

4009374

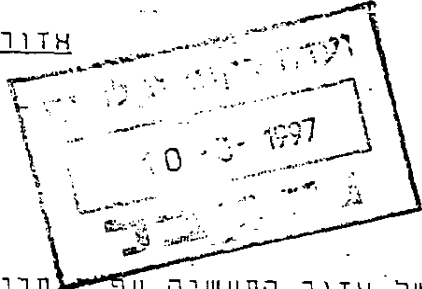
1

דבריי הסבר
פרוגרמה ועקרונות תכנון

לתכנית מס' גז/מק/15/401

שנוי לתכנית מס' גז/401/10, גז/401/10 א', גז//401/8

אזור תעשייה "מודיעים"
שלב א'



פרוגרמה

א. שטחי של אזור התעשייה עפ"י תכנית גז/401/10 הוא כ-4400 דונם, התכנית הנ"ל הוכנה ברמה מתארי.

1. ביזמת המועצה האזורית חבל מודיעין הוכנה תכנית מפורטת לשלב א' של אזור התעשייה הנ"ל. התכנית היא בהקף כ-1753 דונם וכוללת כ-100 מגרשים מרביתם לתעשייה, ומיעוטם למסחר, לשרותי דרך, למתקנים הנדסיים ולמבנים צבוריים.

מטרת התכנית - לשנות ולפרט את התכנון הכלול בתכנית מאושרת מס' גז/401/ בשלב א' של תכנית זו. התכנית המוצעת היא בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עפ"י תקון מס' 43 לחוק (תשנ"ה - 1995).

ג. עקרונות התכנון :

1. יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת תפעול של אזור תעשייה מודרני, עם מגוון רחב של מגרשים לתעשייה בלתי מזהמת, למלאכה, לשרותים ולמסחר.
2. יצירת מערכת דרכים המותאמת לתנאים הטופוגרפיים של האתר, ולמערכת הדרך הקיימת.
3. התחשבות במערכת דרכים בעתיד לרבות דרך מס' 6 (כביש חוצה ישראל).
4. הקמת תשתיות ביוב, מים, חשמל ותאורה, תקשורת ונקודת המאפשרים פעולתו אזור התעשייה.
5. התחשבות בדרישות איכות הסביבה והגבלה לגבי מפעלים מזהמים.
6. התחשבות באלמנטים קיימים ואתר כגון: פרודזור חשמל, מתקני מקורות, שמורת טבע וכו'.

ערך: צבי בן-דוד, אדריכל

יוני 1996
עדכון: 9/3/1997

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מס' גז/מק/15/401

שנוי לתכנית מס' גז/10/401, גז/10/401 א', גז/8/401

אזור תעשייה מודיעים - שלב א' ועדה מקומית "לודים"

אישור תכנית מס' 15/401/ג/א
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 97/103 ביום 2/3/97

סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הוועדה

המרכז	:	מחוז
רמלה	:	ב.פ.ה
המועצה האזורית חבל מודיעין - אזור תעשייה "מודיעים"	:	המקום
4617	:	גוש
16, 17, 21-23, 27, 60-66, 69-74	:	חלקות
4619	:	גוש
3-5, 8-43, 48-80, 81-100, 101-120, 120-150	:	חלקות
1, 2, 6, 44-47	:	חלקי חלקות
4801	:	גוש
28-35, 46-50, 52, 59, 62, 63, 65-67, 76-82	:	חלקה
1-8, 17-2, 36, 37, 45, 51, 53-56, 58-61, 64, 68-72, 75, 87	:	חלקי חלקות
99-101, 94, 92, 91, 88	:	
5522	:	גוש
6	:	חלקות
3, 5	:	חלקי חלקות
5524	:	גוש
1, 2	:	חלקות
3, 4	:	חלקי חלקות
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים	:	בעל הקרקע
המועצה האזורית חבל מודיעין	:	יוזם התכנית
צבי בן-דוד, אדריכל, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים	:	עורך התכנית
בע"מ, ת"א דח" הארבעה 10 ת"א, טל' 03-5615454	:	
פקס 03-5612640	:	
יוני 1996	:	תאריך
עדכון: 9/3/1997	:	

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' גז/מק/401/15 שנוי לתכנית גז/401/10, גז/401/10 א', גז/401/8, אזור תעשייה מודיעים, שלב א'.

שם התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות וכתב (להלן: "הוראות התכנית"); וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:2500, 1:5000, וכן נספח - טבלת השוואה לשטחי-בניה מותרים (דף אחד) וכן נספח-תנועה, המהווה חלק בלתי-נפרד מהתכנית.

מסמכי התכנית

כמתואר במקרא וכמצוין בתשריט.

ציונים בתשריט

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית גז/401/10, גז/401/10 א' וגז/401/8.

יחס לתכניות קודמות:

1753.78 דונם.

שטח התכנית

המועצה האזורית חבל מודיעין, אזור התעשייה מודיעים. בין קואורדינטות אורך: 145-750 לבין 147-500; ובין קואורדינטות רוחב: 158-000 לבין 156-750. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מקום התכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, לפי סעיף 62 א' (א') (1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965); להלן "החוק", כמשמעותם בפרק ג', סימן ד', ללא שנוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3) לחוק.

מטרות התכנית

ב. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, לפי סעיף 62 א' (א) (2) לחוק.

ג. הגדלת השטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצרכי צבור, כמפורט להלן: זרבים, גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס שאינן תחנות קצה, מקלטים, מתקנים לאספקת-מים; לפי סעיף 62 א' (א) (3) לחוק.

ד. שנוי בקו בנין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

ה. שנוי הוראות בדבר בנוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.

ו. שנוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובאופן שהשטח הכולל המותר לבניה, וכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%, לפי סעיף 62 א' (א) (6) לחוק.

ז. שנוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62 א' (א) (7) לחוק.

- 8.1 אזור תעשייה : כאמור בתכנית גז/401/10
- 8.2 אזור תעשייה עתירת ידע : כאמור בתכנית גז/401/10
- 8.3 אזור מסחרי מיוחד : כאמור בתכנית גז/401/10
- 8.4 אזור תחנת תדלוק : כאמור בתכנית גז/401/10 ובתמ"א/18
- 8.5 שטח צבורי פתוח :

(א) השמוש בשטח זה הוא לכטיעות וגנזון ומעבר צבורי וכן רזרבה לסלילת דרך אזורית בעתיד.

(ב) תותר הקמת מתקני טיגון תת-קרקעיים, תחנות טרנספורמציה ומתקני ניקוז, ביוו, תקשורת וכיו"ב.

(ג) תותר כניסה ויציאה למגרשים לתעשייה להולכי רגל בלוד ולא לכלי-רכב.

(ד) תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת נספח פיתוח ע"י יזם התכנית לשצ"פ הכולל קירות תמך, נטיעות, שתילות ומערכת השקיה-לאשור הועדה המקומית.

(ה) אחזקת השצ"פ תהיה באחריות הרשות האזורית - המועצה האזורית חבל-מודיעין.

8.6 אזור שמורת נוף ויעור : מיועד ליעור, כאמור בתמ"א 22, ועפ"י הוראותיה.

8.7 אזור למתקנים הנדסיים :

8.7.1 שטח לתחנת מישנה של חברת החשמל :
(א) שטח לתחנת מישנה :

השטח המיועד לתחמ"ש (במגרש 400) ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשוניים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים בתחמ"ש, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגובה, יהיו במבנה עילי סגור. מותר להקים ולהציג מתקנים משניים בכל שטח התחמ"ש, לרבות עמודי חשמל פורטלים, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר.

היתרי בניה להקמת תחנת המשנה יינתנו על פי תכנית זו, בכפוף להגשת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תוכנית נופית ונטיעות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתר הבנייה.

(ב) שטחים למעבר קווי חשמל :

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 150 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט בצבע ירוק מטויט בפסים סגולים עם ציון הרוחב.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרביס, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

(ג) תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, וכן אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיבון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

(ד) אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכל בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה פנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

מבקשי היתר הבניה יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הדרוש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים, וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

8.7.2 השטח למתקן ל"מקורות" (מגרש מס' 401) :

* מיועד למתקני מים של חברת "מקורות" ולמתקנים אחרים, עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית חבל מודיעין וכאמור בתכנית מס' גז/10/401 א'.

8.7.3 שטח לתחנות שאיבה לביוב (מגרשים מס' 402, 403) :

* מיועד להקמת תחנות שאיבה למערכת הביוב המרכזי, עפ"י נספח ביוב שיוכן לאזור התכנית.

הוראות בנוי ותשתיות :

9.1 אחוז וחלוקת מגרשים :

(א) נתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך אחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תשריט אחוד לאשור הועזה המקומית לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה. כ"כ ניתן יהיה לפצל מגרשים, בתנאי ששטחו של כל מגרש לא יקטן מ-2.0 דונם.

(ב) במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על שתי חלקות סמוכות המאוחדות על פי תשריט איחוד, כאמור בס"ק א' לעיל. יותר קו בנין 0 בין המגרשים.

9.2 הנחיות כלליות-לתשתיות :

(א) תקבענה הדרכים ויוזבטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יהייב זאת.

(ב) יחול אבסור בניה מעל לקו תשתית; וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

(ג) קווי תקשורת ("בזק" וטל"כ) יהיו תת-קרקעיים.

1. שמירת איכות הסביבה :

כל הוראות פרק זה באות להוסיף ולא לגרוע מהוראות תכנית מס' גז/401/10, פרק 13.

שימושים :

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים. כמו כן מתוקף הגבלות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990, החל על התוכנית.

1. לא תאושר הקמת המפעלים הבאים :

- תחנות כוח.
- תעשייה פטרוכימית (כולל אחסנה).
- תעשייה כימית (כולל אחסנה).
- תעשיית דשנים.
- תעשיית חומרי הדברה.
- בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות.
- משחטות.
- מפעלים לטיפול בפסולת.

בנוסף לחוק הול"ל לא יאושרו הקמת מפעלי אסבסט מכוון פסדים תשלובות כימיות וכפ"ט. ברכות חמצון.

2. מפעלים שיאושרו בתנאי של מילוי דרישות סביבתיות

- מוצרי מלט (פליטת אבק)
- מפעלי מתכת (פליטות מזהמים לאוויר, שפכים וחמ"ס)
- טכסטיל (מזהמי אוויר ממבערים, שפכים).
- יצור צבעים (מזהמי אוויר ושפכים).
- איחסון גזים.
- תעשיית מוצרי מזון (שפכים).
- שיש, מרצפות ואבן (אבק).
- מעגלים מודפסים (שפכים).

הערה - כל מפעל ייזרש לעמוד בתקני הסביבה הנדרשים ע"פ החוק.

מערכת ניקוז מתוכננת

מערכת הניקוז המתוכננת תופרז לחלוטין ממערכת איסוף והולבת הביוב.
מערכת הניקוז תהיה מבוססת על מערכת ניקוז עלית ותת-קרקעית, המתוכננת לספיקה מקסימלית של אחת ל-25 שנה.

הוראות כלליות :

כל הוראות פרק זה באות להוסיף ולא לגרוע מהוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 13.

12.1 שפכים וביוב

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת בנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית וע"ח הבעלים.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) מערכות הביוב יבוצעו עפ"י דרישות ת/מ/א-31 מילוי הדרישות הנ"ל הוא תנאי מוקדם למתקן היתר בניה.

12.2 פסולת :

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.
- (3) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידוש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

12.4. איכות אויר :

(1) אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית, השמוש בפחם וזבזוט יותר וכפוף למתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י הרשות. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק: במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גודמים אבק, כגון מפעלים לייצוק בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו' והבל עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבעו מעת לעת.

(3) קרינה : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

(4) אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

תנאים למתן היתרי בניה :

כל הוראות פרק זה באות להוסיף ולא לגרוע מהוראות תכנית מס' גז/10/401, סעיף 10.

(א) היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בניה ופיתוח מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לוקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) אישור המשדך לאיכות הסביבה.

(2) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(3) תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

(4) שלבי בצוע המבנים לרבות שלבי בצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

(ב) הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

(1) בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של הוועד הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון העליונה או של מי שמוכה על ידו.

- (2) ניקוד : השתלבות במערכת הניקוד לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוד לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מים הגשמים.
- (3) פסולת : דרכי הטיפול ומקום לטפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשיתית והעילה.
- (4) זיהום אויר: אמצעי למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אויר בחוק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסנם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה פרוט החמרים, סוגים וכמויות.
- (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועה כל רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקני הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- (8) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- (9) שפכים - ראה סעיף 18.1 לעיל.
- (10) פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילו עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גיבון בתחום המפעל ושלבי ביצור התכנית.
- (11) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

14. חנייה : (א) מקומות החניה הדרושים להקמת הבניינים יהיו בתחומי המגרשים לתעשייה ועל פי תקני חניה ארציים.

- (ב) תותר חניה תת-קרקעית בתחום המרתפים.
- (ג) שטחי החניה הצבורית יופקעו וירשמו על-שם מ.א. חבל מודיעין.

15. עתיקות : שטח עתיקות מוכרז

תכנית מתאר א. תעשייה מודיעין הינה בתחום "שטח עתיקות" המוכר כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הודאות חוק העתיקות התשל"ח 978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקו צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

ג. במדה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח כהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

שלבי התכנית : התכנית תבוצע בשלב אחד.

מקלטים : (א) מכסת שטח המקלטים ו/או המגוון תהיה בהתאם להנחיות הג"א.

(ב) המקלטים יהיו בתחומי המגרשים.

הפקעה לצרכי צנור : כל השטחים המיועדים לצרכי צנור, כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו וירשמו כחוק.

מינהלת האתר : תוקם מנהלת אתר ע"י המועצה האזורית חבל מודיעין אשר תנהל את האתר בכפיפות להוראות התכנית.

חלוקה ורשום : התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים בחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגף ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

היטל השבחה : יגבה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

דרכים : תוואי הדרכים רוחבן או הרחבתן יהיה בהתאם למצויין בנספח תנועה. הדרכים שבתוך אזור התעשייה יירשמו ע"ש מ.א. חבל מודיעין.

היתרים והגבלות : (א) למפעלים החורגים מהגבלות הבאות יש צורך בקבלת אישור או חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. המשרד לאיכות הסביבה יקבע הצורך בתסקיר ההשפעה על הסביבה במקרים הבאים:

e

1. שימוש בפחם או שימוש במזוט כנד מעל 3,000 טון לשנה.
 2. צריכת המים עולה על 5,000 מ"ק לשנה.
 3. יצור פסולת העולה על 300 טון לשנה. אישור להקמת מפעל באזור התעשייה יחייב הכנת בדיקה סביבתית לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- (ב) לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.
- (ג) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לאשר ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית, בתקופת הפקדתה.
- (ד) ביצוע כבישים 12 ו-13 יחוייב בתאום מול הנהלת כביש חוצה ישראל.

מתן תעודת גמר לבנינים ינתנו בכפוף להגשת שאלון השלכות סביבתיות במידת הצורך לסוג מפעל בהתאם לנספח השלכות סביבתיות.

עם גמר עבודות הפיתוח בתוך 5 שנים מאישור התכנית.

תוקף התכנית :

2. זכויות בניה עפ"י מצב - קיים (תכנית מס' גז/401/10)

עפ"י תוכנית מס' גז/401/10. עיקרון: 70% לבניה, בתוספת חניה מקורה. בניה עד 3 קומות. מגרש מינימלי - 20 דונם. באזור מסחרי מיוחד - 100% לבניה.

מס' קומות וגובה ב-מ'	קוי בנין	תכנית מרבית %	ס"ה זכות בניה	זכויות בניה לקומה			מגרשים מס'	היעוד
				למטרות	למטרות עקרוניות	מיקום		
				%	%			
3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לחניה גובה 12 מ' מעל ±0.00 שייקבע בתכנית הבנויה	עפ"י המסומן בתשריט	38%	74%	5%	35% בק' קרקע + 25% בק"א' ונס"ה 60% א,ו לחלופין: 30% בק"ק 15% בק"א' 15% בק"ו	מעל הקרקע	1-80	אזור תעשייה *
				9%	---	מתחת לקרקע		
3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לחניה גובה 12 מ' מעל ±0.00 שייקבע בתכנית הבנויה	עפ"י המסומן בתשריט	38%	74%	5%	35% בק' קרקע + 25% בק"א' ונס"ה 60% א,ו לחלופין: 30% בק"ק 15% בק"א' 15% בק"ו	מעל הקרקע	801 עד 817	אזור תעשייה עתירת ידע
				9%	---	מתחת לקרקע		
2 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' -- גובה 10 מ'	עפ"י המסומן בתשריט	45%	130%	10% (עד 5% וכל קומה)	40% ק"ק + 40% ק"א' ונס"ה 80%	מעל הקרקע	200	אזור מסחרי מיוחד
				40%	---	מתחת לקרקע		
תחנה מטיפוס 7 לפי תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק (ת/מ/א/18) עפ"י גז/401/10 ובהתאם לתכנית בנויה באישור הועדה המקומית.							101	תחנת תדלוק (שרותי דרך)

מס' קומות וגובה ב-מ'	קוי בנין	תכנית מרבית %	ס"ה דכות בניה	זכויות בניה לקומה			מגרשים מס'	היעוד
				למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום		
עפ"י צרכי המתקן ובאישור הועדה המקומית מגרש 400 מיועד לתחמ"ש של חברת החשמל, מגרש 401 - למתקן מים של חב' "מקורות". מגרשים 402, 403 - לתחנות שאיבה								
302 שטח -333 צנור פתוח תאסר בניה, למעט מקלטים צנוריים, יותר מעבר קוי תשתית, גיבון, נטיעות								

במגרשים שבהם צויינה חזית מסחרית תותר הקמת חנויות ומשטחי מסחר בהקף שלא יעלה על 50% משטח קומת קומת הקרקע ובקומה זו בלבד, ע"ח השטחים המותרים.

ח ת י מ ו ת :

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזמי התכנית : המועצה האזורית חבל מודיעין ואחרים

החחלקה הטכנית

עורך התכנית : אדריכל צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת המזרח הארבעה 10, תל-אביב 03-5615454 טל' פקס 5612740

5/2/97
5/2/97

מועצה אזורית
חבל-מודיעין

תאריך: יוני 1996
עדכון: 9/3/97

החברה הכלכלית לפיתוח
חבל מודיעין בע"מ

אשראי
התנועה עקרונית לתכנית בתנאי קיו המינהל מקרקעי ישראל
התמיכה עם רשות התכנית המוסמכת
זכות ליחיד התכנית זה לכל ענין ואין בעסק התכנית כל
עד לא הוקמה השטח המיועד לתכנית כולו ואין
התכניתו זו באה בכדי לתת כל דין
ואז כל רשות מוסמכת תוכל לתת כל דין
לפעולתו ספק במסגרת התכנית
השטח כגון תכנית המינהל מקרקעי ישראל על התכנית
הכרה זו התורה כללית של המינהל מקרקעי ישראל על זכותנו
לנסלו בכל הפרטו ע"י כל צדקה המינהל מקרקעי ישראל על זכותנו
בשטח תכנית זה כל צדקה המינהל מקרקעי ישראל על זכותנו
כיצד תכנית זו תהיה שכן התמיכה ניתנת אך ורק מנקודת
כח ועל מנת

מינהל מקרקעי ישראל
תאריך: 9/3/97

אזור תעשייה מודיעים - שלב א'

נספח : טבלת השוואה לשטחי אזורים ולשטחי בניה

מ ו צ ע עפ"י גז/מק/15/401			ק ר י מ עפ"י גז/10/401			ה ש ו ר
שטח בניה במ"ר	% בניה מותר	שטח האזור בדונם	שטח בניה במ"ר	% בניה מותר	שטח האזור בדונם	
297,613 297,613	74%	402.18	280,231	70%	400.33	אזור תעשייה
70,670	74%	95.50	91,917	70%	131.31	אזור תעשייה עתירת ידע
9,763	130%	7.51	7,510	100%	7.51	אזור מסחרי מיוחד
—	—	5.10	—	—	5.10	שרותי דרך (תחנת תדלוק)
—	—	182.99	—	—	147.18	שטח ציבורי פתוח
—	—	646.65	—	—	731.89	אזור שמורת נוף ויעוד
—	—	12.93	—	—	14.81	שמורת טבע
—	—	15.84	—	—	34.08	שירותים הנדסיים
—	—	385.08	—	—	281.57	כיס
338,046 297,613	סה"כ	1,753.78	379,658	—	1,753.78	סה"כ