

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
לודים

1993-12-2

חתימה

27.01.94  
758

4006600  
ת.פ.נ.מ.  
המל"ה  
12-1-1994  
ק"ב ל  
תיק מס'

✓ מחוז המרכז

✓ מרכז תכנון מקומי "לודים"

✓ תכנית מפורטת מס' גז/475/17  
✓ שנוי לתכנית מתאר מס' גז/475/5

1. ✓ שם התכנית : תכנית זו תקרא ת.ב.ע. מס' גז/475/17 שנוי לתכנית מס' 5/475

2. המקום :

ניר צבי :  
✓ גוש: (4224)  
✓ חלקות: 58-60, 63, 93, 94 (חלקים) 61, 62  
✓ גוש: 4229  
✓ חלקה: 2

3. ✓ תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ✓ גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. ✓ יוזם התכנית : עמינח בע"מ

6. ✓ בעלי הסכמ : מינהל מקרקעי ישראל

7. ✓ עורך התכנית : אור"פ. צוויקר רחוב טרומפלדור מס' 8 ראש"צ

8. ✓ שנת התכנית : 55,532 דונם

9. ✓ המרת התכנית : א. שינוי התכנית מס' גז/475, תוך תכנון מחדש של האזורים השונים.  
ב. שינוי במערכת דרכים.  
ג. קביעת זכויות בניה בהתאם לתקנות/החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 27.07.93  
ד. קביעת רצועות ירוקות/חלטה

מתכנן המרחב

תאריך

10. ✓ יוזם התכנית המועד : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' גז/475/5 במידה שיש סתירה בין הוראות תכנית אחרת לתכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. ✓ רישום שיטתם ציבוריים - השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 168 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' גז/475/17  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 208(ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"  
תכנית מפורטת מס' גז/475/17  
אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 24  
מיום 8/4/90  
החליטה להסכים על  
אישורה בפני הועדה המחוזית  
מהנדס הועדה

12 V. הוראות בניה : היתרי בניה יוצאו ע"פי תכנית בנוי המהווה כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

13 V. זמן ביצוע : תוך 8 (שמונה) שנים ממתן תוקף לתכנית.

14. חתימות :

יוזם התכנית:

עמית  
העשירי ממוזרונים בע"מ

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך הבקשה

29.01.82

תאריך:

לוח האזורים והוראות בניה

25/12/14

אזור	קול בניה		שטח כסול הקרקע מקסימלי	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מספר קומות וגובה הבנין	מספר חלקות	הציון בתשריט	האזור
	צדדי	קדמי						
5 או 10" בהסכמת השכן	4 או קיר משותף	לפי התשריט	עד 80%	1,500	3 קומות גובה 16.5 מ' (**)	303,504 306,310 311,312	סגול : מותחם סגול	מלאכה ותעשיה
<p>הערות: (*) תורשה חלוקה אחרת, לפי בקשת בעל הקרקע, בשמירת מינימום המגרש ובאישור הועדה המקומית.                      (**) גובה ובאחוזי הבניה לא נכלל בניינים לשרותים טכניים על הגג בגודל עד 100 מ"ר.                      (***) תותר בניית מרחפים בגודל קומת הקרקע לשמוש אותו המפעל</p>								
						דרכים		
						שביל		
						סה"כ		

משרד התכנון והערים  
 תל אביב-יפו  
 תאריך: 25/12/14

✓ הוראות בניה מצורפות לתכנית מס' גז/17/475

1. ✓ מספר מקומות החניה ופריקה וטעינה בתחום המגרש נקבע ע"פ תקני החניה בתקנון התכנון והבניה והתקנת מקומות התשמ"ג. בשטח הפרטי הפתוח אין לאשר מקומות חניה.

2. ✓ ביוב וסידורים סניטריים: הביוב והסידורים הסניטריים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והוראותיו.

א. ✓ השפכים היוצאים מן המפעל אל מערכת הביוב יהיו באיכות של שפכים ביתיים. על בעל המגרש חלה חובת סילוק הפסולת המזיקה מתחום השיפוט של הרשות המקומית בקצב מתאים ולפי שיקול דעתה של הרשות המקומית.

ב. ✓ מתקני קדם טיפול, במקומות בהם הם נדרשים, יותקנו בתוך שטח המפעל. על המפעל לדאוג לבל ייגרם נזק למערכת הביוב הקיימת.

3. ✓ השפעות סביבתיות:

א. ✓ לא תותר הפעלתם של מפעלים הגורמים לרעש, אלא אם ינקטו אמצעים מתאימים המבטיחים מניעת רעש העולה על רמת הרעש המותרת על פי כל דין.

ב. ✓ לא תותר הפעלתם של מפעלים הגורמים לזיהום אוויר אלא אם ינקטו אמצעים מתאימים המבטיחים מניעת זיהום האוויר מעל לרמה המותרת על פי כל דין.

ג. ✓ לא תותר הפעלתם של מפעלים הגורמים לקרינה אלא אם ינקטו אמצעים מתאימים המבטיחים מניעת קרינה מעל לרמה המותרת, על פי כל דין.

ד. ✓ לפני תחילת השימוש במבנה כמפעל יוכן דו"ח ע"י יועץ מומחה באיכות הסביבה שיבדוק ע"י הרשות המקומית ו/או נציגה, יוגדרו ההשפעות המויקות המתלוות להפעלת המפעל לרבות פסולת מזיקה, רעש, עשן, זיהום אוויר וקרינה וכל השפעה מזיקה אחרת. בסמכותה של המועצה והועדה המקומית להורות למשתמש במפעל להגיש לה בכל עת שתמצא לנכון תסקירי השפעות סביבתיות ולמנוע פעולתם של מפעלים שלדעת המועצה ו/או הועדה יוצרים מפגעים סביבתיים וכל בדיקה של מכון מוסמך תחול על בעל המפעל.

ה. ✓ לפני השימוש במבנה כמפעל יוכן אופיו המגדיר את תהליכי העבודה והייצור ובכל מקרה של שינוי בטכנולוגיה או בתהליכי הייצור במפעל יוגש למועצה ולועדה המקומית פירוט השינוי וינקטו כל האמצעים אשר יהיו דרושים למניעת השפעות מזיקים על הסביבה.

ו. ✓ לפני קבלת היתר לשימוש במבנה כמפעל יגיש המבקש תוכנית המציגה את הפתרון לטיפול בכל חומרי מזיק לרבות פסולת מוצקה בתחום שטח המפעל.

ז. ✓ בבקשה להיתר הבניה ינתן בפירוט הפתרון האקוסטי כנגד רעש המטוסים.

4. א. ✓ באיזור התעשייה יוחרו שימושים (מפעלים ואחרים בהתאם להוראות התכנית) העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

ב. ✓ הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, ולהטיל כל תנאי, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

ג. ✓ זיהום אוויר - חדרש התקנת אמצעים תכנוניים-טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים, ריחות, קרינות וכו' מכל מקור שהוא לרבות: תהליך הייצור, חומרי גלם ומוצרים מוגמרים, שטחי אחסנה, מתקנים הנדסיים ואחרים.

ד. רעש

1) ✓ בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי החוק.

ה. ✓ פסולת - לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה אלא אם ייקבעו המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי הסילוק לאחר מוסדר - וזאת בהתאם להוראות הרשות המקומית. בכל מקרה, דרכי הטיפול בפסולת ימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
פסולת רעילה - תסולק לאחר מוסדר המיועד לפסולת זו - לאחר רמת חובב, או לפי הוראת רשות מוסמכת.

ו. ✓ ביוב - לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש למפעל או לכל שימוש אחר אלא אם הובטח פיתרון לביוב וחיבורו למערכת ביוב מרכזית כשתוקם מערכת מרכזית וזאת בתנאים:

1) ✓ איכות השפכים היוצאת מן המפעל תהיה תואמת את איכות השפכים המותרת להחזרה למתקנים של המערכת המרכזית.

2) ✓ הטיפול לטיהור השפכים ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

ז. ✓ חומרים רעילים ומסוכנים - הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סכנה בטיחותית, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. תכנית פתוח

1 הנספחים הבאים יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפתוח:

✓ (א) תכנית הנדסית של תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, אנרגיה ותקשורת.

✓ (ב) תכנית פיתוח כללית והוראות פיתוח למגרשים הבודדים.  
התכנית תחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשתלב בהם במידה המירבית. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

2 כל תכנית מהאמור לעיל תחוייב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים שימנעו באופן מוחלט חדירה של חומרים מוצקים ונוזלים, פסולת, שפכים וכו' אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום. ✓

ט. היתרי בניה

1 לא יוצא היתר בניה אלא לפי תכנית הינוי/י. *היא לא נותן* ✓ *לפי 466 העליון*

✓ 2 לבקשת היתר הבניה יצורפו 2 נספחים:-

✓ (א) נתונים ומידע עם הפעילות המבוקשת שתכלול: תאור תהליך הייצור ומערכת האנרגיה. פרוט סוגים וכמויות של חומרים, פסולת, מים ושפכים, תאור ופרוט תנועת אדם וכלי רכב ושעות פעילות.

✓ (ב) תכנית פיתוח השטח הכוללת הסדרת השטח ועיצוב החזית לרבות: מפלסי שטח, גישות שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון. גימור חזיתות המבנים. גידור תאורה, שילוט וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, בפסולת למערכות מים אנרגיה ותקשורת. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

✓ י. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח. הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

5. חתימות:

יוזם התכנית

\_\_\_\_\_

בעל התכנית

\_\_\_\_\_

עורך התכנית

\_\_\_\_\_

תאריך 22-04-93