

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לודים
תכנית מפורטת מס' משמ/ 37 / 2 (גז)
שנוי לתכנית מפורטת משמ / 1/37 (גז)

1. המחוז : המרכז
2. הנפה : פתח תקוה
3. המקום : בארות יצחק
4. מועצה איזורית: מודיעים
5. גבולות : בהתאם למסומן בחשריט בקו כחול
6. שטח התכנית : 167.5 דונם
7. גושים בשלימות : ---
8. גושים בחלקים : 6294 , 6293
9. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. בעל הקרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
11. המגיש היוזם : בארות יצחק
12. המתכנן : בארות יצחק
13. הגדרות :
 - "ישוב" - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח-1958.
 - "קבוץ" - כמוגדר בתקנות האגודות השתופיות (חברות) תשל"ג 1973.
 - "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובחשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
 - "דרך ארצית" - כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא 3)
 - "דרך איזורית" - כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא 3)
 - "חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. מטרת התכנית: שנוי ליעוד חלק ממגרש 13 מחקלאות לתעשייה.
15. חלוקת שטח התכנית:
 - חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בחשריט. כל סטייה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק.
16. תכליות: בהתאם לתשריט.
17. קוי בנין: קוי הבנין בהתאם לתשריט.

1. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

2. כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי - תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.

ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר, ובתנאי שיבטיחו מניעת זיהום מים (עיליים ותחתיים), קרקע ומפגעי ריחות.

פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבע לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

חמרים רעילים ומסוכנים (ובין היתר חמרי הדברה): הטיפול בחמרים הנ"ל והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

כל נושא מהאמורים לעיל יחייב לשלב פתרונות תכנוניים וטכנולוגיים, שימנעו באופן מוחלט חדירה של חמרים - מוצקים ונוזלים, פסולת שפכים וכו' אל מערכות הניקוז הטבעיות.

רעש: בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אוויר: אנרגיה מותרת לשימוש - חשמל וגז בלבד.

הידרש התקנה אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.

3. לא יותר שימוש והפעלה, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה - אלא לאחר קבלת חוות דעה מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.

4. לא יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

5. לבקשה להיתר ~~להכניסה~~ יצורפו הנספחים הבאים:

(א) תכנית הנדסית של תשתיות מים, ניקוז, ביוב מרכזי, מערך איסוף פסולת.

(ב) תכנית פיתוח כללית והוראות פיתוח. התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשלב בהם במידה המרבית להבטחת מראה מטופח וחזות נאה לאזור. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. בתכנית תתייחס ל: מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, חמרי גימור, תאורה, שילוט וגיודור, ומתקנים הנדסיים וסניטריים.

(ג) כל תכנית מהאמור לעיל תחויב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים ואחרים שימנעו באופן מוחלט חדירה של חמרים מוצקים, נוזלים, פסולת שפכים וכו' אל מערכת הניקוז ואל מי התהום וכך יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, תברואיים ואחרים.

נאורות יצור ענין
מטרת המפרט המפורט נכונה
התאמת המפרט לתוכנית

18. פתוח ובנוי:

כל פתוח ובנוי יאושרו על סמך הודאות תכנית מפורטת מס. גז / 440 / 12
הנוגעות לאזור החעשיה שם, מגבלות דעש ע"פי תכניות מפורטות מאושרות קיימות.

19. זמן משוער לבצוע: 2 שנים

20. רשימת חכליות:

חעשיה:

בשטח המסומן לחעשיה ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן הייעודים המנויים להלן:
מפעלי חעשיה ומלאכה, מתקני חשחית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות
חעשייחיה לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות, שטחי אחסנה פתוחים
וכדו'.

חקלאות:

בשטח המסומן לחקלאות ניתן יהיה להשתמש אך ורק לפי ייעודו המפורט בתוספת
הראשונה לחוק.

21. הטל השבחה ייגבה כחוק.

טבלת שטחים

<u>שטח בדונמים</u>	<u>אזור</u>
137	חקלאי
30.5	חעשיה

ציוני התשריט

קו כחול	-	1. גבול החכנית
קו בחול מקוטע	-	2. גבול תכנית מאושרת
פסים ידוקים באלכסון	-	3. אזור חקלאי
צבע סגול	-	4. אזור חעשיה