

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים
 נתקבל ע"י _____
 לספולו של _____
 לתיק מס' _____
 14-03-1989

מ ח ר ז
 ה מ ר כ ז
 מרחב תכנון מקומי לודים
 תכנית מפורטת מספר 16/440/גז

שלבנד לתכנית מפורטת מס' משמ/37/ (גז)

קבוצ: בארות יצחק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים
 תכנית מפורטת מס' 16/440/גז
 אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 266
 ביום 03.4.89 החליטה להמליץ ע
 אישורה לפני הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה

חתימת בעל הקרקע:
 חתימת המגיש הירדס:
 חתימת המתכנן:

בארות יצחק
 עמותת תכנון ולבניה מקומית

18/5
 322

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 16/440/גז
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.7.89 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים
 22-10-1988
 9/10/88

- 1. המחוז: המרכז
- 2. הנפה: פתח תקוה
- 3. המקום: בארות יצחק
- 4. מועצה אזורית: מודיעים
- 5. גבולות: בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול
- 6. שטח התכנית: 113.6 דונם
- 7. גרשים בשלמות: - - -
- 8. גרשים בחלקים: 6295, 6294, 6246
- 9. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 10. בעל הקרקע: המדינה, רשות הפיתוח, קק"ל ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
- 11. המגיש היוזם: בארות יצחק
- 12. המתכנן: בארות יצחק
- 13. מטרת התכנית:
 - (א) קביעת מגרש לתעשייה ודרך גישה אליו באזור שהיה מסומן כמבני משק.
 - (ב) ביטול אזור למבני משק.
 - (ג) ביטול רחבת סיבוב בדרך קיימת.

בארות יצחק
 משרד אדריכלות ומערכת
 אדריכלות ומערכת

- 14. דרכים: הדוך תופקע בהתאם לפרק ח' לחוק, ותרשם ע"י הרשות המקומית ע"פי סעיף 16 (א) לחוק, או תוחכר למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע. לענין סעיף זה - "רשות מקומית" - לרבות קבוץ.
- 15. חלוקת שטח התכנית: חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט.
- 16. תכליות: בהתאם לתשריט
- 17. קרי בנין: קרי הבנין בהתאם לתשריט.
- 18. הוראות בניה לשטח מבני משק:
 - (א) באזור מבנה משק א" - לפי הוראות זג/440/12
 - (ב) באזור מבנה משק ב' - לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים

- 19. פיתוח רבינוי:
 - (א) לא יוצא היתר בשטח תעשייה ללא אישור תכנית בינוי באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
 - (ב) הוראות בניה לשטח תעשייה:
 - מפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית, הדרושים לקיום תקיין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניה.
 - לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים.
 - כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור, וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל המקומות.
 - גובה בניני התעשייה לא יעלה על 12 מ', פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים. הכל לפי התקנות בנדון.

20. 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, מיס עיליים ותחתיים.

ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר, ובתנאי שיבטיחו מניעת זיהום מיס (עיליים ותחתיים), קרקע ומפגעי ריחות.

פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי סילוקה לאחר מוסדר, ייקבע לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

חמרים רעילים ומסוכנים (ובין היתר חמרי הדברה): הטיפול בחמרים 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 חמרים - 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 כדין.

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.

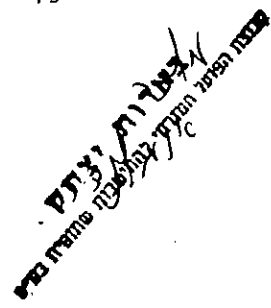
4. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

5. לבקשה להיתר לתכנית מפורטת יצורפו הנספחים הבאים:

(א) תכנית הנדסית של תשתיות מיס, ניקוז, 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 הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תתייחס ל: מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, חמרי גימור, תאורה, שילוט וגידור, ומתקנים הנדסיים וסניטריים.

(ג) כל תכנית מהאמור לעיל תחויב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים ואחרים שימנעו באופן מוחלט חדירה של חמרים מוצקים, נוזלים, פסולת שפכים וכו' אל מערכת הניקוז... תברואיים



21. זמן משוער לביצוע: 2 שנים
22. רשימת תכליות: תעשייה: בשטח המסומן לתעשייה ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן הייעודים המנויים להלן:
מפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקיין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים ורחבות חניה.
23. מתקנים שונים: מתקני מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות על תכנית.
ח ש מ ל: 1) לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק מקנו מתחת לקרי חשמל עיליים המסומנים בבינורי.
בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המופיעים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מרשת מתח נמוך 2 מטרים
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים
מקו מתח עליון עד 10 ק"ו 8 מטרים
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים
- 2) אין לבנות בנינים מעל גבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
24. שינוי יעוד: ככל שירצו לשנות את פעילות המקום למפעל אחר, יש צורך להביא לאישור הועדה המחוזית ולבדיקת היועצת הסביבתית,

ט ב ל ת ש ט ח י מ

שטח בדונמים	אזור
105.3	מבני משק
5.6	אזור תעשייה
0.8	דרך מאושרת
0.8	דרך לביטול
1.1	דרך חדשה

צ י ו נ י ה ת ש ר י ט

1. גבול התכנית קו כחול
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע
3. אזור מבני משק צבע חום כהיר מותחם בירוק
4. אזור תעשייה צבע סגול
5. דרך מאושרת צבע חום
6. דרך לביטול צבע חום עם פסים צהובים באלכסון
7. דרך חדשה צבע אדום

אדומים
באגף יצחק
מחלקת הפועל המרכזי להתייעלות שטחים

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית מפורטת מס' 16/440/ג

16/440/ג

שנוי לתכנית מפורטת מס' משמ/דצ (גז)

מחוז : המרכז נפה : פתח-תקוה

מועצה אזורית : מודיעים

מקום : בארות יצחק

בענ הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : בארות יצחק

גושים בשלמות

חלקי גושים

שטח התכנית

קנה מדה

6246, 6295, 6294

113.6 דונם

1:2500



משרד הפנים
מחוז המרכז
ת.ב.ע. מאושרת
שפוט מוניציפאלי
גוש ראשון
חלקה מוצעת
אזור הקלאמי
מגורים
מבני מסק
תעשייה
אזור מסחרי
מוסד חינוכי אזורי
מתקני ביוג
מזבלה/בור אשפה
בית עלמין
עתיקות
מנחת
נהר, נחל, אבן, תעלה, ניקוז אזורית
מתקני מים
חברת חשמל
קו חשמל

סקרא

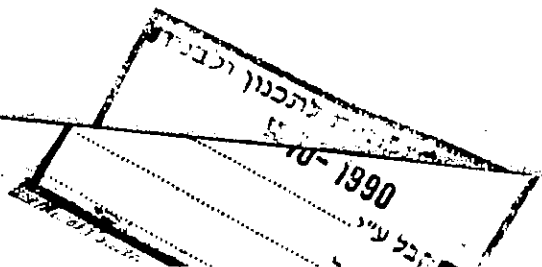
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

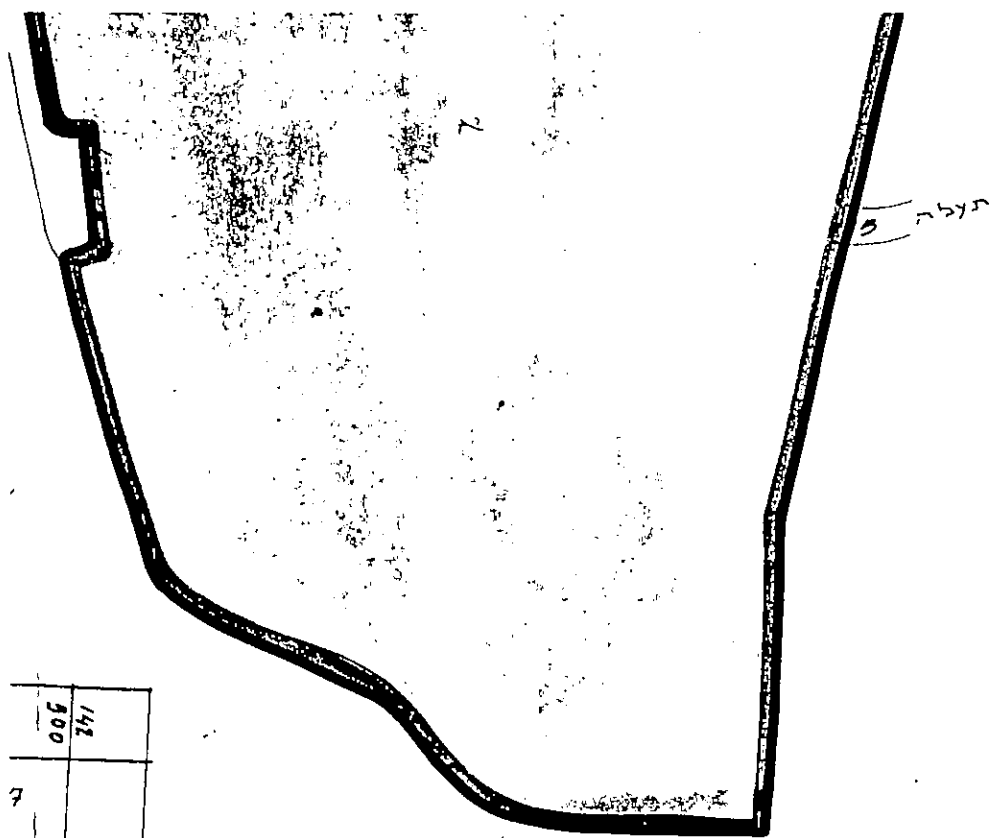
אישור תכנית מס' 16/440/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.2.90 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

נבול התכנית	
ת.ב.ע. מאושרת	
שפוט מוניציפאלי	
גוש ראשון	
חלקה מוצעת	
אזור הקלאמי	
מגורים	
מבני מסק	20
תעשייה	15
אזור מסחרי	
מוסד חינוכי אזורי	
מתקני ביוג	
מזבלה/בור אשפה	
בית עלמין	
עתיקות	
מנחת	
נהר, נחל, אבן, תעלה, ניקוז אזורית	
מתקני מים	
חברת חשמל	
קו חשמל	





160
159
800

טבלת שטחים

מגרש 11		א-זור
שטח מוצע	שטח קיים	
105.3 דונם	112 דונם	מבני משק
5.6 דונם		תעשיות
0.8 דונם	1.6 דונם	דרך מאושרת
1.2 דונם		דרך מופעת
0.8 דונם		דרך לבני-טוס

160
159
600

משרד המנדט
המנדטורי
למדינת ישראל
המנדטורי

160
159
400

מחוזי לעריבת התשריט
תאריך עריכת

142	500
161	500
161	000
160	500
142	500

142
200

142
000

141
800