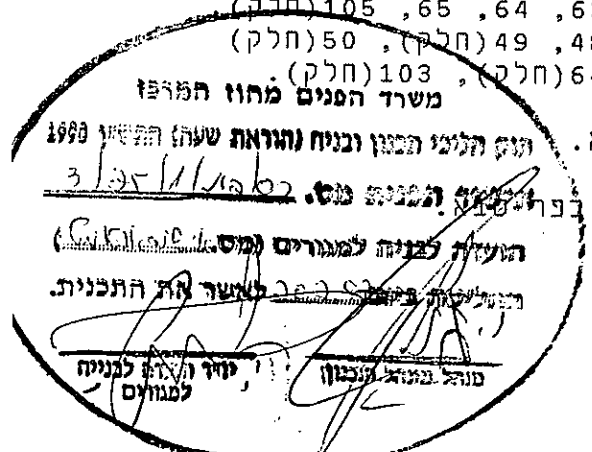


משרד הפנים  
מחוז המרכז - רמלה  
26-07-1992  
ת ק צ 7

115  
4001446 4066  
17.12.92

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
שינוי תוכנית מיתאר מס' כס/בת/1/25/ד'

שינוי תכנית מיתאר מס' כס/1/1  
חוק הליכי תכנון ובניה הוראת השעה התש"ן 1990



1. הנפה - פתח תקוה.

2. המקום - כפר סבא גוש 7606 חלקות: 53(חלק), 54(חלק), 56, 57, 55(חלק), 58(חלק), 63, 64, 65, 105(חלק)

גוש 7619 חלקות: 47(חלק), 48, 49(חלק), 50(חלק), 55(חלק), 64(חלק), 103(חלק)

3. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

עורך התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בעלי הקרקע - מ"י ואחרים.

4. שטח התוכנית - 76.0 דונם.

5. קנה מידה - 1:1250

6. שם התוכנית - תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מיתאר מס' כס/בת/1/25/ד'

7. חלות - הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/בת/1/25/ד' המצורף (להלן התשריט).  
התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית וכל העניינים הנוגעים לתכנית.

8. מטרת התכנית - א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשייה, לצורך הרחבת אזור התעשייה הקיים.

- ב. פתיחת דרכים חדשות והרחבת דרך קיימת.
- ג. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
- ד. ביטול דרך.
- ה. קביעת שטח לבנייני ציבור.
- ו. קביעת הוראות מיוחדות באזור התעשייה.
- ז. קביעת שטח לחניות צבוריות.
- ח. איחוד לחלוקה על פי סמן ז' לחוק בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

9. יחס לתכניות קיימות - הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קיימות.

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יורשמו על שם עיריית כפר סבא.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מס' תכנית מס' 3/א/1/1/1  
הועדה לבניה למגורים (מס' 1/א/1/1/1)  
מנהל מחוז המרכז  
יו"ר הוועדה לבניה למגורים  
1992 51 23

- 11. דרכים - הדרכים וקוי הבנין לאורכם עפ"י התשריט.
- 12. חניה - החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמ"ג 1983).
- 13. היטל השבחה - ילגובה כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 14. תשלום הוצאות תכנון התכנית: ההוצאות ששולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה או עיריית כפר סבא, יחולקו בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי שטחם היחסי במסגרת התכנית.
- 15. הוראות מיוחדות:

א. תעשייה - כללית - באזור התעשייה תיכלל כל תעשייה למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

- 1. אחוזי בניה - גובה מירבני -
  - 1. קומת הקרקע מכסימום 40% תכסית קרקע.
  - 2. סה"כ אחוזי הבניה 100% בתוספת 20% גלריות או מרתפים.
  - 3. גובה מירבני - 12.0 מ' - 3 קומות.

ג. קוי בנין - קו בנין צדדי 4.0 מ', קו בנין אחורי 10 מ' בחלקות הגובלות בכביש העוקף הצפוני, 6.0 מ' ביתר החלקות, להוציא חלקה זמנית המיועדת להשלמה בה יהיה קו הבנין אל חניון האוטובוסים 4.0 מ'. יתר קוי הבנין על פי התשריט.

ד. חמרי בניה וגימור - הבניה תעשה מחומרים עמידים כגון בטון חשוף, אלומיניום, פח פלדה מגולבן, אבן נסורה, פסיפס קרמי, לובני סיליקט וכו'....

ה. גדרות - סביב המפעלים יוקמו גדרות דקורטיביות בגובה 1.80 על פי הנחיות הועדה המקומית.

ו. איחוד וחלוקה בפני עצמו, על פי לוח ההקצאות בגוף התשריט. כל קטע מיועד לאיחוד וחלוקה בפני עצמו, על פי לוח ההקצאות בגוף התשריט.

ז. ש.ו.פ. - השטח הציבורי הפתוח לאורך הכביש העוקף מיועד לחיץ אקוסטי וויזואלי, על פי החתך בגוף התשריט. ביצוע החיץ הירוק מתבצע על ידי התכנית. לצורך פיראורך המוביל הארצי מיועד לתיעול וגיבון.

3...

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מ.ע.מ. 100000000  
 יום חתימה לראש ועדת התכנון  
 לוח התכנון או לכל בעל ענין אחר ולשם  
 ידוע המכונה או החתם עמו הטבח בהחלטת  
 ועדה או באחד במקום השטח כל בעל זכות חתימה  
 לרשות מוסמכת, לפי כל חוזה תנאי כל דין  
 אשר שיקר חתומי בזה כי אם נעשה או יעשה  
 בענין זה כל חלול בתכנית, אין כחתימתו על  
 החתימה בסימט השטח כאמור ואין חתימתו  
 על החתימה עליו שיש כאמור על פני זמנית  
 יעני כל זכות אחרת העומדת לנו במקום  
 כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק  
 לזכות

ח. חלקה זמנית מס' 2519 - מיועדת לתעשייה או לחליפין להעברת מוסך אגד ממרכז העיר. אחוזי הבניה כמו בשאר חלקות התעשייה.

ט. חניה ציבורית - 1. חלקה זמנית מס' 2512 מיועדת לחנית כלים חקלאיים וכלים לעבודות עפר. ניתן לתכנן קרוי חלקי בשטח שלא יעלה על 30% משטח החלקה.  
2. חלקה זמנית מס' 2520 מיועדת לחניון אוטובוסים.

י. חלקה זמנית מס' 2518 - מיועדת להשלמת החלקות מזרזם לקטע ב' (חלקות 110 עד 114 בגוש 7619).

יא. שטח לזינוי ציבור - מיועד למבני צבור כגון מוסד טכנולוגי, מחסני העיריה, מחסני הג"א וכו'.....

יב. תרנית פיתוח - לכל אחד מהקטעים, א, ב, תערך תכנית פיתוח כוללת אשר תכלול את פרטי התשתית באזור מהנדס העיר. הכנת תכנית הפיתוח מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

16. אגרות הסביבה

א. שמושים מותרים

א.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

א.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים) עיליים ותחתיים) או העלולים להיות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תסקיר השפעה על הסביבה ונדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות לויית התכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתים עמנו הסכם מתואמת גמיו ואין התיוכתנו מ' באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזק והוא כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הודע שפ' מועתר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בין השטח הסגול לתכנית, אין בחתימתנו על התכנית רבדה או התאמה בקיום הסכם כאמור ו/או יתאר על חתימתנו ל ידנו כנגד המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות מלכתחלה ב' שז' הוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם ל' היה ולמנו כל דין שבו התחייבנו ניתנת אך ורק במקרה שט' ותכנונית.

4/...

מנהל תכנון  
מחוז תל-אביב

משרד התכנון והבניה  
תל-אביב

ג. הנראות מיוחדות

1. ג. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מנחלת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי תהום.

2. ג. אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.  
לא יאושר שימוש בפתם ובמזוט.

3. ג. אמצעים טכנולוגיים:

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

ד. הגבלות שימוש

יוטלו מגבלות שימוש על מגרשים הסמוכים לאזור מגורים:  
2501, 2502, 2503, 2504, 2516, 2517, 2519, כדלהלן:

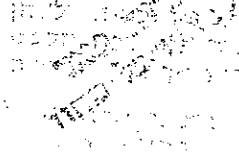
(1) חומרים מסוכנים: יאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב-"חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר בחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה. אי שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

(2) רעש: על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה.

ה. הנראות להיתר בניה

1. לוקשה להיתר הבניה והפיקוח מסמכים הכרוכים בתהליך הבניה ונושאים הבאים:

- 5/...



252/01/25

- 5 -

1. מידע בנתונים - כללי

(1) 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, שטח חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.

(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

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

(2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, מקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות זלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כל רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.

6/...

משרד התעשייה והמסחר  
 מנהל מחוז תל אביב  
 תל אביב

(7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מנחינה פונקציונלית ואסתטית.

(9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

ה.2 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

ה.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

ה.4 הוראות מיוחדות למזוה תעשייה רב-תכליתית

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

(1) שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת איוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים הבעייתיים.

(5) בדיקת התאמה: תבוצע בדיקת התאמה בין המבנה לבין התנאים בבדיקה באשר להתאמתו לשימושים המיועדים והשלוכה בתנאים באותו מבנה והשלכותיהם.

עוד לא הוקמה יחידת המסוקים המיועדת כל פעל זכות מספר 1000  
הוצמדתו או גיוס כמסוקים המיועדת כל פעל זכות מספר 1000  
ללא כל יעילות במסגרת לפי כל חוקי ועמי של רש  
למזן ועד כעק מפורט בהו כי אם נעשו או יעשו על הינו  
היבנה או הוויחה בקיות חסמם כאמור ולאו תלוי על זכותו  
למזלו מגלל ועדיו עיו מי טרכס מאמנו על פא ומיות כלשהו  
משסת, הוא על כל זכות אחות העומדת לא סכה חסמם  
קאחוד גרשי כל דק, פכן חזימתנו ולעוד, ודק מנקודת  
מבט תכניתית.

מנהל תכנון ופיתוח  
מנהל תכנון ופיתוח  
מנהל תכנון ופיתוח