


מרחב תכנון מקומי אור- יהודה- אזור

תכנית מספר מא.א. 138-מתאר מקומית

שינוי לתכנית מתאר מספר מא.א. 100.

1. שם התכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מספר מא.א. 138 שינוי לתכנית מתאר מספר מא.א. 100.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מספר 138 המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל את חלקות 57-62 בגוש 7216 והכולל תכנית בינוי. התשריט מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט. מקומה באזור התעשייה ב' באור יהודה.
4. גוש וחלקות: חלקות 62-47 בגוש 7216.
5. שטח התכנית: 17.516 מ"ר.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה.
8. המתכנן: ש. גילר - י. לדרמן, אדריכלים
9. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לשנות את זכויות הבניה ברחוב היוזמים באור יהודה ולהגדיל על ידי כך את שטח הבניה המותר ל-47% בקומה. במקום מבני תעשייה המחולקים למפעלים קטנים וניפרדים, יתאפשר שימוש למפעלים גדולים בשימוש ובעלות אחת. במידה והבנין מחולק למפעלים שונים, זכויות הבניה ישארו בהתאם לתוכנית מא.א. 100 דהיינו 40% לקומה.
10. תנאים למתן היתר בניה: א. ניצול אחוזי בניה לפי תכנית זו (47%) מותנה בכך שהחלקה תהייה בבעלות מפעל אחד המשתמש בבנין כולו.  
ב. בטול גישה פנימית והכללתה בשטח מפעל מותנה באותם מקרים שבהם המפעל קיים ב-2 מפלסים.
11. היטל השבחה: בהתאם להוראות החוק.
12. ביוב תעול וניקוז: בהתאם לתכנית מא.א. 100 תנאי למתן היתר בניה יהיה בפתרון סילוק שפכים תעשייתיים באישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

.../2...

  
 סגן מנהל מחוז אור יהודה  
 מנהל מחוז אור יהודה

13. נספח לאיכות הסביבה:  
הנחיות לתכנון מפעלים באזור תעשייה וקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה כתנאים למתן היתרים.

13.1: עמידה בהוראות הדין:

לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם: - החוק למניעת מפגעים ("חוק כנוביץ"), - תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב-1981.

13.2: לא ינתן היתר בניה למפעל, אם מתקיים בו לפחות אחד מהצדדים הבאים:  
א. שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3.000 טון בשנה.  
ב. צריכת מים העולה על 50.000 מ"ק בשנה.  
ג. סילוק פסולת בכמות העולה על 5.000 מ"ק בשנה.

13.3: חומר לוואי לתכנית או להיתר בניה למפעל:  
א. מפה טפוגרפית בקמה מידה 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק של 50 מ', שבו מסומנים שימושי הקרקע, קיימים ומתוכננים, הסמוכים למפעל.  
ב. נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.

13.4: הוראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל:  
תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות בין היתר בדברים הבאים:  
א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבנה שרותים ומינהלה:  
ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות:  
ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ב-1982.  
ד. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארוכות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.  
ה. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

13.5: הוראות בדבר מניעת זיהום:

תוכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה-מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל 1970) בנושאים הבאים;

א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

א. מורד  
סומהל מחוז  
מינהל מחוזי ישראלי  
מחוז חיפה

ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסון וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

ה. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור כגון: שריפת דלק, וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

ו. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסוןם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

13.6. מבנה תעשייה רב תכליתי:

תכנית או היחיד בניה למבנה תעשייה רב תכליתי יכלול, בנוסף להוראות המפורטות לעיל, הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה, ויתייחסו לנושאים:

א. והום אוויר- שעורים מירביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האווירור וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.

ב. רעש- מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למפעל במונחים של דציבל או תח"ר. הנחיות בדבר איטום המפעל לרעש.

ג. פסולת מוצקה- כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש) ואיפיון כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח/משקל וכד') הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומקום סילוקה במבנה או מחוצה לו.

ד. שפכים- כמויות מירביות של שפכים, לפי סוגים, לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת איסוף השפכים וסילוקם של המבנה. הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.

ה. פסולת רעילה- איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.

ו. גישות חניות לרכב קל וכבד לפי תקנות התכנון והבניה 1982 תשמ"ב.

חוק ותכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה המוקדמת לתכנון ולבניה	
אור-יהודה - אזור	
הכנית	130
שנדונה	2/87
הועדה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א	26.2.87
עם המלצה למתן תוקף	
נהנדס הועדה	נהנדס הועדה

יודיקה ריינוב  
אדריכלית מנהל ת"א

מורה  
מורה  
מורה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

10

שם  
 חתימה

מס' תעודת זהות: 138  
 מס' פנקח: 485  
 25.1.88

מס' תעודת זהות: 175  
 מס' פנקח: 25.1.88

מס' תעודת זהות: 175  
 מס' פנקח: 25.1.88