

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אפיקי הירקון" רח' שבזר, ראש-העין

4508128

תכנית שינוי מתאר אפ/	67
שינוי לתכנית מתאר מס'	S/15

א. מחוז : המרכז

נפה : פתח-תקוה

המקום : כפר-קאסט בצד המזרחי של הכפר

גושים וחלקות : גוש 8880, חלקות - 27 עד 69,46 עד 96,79 עד 93,106

" חלק מחלקות - 95,94,68,47 "

גוש 8881, חלק מחלקה - 32

שטח התכנית : 95,750 ד'

ב. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

ג. בעלי הקרקע: שונים

ד. יוזם התכנית: מועצה מקומית כפר-קאסט והועדה המקומית לתכנון ולבניה "אפיקי הירקון"

ה. עורך התכנית: אד' דאוד עדנאן רגא - משרד הנדסה ואדריכלות, כפר קאסט.

ו. מטרת התכנית: 1. קביעת שטח תעשייה במקום שטח חקלאי.

2. קביעת שטח לבניני ציבור

3. קביעת ביטול והרחבת דרכים

4. קביעת שטח מסחרי

5. קביעת שטח לצרכי חניה

ז. רשות דרכים: כל הדרכים שבשטח התכנית נועדו להפקעה ותורשמה ע"י הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.

רדיוסים: 1- רדיוס לפניה ימינה בכביש מקומי ומאסף - 12.5 מ'

2- רדיוס לפניה ימינה בכביש עורקי - 15 מ'

ח. רשום שטחים צבוריים: השטחים המיועדים לצבור (שטח לצרכי ציבור, מסחר וחניה) יופקעו ויירשמו ע"י הרשות המקומית כהתאם לחוק.

ט. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך כ - 15 שנים

משרד הפנים מחוז
חוק התכנון ולבניה

אישור תכנית מס. 67/15/88

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.5.88 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון

מחוז המרכז

מס' התכנית: 67/15/88

מס' מס: 45/21

26.12.88

חותמות וחתומות ועדות בנין ערים

- י. חניה: 1. תקני החניה יהיו על פי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
2. החניה למגרשים עפ"י התקן תהיה בתחום מגרשי הבניה.

י.א. תוכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תוכנית פיתוח לאורך השטח. תכנית הפיתוח תכלול חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

י.ב. תצהיר השלכות: כתנאי למתן היתרי בניה ימולאו ע"י המבקש תצהיר השלכות סביביות.
סביביות: על כל פרטיו וכל מידע נוסף שיידרש על ידי הרשות המקומית. היתר בניה ינתן לפי חסיקיר השפעה על הסביבה או של שאלון סביבתי של משרד הבריאות.

י.ג. חישוב שטחים: חישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית, ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות וכתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

י.ד. ש. ציבורי: 3. שורות עצים ושיחים למניעת חדירת רעש, אבק וכו'. בשטח זה לא מותרת פתוח בניה כלשהיא.

י.ה. לא יוצאו היתרים בשטח התכנית עד שלא תתקבל חוות דעת של יועץ תחבורה לתכנית שתוצג לפני הועדה המחוזית.

י.ו. הוראות לשמירת איכות הסביבה :

1. בתחום התוכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה .

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האור, הקרקע, והמים עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי .
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה .

2. כל שימוש קרקע ופעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים .

ביוב באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר ובתנאי שיובטחו מניעת זיהום מים (עיליים ותחתיים) קרקע ומפגעי ריחות .

פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים תברואה ומפגעים חזותיים .

המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאחר מוסדר ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

חומרים רעילים ומסוכנים: הטיפול בחומרים הנ"ל ואמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

חומרים רעילים ומסוכנים: הטיפול בחומרים הנ"ל ואמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלטי הרעש המותרית כדין.

זיהום אוויר : פליטה לאויר של מזהמים ו/או ריחות אסורה . חדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור

בפעילות המבוקשת .

3. תוכנית בינוי ופיתוח .

לכל אחד מן המתחמים שבתוכנית: מסחר, תעשייה (2 מתחמים) ושטח לבנייני ציבור, תוכן תוכנית בינוי ופיתוח כוללת לשטח שבה יוצגו מערך המבנים ומדידותיהם, פירוט ומיקום השטחים הפתוחים למטרות ייצור, אחסנה, פריקה וטעינה, גישה וחניה, מתקנים הנדסיים / סניטריים וגינון.

חזות ועיצוב: הוראות בדבר חומרים בניה וגימור, חזיתות המבנים, גידור, שילוט, תאורה ונטיעות נספח של תוכנית הנדסית של חשתיות: מיס, ניקוז, ביוב מערך פסולת.

4. היתרי בניה

1. לא יוצא היתר בניה אלא לפי תוכנית בינוי ופיתוח כנ"ל מאושרת לאותו מתחם.
2. לא יוצא היתר בניה ללא הבטחת ביצוע הפיתוח בשטח הציבורי הפתוח הסמוך לאותו מתחם.
3. לא יוצא היתר בניה למגרש הבודד אלא אם אושרה ע"י מהנדס הועדה המקומית תוכנית פיתוח לשטח, הכוללת:

מפלסי שטח עבודות עפר, קירות תומכים, גישה ושטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון מתקנים הנדסיים וסנטריים (מיס, ניקוז, ביוב, פסולת, אנרגיה ותקשורת), גידור שילוט ותאורה.

4. לבקשת היתר בשטח המיועד לתעשייה יש לצרף מידע ונתונים על הפעילות המבוקשת: סוג הפעילות ותהליך הייצור.

פירוט של סוגים וכמויות של חומרים ציוד ומתקנים. צריכת מיס.

כמויות והרכבים של דלק, פסולת ושפכים.

פירוט חנועת כלי רכב, שעות פעילות.

הצעות לפתרונות ולאמצעים למניעת מפגעים שיבטיחו עמידה בכל הנדרש לעיל.

5. לא יותרו שימוש והפעלה, אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

6. שימושים חורגים:

לא יוצא היתר לשימוש חורג אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות המפורטות לעיל.

5. הגבלות על התרת שימושים:

1. זיהום אויר:

אין להתיר מפעלים ושימושים עתירי אבק כגון: מגרסות ומפעלים לעיבוד שיש. אין להתיר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד (1%).

2. מיס וביוב:

ללא פתרון של מערכת ביוב מרכזית לאזור - אין להתיר מפעלים בהם תהליך הייצור ו/או העיבוד הוא תהליך "רטוב" - דהיינו מחייב שימוש במיס כגון: מפעלי משקאות ומזון, שטיפה ושימוש בחומצות וכימיקלים וכד'.

3. סיכון ובטיחות:

לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשת חוות דעת מקדמית של המשרד לאיכות הסביבה - טרם הטיפול למתן היתר: מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.

שטחים לייצור, שימוש ואחסנה של חומרים רעילים, נפיצים, מסוכנים וכד'.

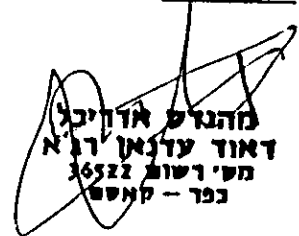
חוות דעת כאמור לעיל מותנית בהגשת מסמך סביבתי שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם ולפי הנחית המשרד לאיכות הסביבה.

4. בנוסף, הועדה המקומית תדרוש חווח דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביביות צפויות לרבות "תסקיר השפעה על הסביבה" כהגדרתו בחוק, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים .
הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאי להגביל, לאסור ולסרב כל פעילות בהתאם לממצאי הבדיקה של המסמך הנ"ל.

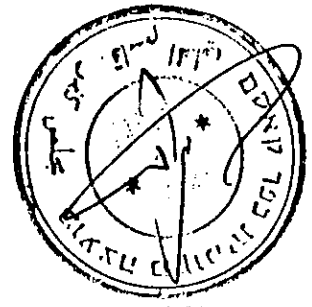
5. הריסת מבנים: טרם יוצאו היתרי בניה, יהרסו המבנים המיועדים להריסה לפי התשריט.

חותמות וחתימות

המתכנן


מהנדס אדריכלי
דאוד עדנא דניא
משרד רשות 36522
נפר - קאסה

המועצה המקומית



חאריך

הערות / הקלות	קרי בנין		סה"כ % בנין בכל הקומות	מקסימום שטח בניה במ"ר או ג- % לקומה	גובה מקסימלי	מספר הקומות	קומת חזית מרינסלית	מרינסום שטח המגורש במ"ר	הצבע	האזור
	אזור	עדרד								
א. באיזו התעשה תומר בניה בקרי בנין עדרד אפט בתנאי הסכמת השכר ועפ"י תכנית בינוני ופתוח שטוח ע"י הודעה המקומית ובתנאי שקר הבנין בצד שאינו בקרי בנין אפט 4 מ'.	5	1 א 4 אפט	120%	40%	14.0 מ'	3	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	סגול	תעשייה
ב. מותר בנין סככות למבדוקות לפי תכנית הפיתוח ובקרי בנין עדרד אפט בהסכמת השכר. 1,5 מ' מהחזית.	12	1 א 4 אפט	60%	30%	9 מ'	2	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור	מסחר
ג. תוספת המגורים (א.ש.י.א) הולחן ב-1. (פני המבנה)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש.צ. פתוח
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש. הקלאי

