

9688

14

תקנבארות

**משרד הפנים**  
**שירות מזהו תמכ"מ - תכ"מ**  
 1997-9-1  
**נתקבל**

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית שינוי מתאר מס' גז/440/20

שינוי לתכנית מפורטת גז/440/17

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

קבוץ בארות יצחק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"  
 תכנית מפורטת מס' גז/20/440  
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 94/101  
 מיום 3.2.97 החליטה להמליץ על  
 אישורה בפני הועדה המחוזית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 מהנדס העיר

הו"ד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 80/440/56  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.3.97 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 10.1.95 להפקדה. 8.7.97 למתן תוקף.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית שינוי מתאר מס' גז/440/20

שינוי לתכנית מפורטת גז/440/17

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. מחוז : המרכז.
2. נפה : פתח תקוה.
3. מקום : בארות יצחק.
4. מועצה אזורית : מודיעים.
5. גבולות : בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול.
6. שטח התכנית : 175.4 דונם.
7. גוש : 7286.
8. חלקות : 7, 3, 2 חלקי חלקות: 10, 9, 5, 4.
9. מסמכי התכנית : מסמך א' : תקנון - 8 דפים.  
מסמך ב' : תשריט בק.מ. 1:2500 ותכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:2500.  
מסמך ג' : נספח תנועה וחניה. (גליון אחד).  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
11. מגיש התכנית : קבוצת בארות יצחק.
12. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" וקיבוץ בארות יצחק.
13. עורך התכנית : עדן בר-אדריכל ומתכנן ערים  
טל: 03-5752699 פקס: 03-7511926

"ישוב" - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח 1958.

14. הגדרות:

"קבוץ" - כמוגדר בתקנות האגודות השתופיות (חברות) תשל"ג 1973.

"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

"דרך ארצית" - כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא 3).

"דרך אזורית" - כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא 3)

"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. שינוי ייעוד קרקע מחקלאות לתעשיה ואחסנה.

שינוי ייעוד קרקע מתעשיה לאחסנה.

שינוי ייעוד קרקע מחקלאות, תעשיה ומבני משק לדרך.

3. קביעת שטח מתקן קידוח מים.

4. קביעת הוראות בניה.

16. רשימת תכליות: תעשיה:

בשטח המסומן לתעשיה ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן הייעודים הבאים:  
מפעלי תעשיה ומלאכה, בתי חרושת, בתי יציקה לברזל, נחושת אלומניום וכו' ובתנאי שיהיו מפעלים יבשים בלבד שאינם מייצרים שפכים תעשייתיים. מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, שטחי אחסנה פתוחים.

אחסנה:

בשטח המסומן לאחסנה ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן הייעודים הבאים: מחסנים, שטחי אחסנה פתוחים, בתי קירור.

חקלאות:

בשטח המסומן לחקלאות ניתן יהיה להשתמש אך ורק לפי ייעודו המפורט בת.מ. גז/440/17.

17. זכויות בניה:

קוי בנין	גובה מירבי	שטח עיקרי שטחי שירות				תכסית	שטח במ"ר		מס' מגרש	צבע בתכנית	אזור
		מעל לטרקע	מתחת לטרקע	מעל לטרקע	מתחת לטרקע		סה"כ	למגרש			
מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת: 3.0 מ' למגורים: 30.0 מ' *	15 מ'	4700	—	19000	—	40%	63400	23500	א	סגול	תעשייה
		6500	—	32000	—			39900			
מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת: 3.0 מ'	15 מ'	2100	—	6400	—	15%	42900	21400	ג	אפור תחום סגול כהה	אחסנה
		2200	—	6500	—			21500			
							56212		ה	פסים ירוקים כאלכסון	חקלאי
מיועד למיתקן מקורות							888		חלקה 2	ירוק תחום סגול	מתקן הנדסי
							2000			תכלת + אלכסונים ככחול	תעלת ניקוז
							10000		—	אדום	דרכים

\* לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. גובה בניני התעשייה לא יעלה על 15 מ'.

גובה מקסימלי מותר הינו +86.0 מ'. פרט למכשולים דקיקים כגון אנטנות, ארובות ועמודי חשמל שגובהם המקסימלי יהא +71.0 מ'.

18. איכות הסביבה: הוראות כלליות:

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

- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב ובמתקן הטיפול.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.
- ג. השפכים יהיו שפכים סניטריים בלבד (שמקורם בשירותים ומקלחות).
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכד', אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי סילוקם לאחר מוסדר ייקבע לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

חומרים רעילים ומסוכנים (בין היתר חומרי הדברה):

הטיפול בחומרים 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 חומרים - מוצקים ונוזלים, פסולת שפכים וכד' אל מערכת הניקוז הטבעיות.

רעש:

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

איכות אויר:

אנרגיה מותרת לשימוש - חשמל וגז בלבד. תידרש התקנת 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 דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.

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

טרם הוצאת היתר בניה:

19. תנאים להיתר בניה:

1. תעביר הועדה המקומית למשרד איכות הסביבה את הנספחים לחו"ד. במידת הצורך ובהתאם לדרישת המשרד לאיכות הסביבה יוכן מסמך סביבתי שיתאר את המידע לגבי מפגעים צפויים, השפעות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

2. היתרי בניה למבנים בתחום תכנית זו ינתנו לאחר תחילת ביצוע בפועל של קוי ההולכה המוצעים בתכנית הכללית לביוב של הקיבוץ, באישור משרד הבריאות.

3. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח שתכלול:

א. תכנית הנדסית של תשתיות מים, גיקוז, ביוב מרכזי, מערך איסוף פסולת.

ב. תכנית פיתוח כללית והוראות פיתוח. התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשתלב בהם במידה המרבית להבטחת מראה מטופח וחזות נאה לאזור. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

התכנית תתייחס ל: מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, חמרי גימור, תאורה, שילוט, גידור ומתקנים הנדסיים וסניטריים.

ג. כל תכנית מהאמור לעיל תחוייב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים ואחרים, שימנעו באופן מוחלט חדירה של חומרים מוצקים, נוזלים, פסולות שפכים וכו' אל מערכת הניקוז ואל מי התהום וכן יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, תברואתיים ואחרים.

ד. ראה סעיף 18 (2)

ה. תכנית הפיתוח לאורך כביש 4623 תכלול פתרון נופי להסתרת המבנים המותרים, לשביעות רצון מהנדס/ת הוועדה המקומית.

4. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע צומת הכניסה בגבולה הדרומי של התכנית.

5. הפעלת היעודים בתחום התכנית ואישור חיבור לחשמל, מים וטלפון (לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה), מותנות בהתחייבות הגורמים האחראים ליישום תכנית הרחבת אזור התעשייה הנדון על חיסול בריכות החימצון של הקיבוץ והתחברות למערכת האזורית לקליטת שפכי הקיבוץ בכללותו, לשביעות רצון משרד הבריאות.

20. חניה: מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. עד עידכון התקן הארצי יהיה החישוב על פי הצעת משרד התחבורה מ- 1994.
21. היטל השבחה: ייגבה כחוק.
22. יחס לתכנית אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גז/17/440. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תקבע תוכנית זו.
23. זמן לביצוע: 5 שנים מאישורה של תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ילודים	
תכנית מפורטת מס' 20/440/ג	
94/101	אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 101/94
מיום 2.9.13 החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית	
מנהלס הועדה	פרד ה.ה.

-8-

חתימת בעל הקרקע:

**מארות יצחק**  
עובד הפועל המזרחי להתיישבות שתופית בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

**מארות יצחק**  
עובד הפועל המזרחי להתיישבות שתופית בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

**עדן בר**  
אדריכלים ומתכנני ערים  
טל. 03-5752899

חתימת עורך התכנית:

אין להשתמש בתוכנית זו ללא אישור מפורש של ההגות  
כל עוד לא חוקקה השטח  
לשם יציאתו או באחד ממקום  
ההגות מוסמכת לפי כל  
הנחיות מנהל מקרקעי ישראל  
לשם יציאתו או באחד ממקום  
ההגות מוסמכת לפי כל  
הנחיות מנהל מקרקעי ישראל  
לשם יציאתו או באחד ממקום  
ההגות מוסמכת לפי כל  
הנחיות מנהל מקרקעי ישראל

חתימת הועדה המחוזית:

מנהל מקרקעי ישראל  
מתח המרכז  
17 אדר 1997

תאריך: