

400805

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

מ ה ר כ ז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
 15-09-1998
נהקבל
 תיק מס'

ועדה נקיטת לתכנון ובניה
 "הדרים"
 09-11-1992
נהקבל
 מס' תיש
 תחילה

שינוי לתכנית מתאר מקומית הז/במת/8

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. הנפה פתח תקוה.
2. המקום הוד השרון
אזור התעשייה
גוש: 6573
גוש: 6574
חלקות: 10, 11 (חלק) 9
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית

חלקות: 10, 11 בגוש 6573 בשטח של	53,018 דונם
חלקות: 9 (חלק) בגוש 6574 בשטח של	42,843 דונם
סה"כ	95,861 דונם
5. היוזמים והמבצעים
בעלי חלקה 10 בגוש 6573
בעלי חלקה 9 (חלק) בגוש 6574
6. בעלי הקרקע
סנילביץ, איזיק, ישמחוביץ - בעלי חלקה 10 בגוש 6573
משפחות מויאל, שמר, סנילביץ, איזיק, גרשון איש-טוב, שורץ, בקלש - בעלי חלקה 9 (חלק) בגוש 6574
עיריית הוד השרון - בעל חלקה 11 בגוש 6573
7. עורך התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 אדריכלים ובונים
 ת"ד 88180-03
 גישור תכנית מס' 100
 הועדה לבניה למגורים (מס' 100)
 התליפה ביום 11.9.92
 קי"ו
 מנהל מינהל התכנון

הועדה הקיטת לתכנון וערים
 "הדרים"

58/מ

8. מטרת התכנית

- א. קביעת הוראות איכות הסביבה.
 ב. קביעת שלבי ביצוע לגבי החלקות הפרטיות.
 ג. שינוי בטבלת שטחים של מגרשי התעשייה לשם התאמה למפת רישום.
 שינוי בחלוקה במגרש 1005 ומגרש 1006.
 ביצוע חלוקת משנה של מגרש 1003.

9. שלבי ביצוע

- תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
 א. הצאת היתרי בניה ל-50% מהמבנים בחלקות הפרטיות.
 ב. בניה בפועל של 20% מהשלדים של המבנים בחלקות הפרטיות.

10. תוכנית קיימות

- הוראות תוכניות קיימות ומופקדות יכלו על שטח תוכנית זאת, אולם במידה ויש סתירה בין תוכנית זאת ובין תוכניות קיימות ומופקדות תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

11. הוראות איכות הסביבהא. שימושים מתירים

- (1) בתחום התכנית יותרו שימושים שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות - המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. תמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) - 1990.
 (2) מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (תאור, הקרקע והמים - עליונים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מסוד או לפגוע בערכי טבע ונוף או

התעוררה כוונת לבנות ולהכניס ערים
 הדרים

הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשד לאיכות הסביבה.

ב. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מטד תכנון קדוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ג. הוראות מיוחדות

(1) מים ביוב וניקוז:

(א) יובטח חיבור תקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.

(ב) איכות השפכים המותרים לחיבור לבאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.

(ג) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים המדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

(ד) כל אמור לעיל ייעשה תוך מניעה מחלסת של חדידת חומרים מצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

(2) אנרגיה

יותר שימש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית, לא יאושר שימש בפחם ובמוט.

(3) אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

העדה המקומית לתכנון וביצוע ערים
הרד"מ

ד. הוראות להיתר בניה

(1) לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכלולים השריטים ומדע בנושאים הבאים:

(א) מדע ונתונים - כללי

- (1) יעד שטחים עבור שימשי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגיטון, מבני שרותים ומנהלה.
- (2) תזוזת ועיצוב - האדמות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט והאורה, עיצוב הגיטון.
- (3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(ב) מדע סביבתי

- אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
- (1) ניקוז השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - (2) שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
 - (3) פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה: הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל דרכי

סילוקה

ד"ר יוסף לביא ולחנן ערים
הד"ר יוסף לביא ולחנן ערים

- (4) זיהום אוויר - אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים המדטיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, הנאי, איחסנם, נהלי פיטויים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.
- (6) רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים כלוים, פרקה וטעינה והצעות כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (7) בינוי - מיקום וגובה המבנים המתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים המדטיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- (8) איחסון - מיקום שטחי האיחסון הדרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- (9) פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גיטון בתחום המפעל תשלבי ביצוע התכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות לפתרונות זמניים.

(2) לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

העדה והצטרף למיזם ולהכינון ערים
הדרום

(3) לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

(4) הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף לתאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנשאים הבאים:

(א) שפכים - בתכנון התשתיות, יוקחו שטחים להקמת מתקני

קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(ב) איווים אוויר - יתוכנן למבנה מערכת אווור וסילוק מזהמי

אוור מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות

התקנת מתקנים ואמצעים לפליסת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(ג) רעש - יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש לבמנה ולחלקיו.

(ד) פסולת - יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה

צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים,

תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים,

כולל מיכלים יעדיים לחומרים ברי-מיחזור.

(ה) בדיקת התאמה - תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה

בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמך לשימושים ידועים אחרים

באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ה. השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה,

הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בחד

בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או

תעשה כפי שצויין ולתכנון ערים
 11/11/88
 11/11/88

במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנשא איכות הסביבה. בתנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תיוון ולא תאושר, אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנשא איכות הסביבה.

שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פירוט התשיות המתאימות למציעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום ואמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

היחידה המקומית לאיכות הסביבה
הדרום