

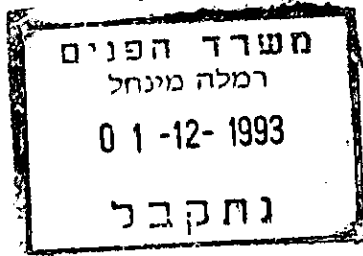
4007854

-01-

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

חוף - השרון



תכנית מפורטת חש/2/44(א)

שם התכנית:

חתימות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"	
תכנית מתאר/מפורטת מס' <u>חש/44/0</u>	
בשינוי מס' <u>88.7.92</u>	מיום <u>8/93</u>
החלטת הועדה: <u>א.מ.ר. חש/44/0</u>	
יושב ראש הועדה	מנהלס העדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. <u>חש/44/0</u>
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המקומית

נבדק וניתן לאשר 26.9.93
החלטת הועדה המחוזית/נושנה מיום 15.12.93
מתכנן המחוז חש/44/0 תאריך

✓ תכנית מפורטת חש/2/44(א)

✓ שנוי לתכנית חש/2/44

1. המקום

: מחוז המרכז

נפת השרון

גוש 7957 חלקות 21, 23 - 33

חלקי חלקות 2, 3, 4, 15

2. הרשות המקומית

: מועצה אזורית חוף השרון

3. שטח התכנית

: כ - 220 דונם

4. בעל הקרקע

: מדינת ישראל (ממ"ר)

5. יוזם התכנית

: מועצה אזורית חוף השרון

6. מחבר התכנית

: הועדה המקומית חוף השרון

7. גבולות התכנית

: כמסומן בתשריט תכנית חש/2/44 בקו כחול

8. מטרת התכנית

: 1. הגדלת זכויות בניה לכל מגרש מ-100% ל-120%.

2. השלמת הוראות לחלוקת מגרשים ולהוצאת התרי

בניה.

3. קביעת שטחי שדות במרתף ובקומות של הבנין.

9. יחס לתכניות מאושרות: כל הוראות והגבולות הבניה המצוינות בתכנית

חש/2/44 ישארו בתוקפן למעט השנויים המצוינים

במטרות תכנית זו.

10. חלוקה למגרשים

: החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט התכנית

חש/2/44 ומצוינת בלוח האזורים של התכנית היא

חלוקה עקרונית בלבד וניתנת לשינוי בהתאם לצרכים

של כל מפעל, כאשר שטח מינימלי של מגרש לא יפחת

מ-1000 מ"ר.

11. זכויות בניה: אחוזי הבניה המותרים למגרש יהיו 120% לשטחים

העיקריים ועוד 15% שטחי שדות, ובתנאי והתכנית

לא תעלה על 40% + 5% שטחי שדות. תותר בניה

קומת מרתף, 40% משטח המגרש.

12. קווי הדלק

: אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום 7,0 מ' מהרצועה

אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו

הדלק אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה בכתב.

קווי בנין מקווי הדלק - על-פי תכנית חש/2/44.

13. קווי חשמל

: קו הבנין לקווי החשמל הקיימים יהיה 9,0 מ' מכל

צד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

14. מגרש התחמ"ש : שטח התחמ"ש מהווה תחנת השנאה שבה מתבצעת הסדרת והשנאת חשמל ממתח עליון (161 ק"ו) למתח גבוה. בשטח זה מותר להקים ולתפעל תחנת משנה של חברת חשמל ובו יותרו הקמת מתקני חשמל שונים, מסדרים חשמליים, פורטלים, עמודים, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים (בתי מלאכה, משרד וכו'), דרכים פנימיות גדרות, ביתן שומר וכו' - הכל כפי שידרש מעת לעת ע"י חברת חשמל והכל בכפוף לזכויות הבניה. ✓ + e

15. שטחי שדות : לשטחי התעשייה יתווספו עפ"י תקנה 33 לחוק התכנון והבניה שטחי השירות כדלהלן : 40% במרתף לחניה ואחסנה. 5% בכל קומה. f e

16. שלבי בצוע : משך בצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה כחוק. ✓

17. הוראות לבנית קומת מרתפים : קומת המרתף תהיה ברובה או כלה מתחת לפני הקרקע ותשמש לאחסנה ולחניה. שטח המרתף ייקבע על פי שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ובסך-הכל לא יעלה על 40% משטח המגרש. יש לדאוג לפתרון אורודר וניקוז נאותים. ✓

18. היטל השבחה : יוטל וריגבה כחוק ע"י הועדה המקומית. ✓

מועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוקי השרון

הוראות תברואה ואיכות הסביבה

א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה 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 ובדיקת השפעות סביבתיות

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

ג. שפכים

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

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

3.4 נ"ל - 6 האמ"ל, 1.4. "על" א"ל מ"א א"ל

(2) זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור 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 ברי-מיחזור.

(5) בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

ד. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה. ✓
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי - חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

ה. 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 אצירה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) ✓ זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, 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 איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.
- (6) ✓ רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.
- (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 מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

הענה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

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

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

ו. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-שימושי

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

קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

ז. חמרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ח. אנרגיה ואיכות אוויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט סולר ואנרגיה סולארית.
יידשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ט. רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

י. פסולת

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.

הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

יידשו מתקנים יעודיים לחמרים ברי מיחזור מתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

הועדה המקומית לתכנון ולנו
חוף השרון

פסולת "חמרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד
לאיכות הסביבה ולפנותה לאחר דמת - חובב.

יא. גיבון

בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבנין מן הדרך
יש לבצע גיבון ונטיעות ברוחב של 3 מ' לפחות.

לגבי מבנים קיימים עליהם לא חלות הוראות קו בנין ייקבעו שטחי גיבון
ונטיעות בהתאם לשיקול הועדה המקומית ובלבד שתובטח חזות נאה לדרך
הציבורית הסמוכה.

יב. שילוט

מהנדס הועדה המקומית יבין הנחיות לעיצוב ארכטקטוני של השילוט
שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו.

ההנחיות יתייחסו ל:
שילוט כללי לאזור התעשייה.
שילוט במגרשים להם חזית מסחרית.
שילוט במגרשים המיועדים למסחר ומלאכה.
שילוט במגרשים אחרים.

העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.

יג. הוראות להיתר בניה.

תכנית למערכת ביוב מרכזית

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית, תוגש לאישור המשרד לאיכות
הסביבה תוכנית למערכת ביוב מרכזית, לרבות פתרון לטיפול בשפכים בהתאם
לנאמר לעיל בנושא שפכים.

ככל שביצוע פתרונות הביוב לא יעמד בדרישות סעיפים 1 ו-3 להוראות
אלה, יהא המשרד לאיכות הסביבה רשאי להטיל מגבלות על סוג המפעלים
והשימושים המותרים בתכנית זו.

בקשה להיתר

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

מידע ובתונים - כללי

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

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

(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוזר השרון