

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

4016039

14 פברואר, 2000
ת.ב.ע-026-20

אישור תכנית מס. 27/440/52

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 ג' לחוק

מתאריך 23.5.05

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.11.2005
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

ועדה המחוזית לודים
08-09-2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית מפורטת מס' גז/20/440 ו : גז/מק/22/440

שינוי לתכנית מפורטת גז/20/440 ו : גז/מק/22/440

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/20/440 ו : גז/מק/22/440 שינוי לתכנית מפורטת גז/20/440 ו : גז/מק/22/440
2. מסמכי התכנית : מסמך א' : 5 דפי הוראות התכנית
מסמך ב' : תשריט התכנית ערוך בק"מ 1:2500
1:10000
1:50000
מסמך ג' : נספת תנועה וחניה מנחה
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
3. מקום התכנית : בארות יצחק. מועצה מקומית מודיעים.
4. תחום התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : 41.063 דונם
6. גושים וחלקות : גוש - 7286
חלק חלקה - 3
7. בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
8. מגיש התכנית : קבוצת בארות יצחק
קיבוץ בארות יצחק 60905 טל' : 9371888-03
9. יזם התכנית : מועצה אזורית חבל מודיעין
החברה לפיתוח מקרקעי בארות יצחק בע"מ
רח' לינקולן 20 ת"א טל' : 03-6254610
10. עורך התכנית : א. רובין אדריכלות ובנין ערים
המלך ג'ורג' 90, תל אביב
טל' 03-5227899, פקס : 03-5227897

11. מטרות התכנית : 1. שינוי יעוד במגרש ב' בתחום גז/20/440 וגז/מק/22/440 מאזור תעשייה למגרש מסחרי אשר ישמש לתעשייה, מלאכה, תצוגה ומסחר משולב.
שינוי בשימוש מתעשייה למסחר או משרדים יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002
2. הקטנת זכויות בניה.

12. תכליות מותרות : א. שימושים למלאכה, תעשייה ואחסנה
ב. שימושים למסחר, מזון, מסעדות וכד'
ג. שימושים למשרדים
ד. שימושים לשירותי רכב, שירותי בנקאות, פיס, לוטו, תחנת מוניות וכד'

13. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים:

אזור	צבע בתכנית	מס' מגרש	סה"כ במ"ר		תכסית	שטח עיקרי		שטחי שרות	גובה	קווי בנין
			למגרש	סה"כ		מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
תעשייה	סגול	ב'	41,063		40%	32,000	6,500	15 מ'	מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת 3 מ' למגורים 30 מ'	

מצב מוצע:

אזור	צבע בתכנית	מס' מגרש	סה"כ במ"ר		תכסית	שטח עיקרי		שטחי שרות	גובה	קווי בנין	
			למגרש	סה"כ		מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
תעשייה ומסחר	אפור	ב'	41,063	40%	13,000	מסחר	4,500	15 מ'	מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת 3 מ' למגורים 30 מ'		
										3,050	משרדים
										40	תחנת דלק
										2,000	תעשייה
											סה"כ

הערה: חישוב השטחים נעשה במדידה ממוחשבת. סטיות של עד 5% בתכניות לצורכי רישום לא יחשבו כסטיה מהתכנית.

14. הנחיות איכות הסביבה

הוראות כלליות:

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: 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 (שמקורם בשירותים ובמקלחות).

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 לאתר 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 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 בדין.

איכות אוויר: אנרגיה מותרת לשימוש – חשמל וגז בלבד.
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר 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 יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

15. לא תותר כניסת רכב מדרך 4623, שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. יתווסף מחסום פיזי.

16. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית גז 20/440, גז/מק 22/440, גז 24/440 וגז 25/440 על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של אי התאמה, תחולנה הוראות תכנית זו.

17. כתב שיפוי: בטרם מתן תוקף לתכנית יפקיד היוזם כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לטובת הועדה המקומית.

18. זמן ביצוע משוער: 10 שנים

19. היטל השבחה: יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

20. תאריך: 10.2.2000, 21.3.2001, 3.5.01, 27.3.03, 27.4.03, 5.5.04, 12.8.03, 16.7.03

החברה למימון ופיקוח
בנק ישראל בע"מ
51-236247-6 פ.ח

באגף המנהל
קמ"מ
לדחישבות שירותיות בע"מ

מועצה אזורית
חבש / מוזיעין X

יוזם התכנית:

א.רובין /
אדריכלים בע"מ
רח' המלך ג'ורג' 90

עורך התכנית:

החברה למימון ופיקוח
בנק ישראל בע"מ
51-236247-6 פ.ח

בעלי הזכות בנכס:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: