

4691007

4-7 88

~~47-7-88~~

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק - חפר

תכנית שינוי מתאר עמ/81/6

איזור תעשייה עמק חפר

שינוי כתכנית המתאר עמ/200 וכתכנית מפורטת עמ/3/81/

11.5.88
 גורד ונימן להשקע/לאשר
 משרד המרחב/מחוזות/ישיבה מס' 6
 מחוז המרכז

המחלקה הטכנית

שכ המועצה האזורית

עמק חפר

מרץ 1987

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	(המרכז)
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
תכנית	מס' 181/5/88
הועדה המחוזית בישיבתה ה	5/1/88
מיום	11.5.88
לתכנית הנדרשת לעיל	
סגן מנהל מל"ר לתכנון	יגאל רגש
יושב ראש הועדה	

1. הנפה השרון
2. מקוט איזור תעשייה עמק חפר
3. גושים וחלקות גוש 8389 חלקות 70-72, 67, 66, 64, 50-53, 46, 45 ח"ח 69, 65, 63, 62, 56-58, 54, 18, 17, 4 מינהל מקרקעי ישראל
4. בעל הקרקע הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
5. מתכנן הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
6. היוזם 173 דונט בקרוב
7. שטח התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול
8. גבולות התכנית ביטול דוכים קימות והתוית דרכים חדשות. איחוד וחלוקה מחדש של שטחים שונים. יעוד שטחים למטרות מסחר, ש.צ.פ., תעשייה, מבני ציבור לשירות האיזור ושרותי תובלה.
9. מטרת התכנית השטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים, ש.צ.פ., שטח לבניני ציבור או כל שטח ציבורי אחר, יפקעו בהתאם לסעיפים 189, 190, (פרק ח') לחוק התכנון והבניה, גירשמו על שם המועצה האיזורית עמק חפר, בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור או יוחכרו למועצה האיזורית עמק חפר ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמלים. דרכים ירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לחוק.
10. הפקעות ורישום

11. תברואה ואיכות הסביבה

1. באיזור תעשייה יזותרו שימושים (מפעלים ואחרים בהתאם

להוראות תוכנית זו) העונים על דרישות תכנוניות
וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה

בהוראות דיני איכות הסביבה.

2. הועדה המקומית רשאית כדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל

מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפיות ממפעל או, מכל שימוש

אחר, להטייל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים

והפעלתם כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, פעילותו

עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני

איכות הסביבה.

3. ניקוז וביוב

טרם הוצאת היתרי הבניה יוגש לאישור הועדה המחוזית

נספח לתכנון וביצוע מערכות התשתית שיענה על התנאים

הבאים :

נקוז : השתלבות במערכות הנניקוז הטבעי

הפרדה בין מערכת הנניקוז לבין מערכת השפכים

מניעת זיהום מים עיליים ותחתים

שפכים: מערכת ביוב מרכזית לאזור

טיפול בשפכים במתקן טיהור וסילוקם

יעוד לשימוש חוזר של הקולחים לאחר טיהור

תנאים לחיבור שימושי קרקע לרבות מפעלים קימים

ומתוכננים למערכת הביוב המרכזי כולל:

- א. התאמת הספיקה של השפכים הנוצרים לכוזר הנשיאה של המערכת המרכזית ובמתקן הטיהור.
- ב. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת והמתקנים.
- ג. הטיפול לטיהור שפכים, שאינם ביתיים, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

4. פסולת

- לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה אלה אם יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים :
- א. יקבעו המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (כרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי סילוק לאתר מוסדר. אתר מוסדר - לפי הוראת הרשות המקומית או לפי הוראת רשות מוסמכת.
- ב. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע הרשות המקומית.
5. זיהום אוויר

פליטת מזהמים ו/או ריחות אסורה.

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ותכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, לרבות: תהליך היצור, מתקנים הנדסיים ואחרים, חומרי-גלם ומוצרים, שטחי אחסנה וכו'.

6. חזות ונוף :

לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח שתכלול הסדרת השטח וטיצוב החזות לרבות : מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור חזיתות המבנים, גידור ותאורה וכו' מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, בעסוקת, למערכות מים, אנרגיה ותקשורת.
 גינון : לפחות 20% משטח המגרש. כמחציתם בשטחים הפונים לחזית ולשטחים ציבוריים.
 התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשתלב בהם במידה מירבית.

7. לא יותרו שימוש והפעלה אלה אם בוצעו התשתיות ותכנית פיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

12. תקנות.

1/א. היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהתאם למפורט ברשימת התכליות.

2/א. היתרי הבניה באיזור המסחרי יוצאו לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.

3/א. תכנית בינוי לאיזור המסחרי תכלול ביצוע חסימה פיזית למניעת נגישות ישירה מדרך מס' 4/אן דרך דרומית (581 המתוכננת), בניסות ויציאות לאזור המסחרי יהיו רק מצד מערב.

- 4/א. הוצאת היתרי הבניה באיזור מסחרי תהיה מותנת בניצוץ הרחבה והסדרה של דרכי הגישה וצמתי הגישה: צומת דרך 4 עם הדרך הדרומית 581, וצומת הדרך הדרומית 581 עם דרך הגישה לאיזור המסחרי-ע"פ תכנית תנועתית מפורטת שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה. התכניות להסדרת הצמתים יכללו, בין השאר, נתיב מיוחד לפניות שמאלה, מפרצים לתחנות אוטובוסים, אי תנועה מרכזי בנוי (היו בדרך מס' 4 והיו בדרך 581), תאורה, מדרכות וכדומה.
1. קוני בנין: קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 5 מ', או כמסומן בתשריט.
2. השטח המותר לבניה 40% בקומה 1 ו-80% בכל הקומות. שטח הבניה לתעשייה כמפורט בסעיף 14 ב'.
- ד. חניה: יוקצה שטח לחניה ולפריקה ופעינה בתחום גבולות המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.
- ה. צינור הניקוז התת קרקעי, המסומן בתכנית, ישמש לצרכי ניקוז בלבד. הבניה מעליו אסורה.
- ו. הועדה המקומית תהיה רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתתו בתנאים כפי שיראו לה לבנינים, מפעלים, ופעילויות שזדעמה עכולים לסכן את בטחון הציבור או בריאותו או לגרום למטרדים סביבתיים.

ז. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם ע"פ הוראות

תכנית המתאר עח/200.

13. רשימת התכליות

א. איזור מסחרי מיועד לבניית חנויות עבור מוצרי המפעלים

של איזור התעשייה ואחרים, מסעדות, שרותי בנקאות, דואר

ומבני עזר הדרושים להפעלת האיזור. תותר בניה בשתי

קומות.

ב. איזור תעשייה מיועד להקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, צרכנות

ואחסנה ומבני העזר הדרושים לצורך הפעלתם. גובה המבנים

מקסימום 18 מ'. במפעלים אשר נפח המוצרים שלהם גדול

תותר בנית 50% בקומת קרקע. סה"כ 80% בכל הקומות.

ג. איזור בנייני ציבור (בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון

והבניה) מיועד למרכז שרותים של המועצה האיזורית-

תחנת כבוי אש, שרותים וטרינרים, מעבדות, תחנת עזרה

ראשונה, מחסנים, מוסכים ומבנים הדרושים להפעלת האזור

וחניה לרכב המועצה האיזורית. תותר בניה בשתי קומות.

ד. איזור שרותי תובלה מיועד למוסכים, בתי מלאכה, מחסנים,

תחנת תדלוק פנחמית לשירותי חבי התובלה ותעשייה בלבד,

חניה, מבני עזר הדרושים להפעלת חבי התובלה.

תותר בניה בשתי קומות. היתר בניה לתחנת תדלוק באיזור

שירותי התובלה יהיה מותנה באישור משרד התחבורה

ובהתאם ל ת/מ/א 18 על שינויו.

ה. איזור ציבורי פתוח: מיועד לאיננו זנטיעות ניתן להקים מתקנים הנדסיים ושכתי פרוסמת ע"פ חוק השינוט ובאיזור הועדה המקומית. הקמת בנינים אסורה. לא ניתן להתיר מעבר כלי רכב ברצועות איזור הגובלות בדרך מס' 4 ודרך מס' 581.

14. יחס לתכניות אחרות.

א. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה תשארנה תקפות רק כדי אי סתירה בינו לבין תכנית זו.

ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר עמ/200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.

15. שלבי בצוע משך משוער של התכנית - 10 שנים

חתימות

המחכנו: בעל הקרקע: היוזם:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 5
מס' 6/81/85
18.11.85

בישיבה מס' 5
1978

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
לפי סעיף 19א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 5
מס' 6/81/85
2.12.85

בישיבה מס' 5
1978

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
לפי סעיף 19א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

יושב ראש