

4008872

46907 (סרק)

משרד התעשייה והמסחר

20-11-1996

1 1 1 1 1

מס' 566

חוק תיכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

ההגדה / לאשר

ההגדה / המחוזית /

מיום 14.11.96

תאריך 10.12.96

תכנון המחוז

מרחב תכנון מקומי לודים

14.11.96

מס' 566

מס' 566

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' גז/ 566

שינוי לתכנית R-6 ולתכנית מפורטת מש"מ/ 57 (גז)

פארק תעסוקה

הוועדה הנקומית לתכנון ולבניה "לודים"

תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 566/57

אשר הוועדה הנקומית בשיבתה מס' 298

נאום 2.5.93 החליטה להמליץ:

מנין תקף

לדחיחה

להפקידה נתנאים

14.11.96

משרד התעדה

תאריך

החנודס הועדה

המרכז
לודים

מחוז:
מרחב תיכנון מקומי:

מועצה אזורית חבל מודיעים

רשות מקומית:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.
מועצה אזורית חבל מודיעים.
ברקת - מושב עובדים של הפועל
המזרחי להתישבות חקלאית. שיתופית
בע"מ.
קרית שדה התעופה בע"מ.

יוזם התכנית:

עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני
ערים בע"מ.

עורך התכנית:

משרד התעשייה והמסחר מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 566/57

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 (ג) לחוק

14 יולי 1996

משרד התעשייה והמסחר המחוזית

14 יולי, 1996

Handwritten signature

1. התכנית:1.1. המקום:

מחוז: מרכז

רשות מקומית: מ.א. חבל מודיעים.

גושים וחלקות:

4484	גוש:	
1-11, 15-18, 22-24, 26, 35, 37-39	חלקות בשלמות:	
49-52, 61, 78, 122, 124, 127, 130		
133, 138, 139		
141-143, 146-149, 152, 153, 157, 159		
161, 163, 167, 169, 173, 175		
172	חלקי חלקות:	

4485	גוש:	
63-65	חלקות בשלמות:	
4, 5, 6, 46, 50, 62, 66	חלקי חלקות:	

4486	גוש:	
179	חלק מחלקה:	

4495	גוש:	
37	חלקות בשלמות:	
12, 20-26, 29	חלקי חלקות:	
30, 33, 55, 70, 71, 74		
78, 79, 83, 88, 89, 93		

5715	גוש:	
2, 6, 8, 11, 12, 14	חלק מחלקה:	

5716	גוש:	
13, 40, 47, 49	חלק מחלקה:	

1.2 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מיתאר ומפורטת מס' גז/566 אזור
תעסוקה על-יד צומת אל-על.

1.3 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

1.4 מסמכי התכנית:

- 1.4.1 עשרים ואחד (21) דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית")
 - 1.4.2 תשריט הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "תשריט התכנית")
 - 1.4.3 נספח תנועה וחניה הערוך בקנה מידה 1:2,500.
 - 1.4.4 נספח בינוי מנחה הערוך בקנה מידה 1:2,500.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.5 שטח התכנית:

757.4 דונם (מדידה גרפית). - חתימת מודד מוסמך ע"ג המפה כולל חתימה של שטח התכנית.

1.6 מטרות התכנית:

- לקבוע הוראות מפורטות לאזור תעסוקה ליד צומת אל-על בהתאם לתממ/ 3 / 5 על ידי:
- 1.6.1 קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים.
 - 1.6.2 קביעת הוראות, תנאים ומגבלות בניה.
 - 1.6.3 קביעת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1.7 יחס לתוכניות אחרות:

- 1.7.1 תכנית זו כפופה להוראות תכנית מיתאר מחוזית מס' תממ/ 3 / 5.
- 1.7.2 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מש"מ/57.

1. 7. 3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מש"מ/57 תקבענה הוראות תכנית זו.

1. 7. 4. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מפורטות אחרות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף או שהוגשו לאישור לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1. 7. 5. על התכנית חלות הוראות ומגבלות בניה שייקבעו בתכנית מתאר תמא/ 4 / 2 - נתב"ג על שינוייה, לעת אישורה.

2. רשום השטחים הציבוריים:

שטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית מודיעים או על שם מדינת ישראל בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

3. תכליות ושימושים מותרים:

שימוש בקרקע או בבניין בכל אחד מאזורי היעוד יהיו עפ"י התכליות המפורטות להלן, בכל אזור ניתן יהיה לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים כולם או מקצתם:

3.1. דרכים (מסומן בתשריט בצבע אדום או חום):

הדרכים, כולן, תהיינה ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, ובהוראות התכנית. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב. תותר הרחבת דרכים בקטעים מסוימים מעבר למידה המסומנת ברוזטה למפרצי חניה לאוטובוסים, הרחבת רדיוסים, הסדר צמתים וכיו" - והכל על פי התכנית התחבורתית באישור המהנדס. שינויים אלה יהיו על חשבון השטחים הציבוריים בלבד ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

3.2. אזור תעסוקה והייטק (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וסגולים לסירוגין):

- מבנים ומתקנים לתעשיית היי-טק.

- משרדים.

- מרפאות.

- מכונים ומעבדות.
- שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים.
- מחסני מכר ואולמות תצוגה.
- מסעדות ומזנונים.
- סדנאות וגלריות.
- שטחי חניה ומתקני חניה.
- שטחי אחסנה.

3.3. אזור אחסנה ותעשייה (מסומן בתשריט בסגול תחום אפור):

- מפעלי תעשייה.
- מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס.
- מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה.
- בתי קירור, אחסנה ואריזה.
- שירותים שונים כולל אולמות תצוגה, ומחסני מכר.
- שטחי חניה ותפעול לרכב כבד.
- משרדים לשירות עצמי של השימושים הנ"ל.

לא יותר איכלוס מפעלים כמפורט להלן:
 תחנות כוח, תעשיות בטון לסוגיהן, תעשיות פטרוכימיות, תעשיית
 דשנים, תעשיית חומרי הדברה, בתי יציקה, משחטות ומפעלי עיבוד
 בשר דגים, מפעלים לטיפול בפסולת, מצבעות טקסטיל ומפעלי
 אשפרת טקסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, ייצור תרופות,
 תעשיית שימורים.

3.4. אזור למסחר (מסומן בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה):

- שירותי מסחר קמעונאי וסיטונאי.
 - אולמות תצוגה ומכירה.
 - תחנת תדלוק ושירותי דרך *.
 - מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
 - משרדים, לשרות עצמי של השימושים המותרים.
- * הערה: לתחנת התדלוק תוגש תכנית מפורטת עפ"י תמ"א 18.

3.5. אזור מלונאות (מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום חום):

- בתי מלון, מוטל, אכסניות לסוגיהן.
- מסחר ומשרדים הקשורים למלונאות.
- אולמות כנסים.
- שירותי הסעדה.

3.6. מתקנים הנדסיים (מסומן בתשריט בצבע אפור תחום שחור):

מגרשים מס' 9 ו-54 ישמשו להקמת מתקנים טכניים/הנדסיים, כמפורט להלן:

3.6.1. תחנת שאיבה:

מגרש מס' 54 ישמש להקמת תחנת שאיבה ומתקנים נלווים לצורך הפעלה, הכל לפי אישור הוועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.6.2. שטח לתחנת משנה :

מגרש מסי 9 ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.

המתקנים הראשיים בתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה, יהיו במבנה עילי סגור.

מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר ופורטלים.

היתרי בניה להקמת תחנת המשנה ולעבודת העפר יינתנו על פי תכנית זו, בכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק לשביעות רצון הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתר הבניה.

3.7. שטח למעבר קווי חשמל

בשטח המעבר הצבוע בפסים סגולים באלכסון מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחמים.

מותר להשתמש במעבר לחנייה ואחסנה פתוחה.

מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.

3.8. שטח תיפעול ואחזקה לשימוש לקווי דלק וגז :

פרוזדור ברוחב 10 מ' ישמש לתיקון ולאחזקת הקו וכן כעתודה

לקווי

דלק/גז נוספים. בשטח זה תאסר בניה או הנחת כל תשתית אחרת וכן תאסר נטיעת עצים למעט דשאים.

3.9. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק) :

ישמש לגינון ניקוז ונטיעות. תשתיות הנדסיות, מיקלוט ציבורי ומתקנים הנדסיים, יאושרו לאחר הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

10.3. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום תחום תום כהה)

ישמש למגרשים ציבוריים:
שטחי ספורט, מבנים לצורכי חינוך, גני ילדים, מעונות-יום, לצורכי
תרבות ודת ולמחסני חירום.

4. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי
בניה, בהתאם לטבלת האזורים והוראות הבניה.

טבלת האזורים והוראות הבניה

אזור	שטח המגרש	שטח הקרקע ב-% משטח המגרש	שטח היסוד הבנין		שטח עיקרי	שטח על הקרקע		שטח שידור	שטח על הקרקע	שטח מתחת הקרקע	מספר קומות	גובה בניה במטרים	שטח מגרש מינימלי בחדם	קודם	צדד	אזור
			שטח על הקרקע	שטח מתחת פני הקרקע		שטח על הקרקע	שטח מתחת פני הקרקע									
אזור	40	55	80	40	80	20	50	50	20	100	3	15	4	7	4	5
תעבורה ודי-סק	80	65**	80	20	80	20	50	50	20	100	3	15	10	7	4	5
אחסנה ומעשיה	55	65**	80	20	80	20	50	50	20	100	3	15	10	7	4	5
מגורים	50	50	80	20	80	20	50	50	20	100	3	15	10	7	4	5
מלונאות	40	40	100	40	100	40	50*	50*	40	50*	10	35	6	7	4	5
מקומים הנוסעים	30	70	70	-	70	-	50	50	-	50	2	8	1	10	5	5
שטח ציבורי	5	5	5	-	5	-	5	5	-	5	1	5	-	-	-	-
פתוח																
שטח לכביש	45		80	20	80	20	100	100	20	100	3	15	2	7	4	5

* ניתן יהיה להוסיף קומות מותרת לצורך העמידה בתקני הבניה.

** 70% ינועד לאחסנה
 30% ינועד לתעשייה
 כולל גלריות.
 מתוכן מכל עד 10% המושטת העיקרי לבניה.

שטח 1
 2000

5. הוראות והנחיות כלליות:5.1. מגבלות בניה בגין שדה התעופה בן-גוריון

כל התכליות והשימושים כפופים למגבלות הגובה, שימושי הקרקע, רעש ומשיכת הציפורים שמטיל נתביג על פי הוראות תמא/ 4 / 2 על שינוייה, לכשתאושר.
קווי המגבלות המסומנים בתשריט נגזרים מתכנית תמא / 4 / 2 כפי שהוגשה למועצה הארצית, וישתנו בהתאם לתיקונים שיערכו בה.

5.2. העתקת קו הדלק

היזם יעתיק על חשבונו את כל תשתית הדלק מהתוואי הקיים לתוואי החדש המוצע. העבודה תעשה בפיקוח ובהנחית חברת התשתיות הממונות על קווי הדלק.
היזם יבצע את כל ההסדר של העתקת הצנרת, לרבות ההסדר הנכסי, ההפקעות השימוש והפיצויים (במידה וידרשו) רק לאחר השלמת פעולות אלו יועתק הצינור.

5.3. העתקת קו ביוב

היזם יעתיק על חשבונו את קו הביוב מהתוואי הקיים לתוואי החדש המוצע בתאום עם הרשות המקומית.

5.4. איחוד וחלוקה

5.4.1. בתחום התכנית יבוצע איחוד וחלוקת חלקות בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

5.4.2. ניתן יהיה לאחד ולחלק מגרשים בשונה מהמסומן בתשריט, באישור הועדה מקומית, מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו. החלוקה תהיה בתנאי שלכל מגרש תהיה גישה ישירה מדרך ציבורית בהתחשב בתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו ובתנאי שתשמרנה יתר הוראות התכנית.

5.5. בניית בניין או בניינים בתחום מגרש

תותר בניית מספר בניינים בתחום מגרש אחד בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח, כאמור בסעיפים 5.6.1 - 5.6.3 שלהלן.

5.6. בניית מרתפים

בכל שטח התכנית תותר הקמת קומות מרתף בתחום גבולות המגרשים לצורכי חניה, מיקלוט חדרי מכוונות ומתקנים הנדסיים.

5.7. חניה

פתרונות החניה בשטח התכנית כולה יינתנו בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא יפחת מתקן החניה הרשום בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורתי.

5.8. נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה מסמך עקרוני, המנחה בכל הנוגע לאופי הבנוי, עקרונות העמדת הבניינים ומיקום שטחי החניה, שמירה על צירים ומעברים להולכי רגל, פיתוח כיכרות וקשרים בין האזורים השונים.

גובה הבניינים וקווי הבנין המירביים יהיו בכפוף לאמור בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה.
שינויים לא מהותיים בהעמדת המיבנים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר אופי הבינוי והוראות תכנית זו. טרם הוצאת היתר הבניה תוגש לוועדה המקומית תכניות פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לכל מגרש כמפורט להלן:

5.8.1. כללי

כל מגרש יתוכן כמקשה אחת גם אם הבניה בו תעשה בשלבים.

5.8.2. תכנית פיתוח

לכל מגרש תוגש תכנית לפיתוח של שטח המגרש שתכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שיטחי גינון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי

צמחיה ונטיעות עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרשים.

3. 8. 5. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

התכנית לעיצוב ארכיטקטוני תקבע את מיקומם המדויק של המבנים בתחום המגרש, תפרט חתכים וחזיתות סכמתיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים. החזיתות וגגות המבנים ייבנו מתומרים עמידים לאורך זמן כגון: אבן, לוחות אבן נסורה, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני חימר, זכוכית או פנלים מתועשים ממתכת. לא תותר בניה של חזיתות וגגות בחומרי גמר כגון: פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכדו'.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

6.1. הוצאת היתרי בניה תהיה מותנת:

- א. באישור תכנית כללית לפיתוח תשתיות בכל שטח המתחם בהתאם להנחיות הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית וכאמור בסעיף 5.6, ותוך הקפדה על פיתוח צירים ירוקים ומעברים להולכי רגל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר חיבור פיזי למערך הביוב "נשר".

6.2.

טרם הוצאת היתרי בניה יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה מסמך מידע לגבי נתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ופתרונות מצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המידע יתייחס לשימושים מסחריים ותעשייתיים ויכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:

6.2. מתקנים הנדסיים:

ינתן תאור מפורט של מתקנים הנדסיים ושטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה, גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכד'. היתרי בניה לתחמ"ש ידרשו באישורו של הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה.

<p>הוצאת היתרי בניה לתכנון ולבניה "לודים"</p> <p>תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 565/93</p> <p>אשר הוועדה תוקומה ביום 2/5/93</p> <p>מיום 2/5/93</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> לזכרון</p> <p><input type="checkbox"/> לוחות</p> <p><input type="checkbox"/> להפקייה בתנאים</p>	<p>תנאים</p> <p>9/12/96</p> <p>לד"ר גל</p>
---	--	--

6.2.2. ביוב :

- א. תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
- ב. אמדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
- ג. פרוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
- מיקום המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

6.2.3. פסולת :

- א. פסולת מוצקה: אומדן סוגים והערכת כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרוייקט לפי סוג והרכב לימי שיא ודרכי הפינוי.
- ב. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לסוגיה בהתאם לכמויות חזויות. הפירוט יכלול: דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכד'.
- ג. יסומן על גבי התוכנית מיקום המתקנים המרכזיים לאיסוף אשפה, כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
- ד. יפורטו נוהלים ומועדים לסילוק מוסדר של הפסולת.
- ה. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת הרעילה.
- ו. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילויות.

6.2.4. איכות אויר :

תוכן חוות דעת על-ידי יועץ מקצועי שתתייחס לנושאים הבאים :

- א. מקורות פוטנציאלים לזיהום אויר, פליטות גזים, חלקיקים ו/או ריחות ממקורות שונים :
 - מתפעול מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
 - מחניונים ומשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
 - עסקי מזון, בישול וצלייה.
- ב. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים חלקיקיים וריחות מהמקורות שנסקרו לעיל ומכל מקור אחר.

6.2.5. רעש :

- הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים :
- א. רעש ממתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.

- ב. רעש פעילות ואירועים:
תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש צפויים מפעילויות יוצרות רעש בשטחי אירועים ושמחות, שימוש במערכות כריזה והגדרה.
- ג. יוצגו האמצעים והפתרונות למניעת רעש ולעמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

6. 2. 6. פריקה וטעינה:

יפורטו השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים, יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרוייקט.

6. 2. 7. תפעול ואחזקה:

- א. יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה ו/או התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמות אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.
- ב. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

6. 2. 8. מסקנות וממצאים:

- א. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו את מכלול האמצעים והפתרונות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה.
- ב. מפגעים צפויים בעת עבודה לביצוע התכנית; יפורטו העבודות והפעולות בציד העשויים לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה ויפורטו אמצעים למניעתם.

6. 2. 9. הוראות מיוחדות למבני תעשייה רב תכליתי:

- היתר הבניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף לני"ל תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:
1. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.
 2. זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
 3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת: יתוכן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משמושי המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים בעלי מחזור. 5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים ואותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

10. 2. 6. תנאים לאיכלוס:

לא יותר איכלוס כל מבנה בשטח התכנית אלא לאחר הקמת בוצה משופעלת.

6.3.

היתרי בניה למגרשים בודדים יינתנו על ידי הועדה המקומית אך ורק עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח (כמפורט בסעיף 5.6.1 - 5.6.3 שלעיל) שתוגשנה לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.

6.4.

היתרי בניה באזור פרוזדור החשמל ידרשו באישורו של הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה.

7. מערכות תשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל והתאורה, התקשורת, המים, הביוב, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. חיבור למבנים יהיו בתוך המבנה.

<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"</p> <p>תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 566/32</p> <p>אשר הוועדה הניקומית כיושבתה מס' 298</p> <p>ניום 2/5/93... החליטה להמליץ:</p>	
<input checked="" type="checkbox"/> להפקידה	<input type="checkbox"/> לדחותה
<input type="checkbox"/> להפקידה בתנאים	
<p>9/12/96</p> <p>נו"ר התע"ר</p>	<p>מ.ו.י</p>

7.1. רשת החשמל

רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת-קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים בתוך המגרש - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

המתקנים ותחנות ההשנאה יהיו תת-קרקעיים או חלק אינטגרלי מהבניין.

לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצורכי בינוי והקמה.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי-חשמל עיליים. בקירבת קווי-חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר קו מתח נמוך 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח עליון (161-110 ק"ו) 20 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי-חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקירבת קווי-חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת-חשמל.

אסור להתקין מתקני-דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי-נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומתקני-

חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת-החשמל
וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

כל יוזם תוכנית מיתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינויין, יסמן
בתשריט את כל מיתקני-החשמל, העמודים וקווי-החשמל הקיימים
והמתוכננים ויוודא כי התמלאו כל דרישות החשמל על ידי תיאומם
עם חברת-החשמל.
האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ"שטח
למעבר קווי חשמל".

7.2. תקשורת

הקמת קווי טלפון ותקשורת בקרבת קווי חשמל תיעשה על פי תקנון
הבזק החשמל התשמ"ו - 1986.

7.3. אספקת מים

תהייה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית.

7.4. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת
השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי
תהום. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז
המקומית. כל יזם יגיש תכנית טיפול במי הניקוז על פי הצורך
לאישור מהנדס הוועדה ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות
הסביבה.
תתאפשר העברת קווי תעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר במידת
הצורך.
תכנית הפיתוח הכללית תתואם עם רשות הניקוז.

7.5. ביוב

7.5.1 כל מתקן באשר הוא יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק
לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט
בחוקי העזר לרשויות המקומיות וכמפורט בסעי' 8.4 שלהלן.

אישור תכניות קווי הביוב (הן המערכות בתחום המגרשים והן
קווי ההולכה הראשיים) יותנו באישור משרד הבריאות.

7.5.2 התקדמות איכלוס הפרוייקט תתואם עם משרד הבריאות
במקביל להקמה בפועל של מתקן לבוצה משופעלת.

<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "עלודים" 566/44/298</p> <p>תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 566/44/298 אשר הוועדה המקומית בישבתה מס' 298 מיום 2.5.93. החליטה להמליץ:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> להפקידה <input type="checkbox"/> לדחותה <input type="checkbox"/> להפקידה בתנאים</p> <p>תאריך: 5/12/96 יו"ר הוועדה</p>	<p>מקדם הוועדה</p> <p>תאריך: 5/12/96</p> <p>יו"ר הוועדה</p>
--	---

8. הוראות והנחיות סביבתיות:8.1.

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובלבד שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים וזיהום מי תהום ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובדיני שמירה על איכות מי שתיה.

8.2.

על הוועדה המקומית לקבל את אישור משרד הבריאות ומשרד איכה"ס לכל מפעל בטרם הוצאת היתר בניה. כמו כן יוגבל שימוש כל שהוא אם הכללתו עלולה לגרום לחריגה מההוראות והתנאים הסביבתיים, עלולה לגרום למטרד סביבתי או לפגיעה במי תהום, בין אם באזור ובין אם במבנה בודד.

8.3.

כל שימוש ופעילות תחייב השתלבות במערכת הניקוז הטבעית או אחרת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים, ומניעת היקוות מים עומדים בתחום התכנית.

8.4.

הטיפול בביוב יהיה באמצעות איסוף וחיבור למערכת הביוב האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981, או בהתאם לכל תקנה אחרת שתקבע מעת לעת ע"י הרשות המוסמכת. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום, והכל לפי חוות דעת של יועצי ביוב.

הטיפול במתקני הביוב יבוצע ללא בריכות פתוחות, למניעת התלהקות ציפורים המהווה גורם סיכון למטוסים.

8.5

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

8.6

פסולת רעילה: טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מסודר.
האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

8.7

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
הבניה במיתחם התכנית תותאם מבחינת הרעשים המותרים לשימוש סביר של בני אדם ובהתאם לתקני הרעש המותרים למניעת רעש מטוסים מבחוץ.

8.8

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הרשות המוסמכת.

8.9

שימוש באנרגיה: לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא סולר עם גופרית עד 1%, חשמל, גז ואנרגיה סולרית.

8.10

חומרים מסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי, או סיכון בטיחותי יעשו עפ"י חוק חומרים מסוכנים ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

8.11

ניטור ובקרה: תותקן ותופעל מערכת ניטור ובקרה, שתתאם לפעילויות התעשייתיות השונות, בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

8.12

גינון: בחזיתות המגרשים הפונים לדרכים ציבוריות יובטח טיפוח גנני. באזור אחסנה ותעשייה תובטח תכסית לגינון של לא פחות מ-10% משטח המגרש.

8.13

שילוט: הועדה המקומית תנחה לעיצוב אדריכלי שיהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה.

9. מנהלת האתר:

בהסכמה חוזית עם הרשות המקומית תוקם מנהלת אתר אשר תנהל את האתר בכפיפות להוראות התכנית. סמכויות מינהלת האתר ייקבעו בהסכם עם הרשות המקומית.

10. שלבי ביצוע

התכנית תפותח בשלבים ובהתאמה לפיתוח התשתיות ומערכת הכבישים כמפורט בנספח התחבורתי.

10.1

לא יוצאו היתרי בניה בפרוייקט אלא לאחר אישור תכניות הסדרי התנועה להרחבת דרך 453 לדו-מסלולית באזור הכניסה לאתר והסדרת צומת דרך מס' 453 - דרך גישה לאזור התעסוקה (כולל תכנון רמזור) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

לא יוצאו תעודות גמר לאיכלוס הבנינים אלא, רק לאחר ביצוע בפועל של הרחבת דרך 453 לדו- מסלולית באיזור הכניסה לאתר והסדרת צומת דרך מסי 453 - דרך גישה לאזור התעסוקה (כולל תכנון רמזור).

10.2.

לא יוצאו היתרי בניה מעל ל - 190,000 מ"ר מתוכם לא יותר מ- 60,000 מ"ר לשימוש תעשייה עתירת ידע ומשרדים אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך גישה נוספת מצפון, או כל הסדר אחר שיאושר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

11. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה כחוק. הפקעות שטחים ציבוריים לרשות המקומית יהיו בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

הוד אמודי
אדריכל המחוז
מנהל תכנון ושראג
החוז החדש
1996

חתימות:

בעל הקרקע:

ברקת
ג'רית שדה התעופה בע"מ
אבא הלל סילבר 7
רמת-גן 52522
פסק. 575777 פסק. 5758137

מועצה אזורית
חבל מודיעין

עורך התכנית:

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים
רח' יגאל 10
ת"א 67443
טל. 09959893

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים
רח' יגאל 10
ת"א 67443
טל. 09959893

החלטה: גז/566/5 – אזור תעשייה קש"ת מס' 5 בסד"י ישיבה מס' 2004016 בתאריך 12/7/04

- א. סעיף 10.2 להוראות התכנית המאושרת גז/566 קובע כי ".....לא יוצאו היתרי בניה מעל ל – 190 אלף מ"ר אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך גישה נוספת מצפון, או כל הסדר אשר יאושר ע"י הוועדה המחוזית.....".
- ב. בהתאם לזאת, ולאור העובדה כי מימוש זכויות הבניה באזור התעשייה מתקרב, בפועל, לגבול ה – 190,000 מ"ר שנקבע כאמור לעיל, החליטה הוועדה, בתאריך 4.9.02 להפקיד בתנאים את התכנית הנדונה – המציעה כביש גישה צפוני למתחם.
- ג. בהמשך להחלטת הוועדה, נדונה התכנית בוולקחש"פ, אולם שם הוחלט לסרב לפתרון שהוצע, וזאת בנימוק לפיו לא השתכנעה הוולקחש"פ כי לא קיימות חלופות נוספות אשר מספקות את המענה התחבורתי הנדרש תוך צמצום הפגיעה בקרקע החקלאית.
- ד. בהתאם להחלטת הוולקחש"פ הציעו יזמי התכנית מספר חלופות. הוועדה, לאחר שבחנה חלופות אלו, ושמעה עמדת יזמי התכנית, וכן עמדת ראש מועצת חבל מודיעין וגורמים נוספים – מחליטה כדלקמן:
1. ראשית סבורה הוועדה, כי החלופות שאינן מצפון למתחם (דוגמת חיבור ישיר למחלף אל על, הרחבת הכניסה הקיימת מכביש 453, חיבור למערך הדרכים הפנימי של התעשייה האוירית ועוד) אינן חלופות ראויות – וזאת, בעיקר, לאור העובדה כי אינן אפשריות בגלל מגבלות פיזיות בחלקן, אינן נותנות את המענה התחבורתי הנדרש להיקפי הבניה הצפויים במקום, אינן מאפשרות גישה נוספת – הדרושה מסיבות בטיחותיות ותפעוליות ותחבורתיות.
 2. ביחס לחלופות ה"צפוניות" – עולה כי כולן מתבססות, מבחינה תחבורתית, על חיבור כביש הגישה המוצע בקצהו הצפוני למחלף התעשייה האוירית (הכולל בתכנית מח/41/ב/1 – העומדת לפני מתן תוקף). עיקר ההבדל ביניהן, לעומת זאת, – הינו בנקודת התחברות כביש הגישה המוצע לאזור התעשייה קש"ת – בחלקו המזרחי, או בחלקו המערבי.
 3. חיבור כביש הגישה לחלקו המערבי של אזור התעשייה מצמצם אמנם את היקף השטחים החקלאיים הכלואים להיקף של כ-100 דונם – אך נחות מאוד מבחינה תחבורתית – ולפיכך פוסלת הוועדה חלופה זו.
 4. חיבור כביש הגישה המוצע לחלקו המזרחי של אזור התעשייה עדיף מבחינה תחבורתית – היות ופתרון זה מתחבר ישירות למערך הדרכים הראשי של אזור התעשייה, ומותיר בפתרון זה שטח חקלאי כלוא (בין כביש הגישה המוצע לכביש 40) בהיקף של כ-260 דונם (לעומת שטח חקלאי כלוא בהיקף של כ-440 דונם בחלופה המקורית). יחד עם זאת, פתרון זה נחות, לדעת הוועדה מבחינה תחבורתית ביחס לפתרון המקורי שהוצע בזמנו – וזאת בעקומות בתוואי המוצע בו ובאופן חיבורו למחלף התעשייה האוירית.
 5. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לחזור ולהמליץ על החלופה המקורית (כפי שהומלצה במסגרת תוכנית גז/566/5) אלא במתכונת המשופרת שהוצגה במהלך הדיון – וזאת הן לאור נחיתות כל החלופות האחרות מבחינה תחבורתית, והן לאור העובדה כי חלופה זו נצמדת לתוואי מסילת רכבת המאושר מבחינה סטטוטורית והן לאור העובדה כי כל שאר החלופות אשר הוצגו לוועדה כולאות, בכל מקרה, שטחים חקלאיים בין תוואי הכביש לכביש 40.
- ה. בהתאם לזאת, על יזמי התכנית להגיש מסמכים מתוקנים כאמור לעיל – וזאת בתיאום עם לשכת התכנון.
- ו. הטמעת הערות רשות שדות התעופה בהתאם למכתבם מיום 11.7.04 – בתיאום עם לשכת התכנון.
- ז. יתר תנאי ההפקדה מיום 4.9.02 נותרים ללא שינוי.

הערה: יצויין כי 4 חברי ועדה התנגדו להחלטה זו, אשר נערכה לגביה הצבעה והוחלט ברוב קולות לאשרה.

נציגת הארגון המייצג אדריכלים, מהנדסים ומתכננים וכן נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה מבקשים לציין כי התנגדותם נובעת מחוסר התייחסות בחלופות למערכת הרכבתית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2005028 לתאריך ישיבה מיום 14.9.2005

השתתפו ה"ה :

מר גיא קב ונקי, מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
מר חמי שטרומן, נציג שר המשרד לאיכות הסביבה - (חבר)
עו"ד מעיין בן-ארי, נציגת שר המשפטים - (חברה)
מר ישועה יצחק, ראש המועצה לב-השרון, נציג ציבור - (חבר)
גבי רות ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גבי קארין טלמור, יועצת לוועדת משנה להתנגדויות

נעדר:

נציגת שר משרד הבריאות

תכנית מס' גז/566/5

(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 14.9.2005)

מטרות התכנית :

חיבור פארק תעסוקה קריית שדה התעופה למחלף התעשייה האווירית.

1. שינוי יעוד משטח תקלאי לדרך.
2. קביעת הוראות מגבלות לשימושי קרקע הנובעות מהדרך.
3. קביעת הוראות לפיתוח ושיקום נופי.

גושים וחלקות :

גוש 4114 חלקי חלקות: 56, 58, 64, 70 - 71, 79 - 81, 87 - 89

החלטה:

עיקרי הוראות התכנית הם הסדרת כביש גישה צפוני לאזור התעסוקה קשת בתחום המועצה האזורית חבל מודיעין.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת על ידי הגב' אתי סופר מחברות תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ וקו מוצרי דלק בע"מ. ביום 12.9.05 התקבל במשרדי הועדה מכתבה של הגב' סופר, בו היא מסירה את התנגדותה כפוף לתיקון התכנית בתיאום עם עורך התכנית.

לאור האמור לעיל מחליטה הועדה כדלקמן:
לתקן התכנית בהתאם למכתבו של עורך התכנית מר יהודה אריה מיום 29.8.05 לגבי אתי סופר מחברות תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ וקו מוצרי דלק בע"מ.

בכפוף לאמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.