

מחוז המרכז

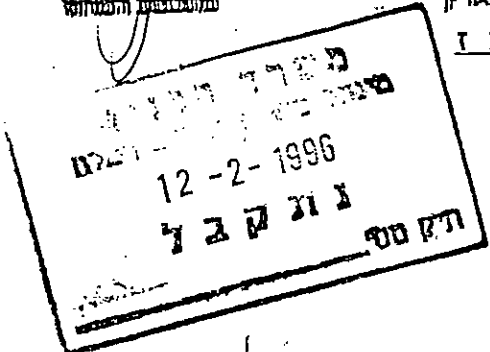
מרחב תכנון מקומי זמורה

איזור התעשייה - גן יבנה

תכנית מספר זמ/בת/87/598

שינוי לתכנית מספר זמ/3/598

27/1/96

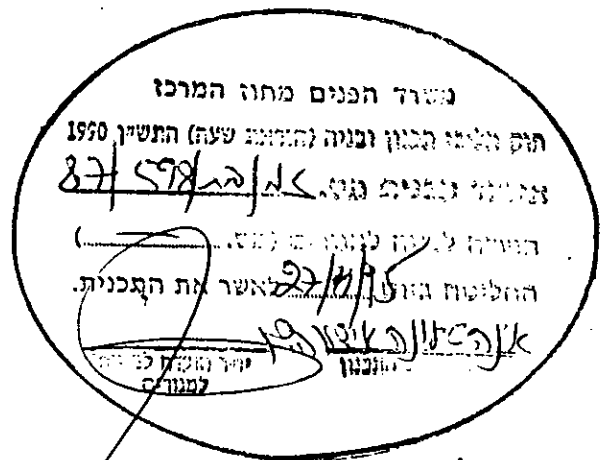


546 - ✓
569 - ✓

חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה לתעשייה

- נפה - רחובות
- שטח התוכנית - כ-219 דונם
- היזום - חברת מבני תעשייה
- בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל
- המתכנן - לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
- קנה מידה - 1:1250

יוני 1995
יולאי 1996



שם התוכנית .1

תוכנית מספר זמ/בת/87/598.
שינוי לתוכנית מספר זמ/3/598.
חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה לתעשייה

מסמכי התוכנית .2

7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
תשריט התכנית הערוך בק.מ. 1:2,500 ו- 1:1,250 (להלן: "התשריט").
נספח בינוי ופיתוח - מסמך מנחה - הערוך בק.מ. 1:1,250.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

גבולות התוכנית .3

גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

שטח התוכנית .4

כ-219 דונם.

גושים וחלקות .5

גושים 545 חלקות: 38, 21-27, 5-8, 41. ✓
חלק מחלקות: 44, 40, 37, 36, 28-31, 20, 19, 18, 9.
- 546 חלקות: 27-29, 24, 22, 21, 10, 4-8, 2, 1.
חלק מחלקות: 40, 38, 36, 34, 32, 30, 29, 26, 25, 23, 11,
3, 9.
561 חלק מחלקה: 181, 180, 6. ✓
- 569 חלקות: 107, 87, 86, 79-81.
חלק מחלקות: 108, 91, 88, 83, 78, 77.

מטרת התוכנית .6

הרחבת אזור תעשייה קיים, חלוקת השטח לחלקות לתעשייה ומלאכה, הסדרת מערכת הדרכים. קביעת התנאים לפיתוח ובינוי האזור. קביעת המגבלות הסביבתיות להקמת תעשייה.

7. שימוש בקרקע ובבניינים ומניעת מטרדים סביבתיים
- 7.1 לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן, ובתנאי שיעמוד בדרישות דיני איכות הסביבה.
- 7.2 כל מפעל אשר לדעת מהנדס הועדה עלול להוות מטרד לסביבתו, ייבדק לפי דיני איכות הסביבה והקמתו תותר רק בתנאי שיעמוד בדרישות הטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.

8. רשימת התכליות

- 8.1 שטח לתעשייה ומלאכה (צבע סגול)
ישמש למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל.
"תעשייה" - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 8.2 שטח לתעשייה ומלאכה לתכנון בעתיד (צבע סגול עם פסים אלכסוניים בכתום)
יכלל בתכנית שתוגש לשטח גובל וישמש לתעשייה ומלאכה.
- 8.3 שטח ציבורי פתוח (צבוע בירוק)
מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת משק עירוני על וחת קרקעי, מתקני משחק, ספורט, מקלטים, קיוסקים, חניה ציבורית וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה.
- 8.4 שטח למסחר (צבוע באפור)
בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר מסוגים שונים, משרדים וסוכנויות.
- 8.5 שטח לבנין ציבורי (חום תחום חום כהה)
מיועד להקמת מבני ציבור, ולמתקנים הנדסיים בהתאם לצורך.
- 8.6 דרכים (צבוע באדום או חום)
ישמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ודמפות לפריקה. נטיעות, תעלות ניקוז, ומעבר תשתיות.

טבלת הוראות הבניה .9

קווי בנין			גובה במטר	אחוזי בניה מירביים					סימון בתשריט	יעוד
				סה"כ	ש.שרות	שטחים עיקריים				
אחורי	צדדי	קדמי	מפלס הכניסה			מכל הקומות	%כיסוי קרקע	מספר קומות	סגול	
5	*4	כ מ ו ן ב ש ר י ט	16	120 ***	30 **	90	40	3	סגול	תעשיה ומלאכה 1
				***	**				סגול עם פסים אלכס' בשחור	תעשיה ומלאכה 2 תעשיה
4	כמסומן בתשריט		5	40	10	30	40	1	חום תחום חום כהה	שטח בנין ציבורי
10	10		5			5	5	1	ירוק	שטח ציבורי פתוח
5	5		9	80	**25	55	40	2	אפור	שטח למסחר

* הועדה המקומית תהא רשאית לבטל קו בנין צדדי בגבול משותף בין מגרשים להם הוגשה בקשה לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 15 להלן.

** בנוסף, תותר בנית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש.

*** במגרשים המפורטים להלן לא יפחתו זכויות הבניה מהמותר בתכנית זמ/598/3: 31, 30, 25-19, 17-15, 12, 7, 5-3

10. התנאים להוצאת היחרי בניה למפעלים

בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם להוראות התוכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע בנושאים הבאים:

10.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל.

10.2 חזות ועיצוב

מצורף לתכנית זו נספח מנחה לבינוי ופיתוח. שינוי בבינוי יותר בתנאי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו. הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט בנושא: העמדת המבנים, חזיתות, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגימור.

10.3 גימור

20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גימור, בחזית המגרש תפותח רצועת גימור רצופה להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

11. מרחבים מוגנים

מכסת שטחים למרחבים מוגנים ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א. חישוב השטחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

12. חניה

החניה כולה תהיה בתחומי המגרשים כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון פריקה וטעינה. סימון שטחי החניה בנספח לבינוי ופיתוח המצורף לתכנית, הינו המלצה. באישור הועדה המקומית יותרו פתרונות אחרים ובלבד שתקן החניה המפורט להלן ישמר.

א. לתעשייה ולמלאכה - חניה לרכב פרטי: מקום אחד לכל 50 מ"ר עד 70 מ"ר לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

- חניה תפעולית: מקום אחד לכל 500 מ"ר עד 2000 מ"ר ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.

ב. מבנה אחסנה - לרכב פרטי: לכל 300 מ"ר מקום אחד.

- לחניה תפעולית: מקום אחד לכל 200 מ"ר עד 1000 מ"ר ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.

ג. תעשייה עתירת ידע - לרכב פרטי: לכל 30 מ"ר עד 35 מ"ר מקום אחד לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

- לחניה תפעולית: מקום אחד לכל 500 מ"ר עד 2000 מ"ר ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.

ד. למסחר - לחנויות עד 2000 מ"ר - לרכב פרטי: לכל 25 מ"ר.

לחנויות מעל 2000 מ"ר עד 12000 מ"ר - לכל 25 מ"ר עד 15 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה).

לחנויות מעל 12000 מ"ר - לכל 15 מ"ר.

לחניה תפעולית: בחנויות עד 1000 מ"ר לכל 250 מ"ר או חלק מהם. לתוספת השטח מעל 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר לכל 500 מ"ר או חלק מהם. לתוספת השטח מעל 2000 מ"ר לכל 3000 מ"ר או חלק מהם.

למסעדות, בתי קפה, בתי אוכל לרכב פרטי: לכל 10 מ"ר (כאשר הם מהווים מעל 20% ממשטחי החנויות).

13. הוראות בנושאי איכות הסביבה

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

13.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. כל שטח יחובר דרך המזרקות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה. הבקשה להיתר תכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

13.2 ביוב

חיבור מפעל למערכת הביוב המרכזית יעשה בתנאי שהתקיימו הנושאים הבאים:

- איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית, בהתאם למפורט בתוספת (מספר 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) - 1981 - תשמ"ב.

- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום.

13.3 פסולת מוצקה

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

13.4 פסולת רעילה

טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

- 13.5 חומרים רעילים ומסוכנים
האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי. ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הזרואה של רשות מוסכמת.
- 13.6 ר ע ש
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפסלי רעש המותרים כדין.
- 13.7 איכות האויר
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא.
- 13.8
הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות - לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסכמת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
14. מערכות תשתית
תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישיר, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 14.1 חשמל
כל רשת החשמל למעט מתח גבוה ומתח עליון תהיה תת קרקעית. לא ינתן היתר היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו יאנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.
אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

- 14.2 אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של גן יבנה.
- 14.3 ביוב המפעלים יחוברו לרשת הביוב העירונית של גן יבנה לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 13.2 שלעיל.
- 14.4 ניקוז ותיעול כנהוג בתחום הרשות המקומית וכמפורט בסעיף 13.1 שלעיל.
15. איחוד, חלוקה ורישום מגרשים
- חלוקת השטח לצרכי רישום תיעשה עפ"י תכנית מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- תותר חלוקת מגרשים ו/או איחוד בשונה מהמסומן בתשריט בתנאי ששטח המגרש החדש לא יפחת מ- 2.500 דונם, ובתנאי שישמרו יתר הוראות התכנית.
- מגרש מס' זמני 29 יאוחד עם מגרש מס' זמני 30.
- מגרש מס' זמני 28 יחולק ויאוחד עם מגרשים מס' זמני 19 ומס' זמני 23 בתנאי הריסת המבנה הקיים במגרש 28 המשמש כמתקן טיהור ובניית מתקן חלופי במגרש מס' זמני 18 כמסומן בתשריט התכנית.
16. הפקעות לצרכי ציבור
- הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויורשמו על שם הרשות המקומית.
17. תוקף התכנית ושלבי ביצוע
- בשלב א' יפותח שטח אזור התעשייה המאושר.
- סיום עבודות הפיתוח עבור 20% משטח התכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

18. ח ת י מ ו ת

אילו לנו התגברות הקבוצות וההתאחדות של המגזר
כיום אינו נשען על השקעה ופיתוח כלכליים
חלו. ולכן נדרש להגות חוקים שיגבשו את כל
הקבוצות וההתאחדות ויש להם את כל
על כל הקבוצות וההתאחדות ויש להם את כל
הקבוצות וההתאחדות ויש להם את כל

בעל הקרקע:

דוד אמגדי
אדריכל המוחזק
7 1996
כינהל מקרקעי ישראל
יבנה המזרח

חברת מבני העשיה בע"מ

היוזם:

המתכנן: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה וגפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
טל. 6959893 פקס 6960299