

מכנסים קולטת 10-5

# לשכת קולטת המזר - משרד

מרחב תכנון מקומי אזור יהודה אזור  
תכנית מתאר מא.א. 130/1 שינוי לתכנית מתאר מא.א. 100

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מא.א. 130/1 - (להלן-התכנית)
2. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור יהודה אזור להלן- ("הועדה המקומית").
3. מסמכי התכנית: תוכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון התכנית וגליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט"). המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
4. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית, על השטח התחום בקו כחול תחולנה הוראות הבניה.
5. מקום התכנית: אזור יהודה, בצפון דרך לוד, במערב אזור התעשייה הישן של אזור יהודה, במזרח הכניסה החדשה לאזור יהודה. לפי תכנית המתאר ובדרום אזור מגורים לפי תכנית מפורטת מא.א. 9, גוש 6228 חלקי חלקות 10, 22, 23, 28, 9, 1. וחלקות 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.
6. שטח התוכנית: 103.2 דונם בקרוב.
7. מטרות התוכנית: א. קביעת יעודי קרקע הכוללים אזור תעשייה מיוחד (עתירת ידע), אזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח, מערכת דרכים, ושמוש לאולם שמהות.  
ב. הסדרת תיעול.  
ג. חלוקה חדשה למגרשים, בהסכמת הבעלים.  
ד. קביעת תנאי בניה.
8. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכניות המתאר לאזור יהודה מא.א. 100, (להלן "התכנית הראשית"). במקרה של סטייה בין תוכנית זו והתוכנית הראשית יחולו הוראות תכנית זו.
9. אזור תעשייה: האזור המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד לבניית בתי מלאכה או תעשייה. הוראות הבניה בהתאם לאמור להלן בסעיף 11.
10. אזור תעשייה מיוחד: האזור המסומן בתשריט בצבע סגול ותחום בצבע כחול כהה, מיועד לבניית בניינים לתעשיות עתירות ידע, השימושים והתכליות כדלקמן: אלקטרוניקה, אופטיקה, תיקשורת, הסרטה ומעבדות, מדעי מחשב, מכניקה עדינה, תעשית תרופות ומעבדות ושימושים אחרים דומים באזור הועדה המקומית והמחוזית.

הוראות הבניה:

הגדרות:

(א)

- 1. גובה מבנה-הגובה הנמדד מפני המדרכה במרכז חזית הדרך עד קצה הגג.
- 2. שטח הבניה-שטח בניה מקסימאלי באחוזי בניה או בממ"ר, בשטח הבניה לא יכלל שטח המקלט.

- 3. קו תיעול מי גשם: תוואי צינור או תעלה המסומן בתשריט. בחלקו תת-קרקעי.
- 4. קו בנין- הקרבה המקסימלית המותרת של הבנין בכל הקומות וכל מרכיביו (כולל מרפסות בולטות, מדרגות חיצוניות, מבנה עזר, ומיקלט) לגבולות החלקה.

חנאי בניה:

(ב)

- 1. קו תיעול מי גשם- לא תותר כל בניה במרווח של חמישה מטר (5 מטר) מקצה התוואי. (מיני מוס)
- 2. שטח הבניה-שטח בניה מקסימאלי יהיה 40% משטח החלקה בכל קומה, בסה"כ 3 קומות.

העמדת הבנינים בהתאם לבנוי המסומן בתשריט.

- 3. גובה המבנה-באזור תעשיה גובה המבנה המקסימלי יהיה 12.00 מ' באזור תעשיה מיוחדת, גובה המבנה המקסימאלי יהיה 15.00 מ'.
- 4. (א) קו בנין-באזור תעשיה מיוחדת: בהתאם לתשריט. באזור תעשיה-בחזית-בהתאם לתשריט, בצד 4.0 מ"א, מאחור 5.0 מ"א.

(ב) לא ינתן היתר בניה למגרש אלא אם קיימת גישה לרכב.

(ג) אמצעים למניעת זיהום הסביבה:

- 1. לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור התעשיה המיוחד אלא בהתאם לתנאים הבאים:
  - 1.1 קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.
  - 1.2 ננקטו האמצעים התכנוניים והטנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה.
  - 2. בקשה להיתר בניה למפעל תלויה בנספחים ותוכניות שיהוו חלק בלתי נפרד ממנה, בנושאים הבאים:
    - 2.1 תוכנית למערכת תשתית שתכלול בין היתר: תכנית ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשיה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים המוצעים למניעת זיהום מים עיליים וחתמים.

תכנית ביוב: פירוט כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, דרכי הטיפול בשפכים לרבות מתקנים עד ליציאתם מהמפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית.

פירוט פסולת: פירוט הכמויות וסוגי הפסולת המוצקה הצפויות מתהליך הייצור והשרותים הנלווים במפעל. דרכי הטיפול בהם לרבות איכסונם וסילוקם, והמיתקנים לטיפול בהם בתחום שטח המפעל.

2. נספח לטיפול אקוסטי למפעל העלול לגרום למפלסי רעש מעל התקנים הקיימים בחוק למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר. נספח זה יכלול מפלסי רעש צפויים שמקורם בתחום המפעל, לרבות תהליכי ייצור, שרותים נלווים בכלי רכב והאמצעים המוצעים להפחתתם.

2.3 נספח למניעת זיהום אויר למפעל העלול לגרום לזיהום אויר לרבות זיהום מעל התקנים הקיימים בחוק למניעת מפגעים. נספח זה יכלול סוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור לרבות שריפת דלק, השרותים הנלווים וכלי הרכב והאמצעים המוצעים למניעתם.

2.4 נספח לטיפול בחומרים רעילים הכולל סוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסוןם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זהם או סכנה.

2.5 נספח בינוי הכולל מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים. מיקום פתחים של המבנים חומרי בניה, גידור שילוט ותיאורה.

2.6 נספח פיתוח השטח הכולל עבודות עפר לצורכי פילוס שטח המפעל, סילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון. פיתוח וגינון בחזית המפעל ובשטחים הגובלים בשימושים אחרים, ושילובי הבצוע של פיתוח השטח.

## 12. תכנית חלוקה:

א. באזור התעשייה החלוקה למגרשים היא בהתאם למפורט בתשריט ובטבלה הכלולה בו, בהסכמת הבעלים.

ב. באזור התעשייה המיוחדת שטח אזור זה כולו יהווה מגרש אחד, וניתן לאשר היתרים לבניה בו ללא חלוקה נוספת, ואולם באישור הועדה המחוזית, ניתן לחלק עפ"י פרק ד' לחוק את האזור למגרשים בתנאי ששטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-4000 מ"ר, ושכלל מגרש תהיה חזית לרחוב.

13. דרכים: א. ביטול דרך קיימת - השטח המסומן בתשריט בפסים אדומים אלכסוניים מהווה דרך קיימת אשר תבוטל עפ"י תכנית זו.

ב. דרך חדשה - השטח בצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד לדרך חדשה.

ג. פיתוח הדרך וסלילתה, לרבות התשתית וכולל תיעול, ביוב, קורי חשמל וטלפון, ותאורת רחובות, יהיה תנאי לקבלת היתר בניה באזור התעשייה או תעשייה מיוחדת, או חלקה מספר 5.

ד. הבטחת העדר נגישות לרכב והולכי רגל ברצועת השצ"פ הצמודה לכביש האזורי 461, ולגדור את כל המגרש מספר 5 מצד צפון ומזרח ללא פתח מעבר כמסומן, כתנאי להיתר שמוש לאולם שמחות.

ה. רוחב דרך הגישה לחלקה מספר 5 (המשך רחוב התעשייה) לפי החלוקה בחתך רוחב כלהלן:  $2.5 \times 2$  מדרכות, 7 מטר מיסעה, 3 מ' מפרץ חניה.

חניה: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה ציבורית.

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, ראה הטבלה להלן:

לפי תקן מלא	לפנה"צ	אחה"צ	ערב/לילה	
118	12	41	118	אולם שמחות
34	34	17	2	מלאכה
152	66	58	120	סה"כ

כנגזר מהטבלה הנ"ל יש להבטיח 120 מקומות חניה לרכב פרטי + 10 מקומות לרכב תפעולי ואוטובוסים.

15. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתכנית בירוק הוא שטח ציבורי פתוח לא תורשה עליו שום בניה אלא כמצויין בתכנית המתאר אור יהודה מא.א/100.

16. מבנה להריסה: מבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא מבנה מיועד להריסה, לפני הוצאת היתר בניה.

17. הוראות פיתוח ותשתית: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת פיתוח התשתית לרבות תוואי לסילוק מי גשם, והסדרת התוואי הקיים, דרכים, חניה הכל עפ"י הוראות הועדה המקומית.

