

16.11.84 מ"מ
339 נ"י

12.6.84

4908731

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ה ה ר כ ז

מרחב חכנון מקומי "המרכז"

חכניה מפורטת מס' ממ/865/ב'

שנוי לחכניות המפורטות מס' ממ/865/865, ממ/865/2/865, ממ/865/13/865
ממ/865/4/865, ממ/865/2/865
סיום 27/6/1983

מנהל תכנון
יושב ראש הוועדה

א. האור המקום:

מחוז המרכז
נפה: פתח תקוה
מועצה מקומית יהוד
גושים 6693, 6696, 6711 (אזור החעשיה)
חלקות: שונות
רחובות: דרך העצמאות, שבזי, החעשיה, המלאכה, מוהליבר.

ב. החולח החכניה: חכניה זו חחול על אזורי החעשיה המסומנים בחשריטי החכניות:
ממ/865, ממ/865/2, ממ/865/2, ממ/865/13/865, ממ/865/4, ממ/865/13/865, ממ/865/1094.

ג. בעל הקרקע: שונים

ד. יוזם החכניה: מועצה מקומית יהוד

ה. מחבר החכניה: מחלקה טכניה "המרכז"

ו. מטרת החכניה:
שנוי הוראות הבניה לאזורי החעשיה והמלאכה כדלהלן:
(1) בניה בקומה אחת - חכסיה קרקע 50% ברוטו משטח המגרש נטו
ללא מבני עזר חיצוניים. גובה הקומה עד 12 מ' ברוטו.
(2) בניה ב-3 קומות - חכסיה קרקע 40% סה"כ $40 \times 3 = 120\%$ ברוטו
משטח המגרש נטו, ללא מבני עזר חיצוניים.
גובה המבנה 12 מ' ברוטו.
(3) קביעת חנאים לקבלת היחרי בניה - כמפורט בסעיף ח' דלהלן.

ז. הוראות כלליות לקבלת היחרי בניה: הוראות החכניות ממ/865, ממ/865/2,
ממ/865/2/865, ממ/865/4, ממ/865/13/865, ממ/865/1094 חלוח באופן
כללי על חכניה זו. אולם, באם הוראות חכניה זו סותרות
החכניות הנ"ל - מחייבות הוראות חכניה זו.

ח. תכנון מפורט: על מגרשים לא מכוונים ששטחם מעל ל-3 דונם הבניה תיהיה כפופה
לתכנית מפורטת עם תכנית בנוי אשר תכלול שטחים לפריקה וטעינה ושטחי תימרון,
מערכת דרכי הגישה למגרש, מקום הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש המפעל
הנדון, מקום השערים והפתחים בבנין.
במגרשים אלה תותר תכסית קרקע עד 50% בתנאי פתרון הולם לבעיות הפריקה, הטעינה
התמרון והחניה ובתנאי שלא יבנו יותר משתי קומות.

ט. תנאים לקבלת היחרי בניה:

- 1) באזור תעשייה-מלאכה-ראחסנה-(להלן-אזור תעשייה) תוקמנה תעשיות העונות על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ד/או אחר), למניעת מטרים סביבתיים.*
- 2) סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים-ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.
2.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזורי מגורים ומסחר.
2.2 תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון תעשיות מזון וכד').
2.3 תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.
- 3) באזור תעשייה - לא יוקם מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה, אלא אם כן הוכרז האזור כמיועד לתעשייה מזיקה (כפי שמוגדר כ"סווג תעשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורים", משרד הבריאות).

*מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורמים לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למפגעי תחבורה, למטרד אסתטי או אחר, כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת.

4. לבקשת היחיד בניה יצורפו שני נספחים אשר מילויים והוראותיהם הם חנאי למחן היחיד.

(1) "שאלון השלכות סביבתיות" אשר ימולא על כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר).

(2) חכניה פחוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישוח, שטחי חניה, שטחי ירק, עמודי חאורה וכו'.

(3) לא יוצא רשיון עסק למפעל כל עוד לא בוצע סעיף 4(2) הלכה למעשה.

החכניה חייגד 30% משטח המגרש לגנון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש יותר מכביש אחד, בהחאם לגודל המגרש והחנאים הספציפיים של המפעל (ההליכי יצור, מטאורולוגיה וכו').

5. חקנים לחניה, פריקה וטעינה :

מקום חניה הפעוליה למשאיח	מקום חניה אחד לגודל	שמושי הקרקע
אחג לגודל שטח במ"ר ברוטו	שטח במ"ר ברוטו	
300	70	מלאכה
500 (עד 2000) ולכל 2000 נוספים מקום אחד.	100	חעשיה
200 (עד 1000) ולכל 500 נוספים מקום אחד.	300	מבנה אחסנה
500 (עד 2000) ולכל 200 נוספים מקום אחד.	40	חעשיה עחירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'

הערה: חכניה החניה, פריקה וטעינה חהא באשור משרד החחבורה.

6. ביוב:

מפעל חעשיה יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכול השפכים חואמה עם הוראוח משרד הבריאות והמפעל יוכיח כי התקין אח המחקנים והסדורים להנטחה איכות שפכים.

7. ניקוז:

כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הצבוריות עם רשח הנקוז המקומיח רק לאחר שיוחקנו המחקנים לטפול במי גשם לשביעות רצון המועצה המקומיח והרשוח המוסמכה. לפני מחן היחיד בניה יש להבטיח החקנות של חעלוח ו/או צנורות בהחאם להוראוח מהנדס המועצה המקומיח והרשוח המוסמכה.

8. שמוש חריג:

חעשיות קיימות, שאינן עונות על החנאים של הרשוח המוסמכה יוכרוזו כחריגים אלא אם הוכיח המפעל ושוכנעה הרשוח המוסמכה כי הוחקנו והופעלו אמצעי מניעה למטרדים.

9. מרוחים לאזורים סמוכים:

במגרשים לא מכונים המרוחים בין אזור תעשיה לבין אזור מגורים, בניני צבור, מסחר, או כל יעוד המאפשר מבנים כנ"ל, יקבע בתאום עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ-25 מ', אשר ינטעו עצים להפרדה שבין אזור תעשיה לבין אזור אחר.

10. אולמות שמחה :

בתחום התכנית לא יורשה השמוש "אולמות שמחה".

תאריך: 9.1983