

4008193

160/ת

מ ה ר כ ז

מרחב תכנון מקומי / "לב - השרון"

*Handwritten signature*

שם התכנית: צש/בת/5/40 - איזור התעשייה ליד תנובות

*Faded text, likely a stamp or official notice, partially obscured by a large handwritten mark.*

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס. 5/40/23/03

הועדה לבניה למגורים (מס. \_\_\_\_\_)

החליטה ביום 8/11/93 לאשר את התכנית.

מנהל מעהל התכנון

יחיד הועדה לבניה למגורים

דוד אמגדי  
ס. אדריכל המחוז

27 אפר' 1994

חותמות ואישורים:



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
לב השרון  
רח' שקמבר 5, נתניה  
טל. 053-615602-562-825 ת.ד. 2171

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990 התש"ן

מחוז המרכז

המחוז:

מספר צש/בת/5/40

תכנית מפורטת/שינוי למתאר

1. שם התכנית: צש/בת/5/40 שינוי לתכנית צש/40+3 ולמתאר לב-השרון צש/0-0/2
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:2500, 1:000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 122,707 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות:
 

גוש 8130	חלקות 15,11,10,9,1
גוש 8121	חלקות 17,14-5
גוש 7871	חלקות 23,1
גוש 7876	חלקות 13 (חלק)
7. המקום: איזור התעשייה ליד מושב תנובות
8. היוזם: מועצה אזורית לב-השרון
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל - בניהול מ.מ.י.
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית לב-השרון
11. מטרת התכנית:
  1. חלוקה חדשה למגרשים לתעשייה ומלאכה.
  2. קביעת ייעודי ושימושי קרקע: לתעשייה ומלאכה, למסחר, לשצ"פ, לכבישים ושבילים.
  3. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מספר צש/0-0/2 ובתכניות צש/40+3 על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשאונה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה:  
בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות:  
מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983, הכניסות לרכב יהיו ע"פ המסומן בתשריט התכנית.
17. היטל השבחה:  
יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. שלבי ביצוע:  
תוך 1 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק: 100% תשתית 20% יסודות
19. תכליות ושימושים והוראות בניה באזור התעשייה והמלאכה:  
א. בשטחים המיועדים למלאכה יותרו נגריות, מוסכים, מסגרות ברזל ואלומיניום, אחסנה, חומרי בנין, עיבוד מזון קל, מרפדיה, הכנת שילוט, טקסטיל, דפוס, מצבעה וכיו"ב. כן יותרו שימושים נלווים שמטרתם לשרת את ייעוד בית המלאכה.  
תכנית בינוי ופיתוח למגרש:
- התכנית תכלול פתרון בינוי ופתוח השטח, נגישות, גינון חניה אצירת אשפה, פתרון פריקה וטעינה, גדרות, ניקוז וכד', כמו כן ניתן יהיה לבנות בינינים בעלי אולמות רב-תכליתיים למלאכה.  
תותר הקמת מבנים בהם שטח כל קומה יהיה 40% משטח המגרש, כאשר סה"כ השטח לא יעלה על 120% משטח המגרש כולל גלריות. גובה המבנים עד 14.0 מ'.  
מרווחים בין בנינים ייקבעו בתכנית הבינוי והפתוח כן ייקבעו בתכנית זו חמרי הבנין והגמר של הבנינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכו'.
- ב. בשטחים המיועדים לתעשייה יותרו גם מתקני שירות למפעל כגון בית מלאכה, משרדים מחסנים וכד', שמטרתם לשרת את ייעוד המפעל.  
תותר הקמת חנות לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופתוח מאושרת למגרש אשר תכלול פתרונות נגישות וחניה, פריקה וטעינה. נטיעות וגינון, אצירת אשפה, גדרות, ניקוז וכיו"ב.  
- המרווחים בין הבנינים ייקבעו בתכנית זו, וכן חמרי הבנין והגמר של הבנינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכד'.  
תותר הקמת מבנים בהם שטח הקומה יהיה 40% משטח המגרש, כאשר סה"כ השטח המותר לבניה יהיה 120% משטח המגרש, כולל גלריות. גובה המבנים עד 14.0 מ', (3 קומות, ועוד מתקנים על הגג).
- ג. תתאפשר חלוקה למגרשים לפי צרכי המפעל.
- ד. שטחים פרטיים פתוחים: מהווים חלק משטח המגרש ומטרתם להוות חייץ בין הדרך הראשית לבין המגרש.  
לא תותר כניסת כלי רכב דרכם. השטח לא יהיה מבונה והוא מיועד לנטיעות וגינון בלבד, והאחזקה ע"י וע"ח בעלי המגרש.

20. הוראות בניה  
לאיזור המסחרי:  
-----

א. בשטחים המיועדים למסחר, מינהלה ומשרדים יותרו תכליות כגון: שרותי תקשורת, משרדי מינהלה; בנקים, אולמות תצוגה; סופר מרקט וחנויות; מסעדות ומזנונים, מרפאות; וכן כל ייעוד אחר המיועד לשרת את התעשייה ואת עובדיה.

ב. ניתן יהיה לחלק את האיזור למגרשים בשטח של 1000 מ"ר לפחות, באישור הועדה המקומית.

ג. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופתוח מאושרת בועדה המקומית, אשר תכלול פתרונות לנגישות וחניה, ופתוח סביבתי. המרווחים בין בניינים ייקבעו בתכנית הבינוי והפתוח; כן ייקבעו בו חמרי הבניין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכו'.

ד. קוי הבניין לחזית יהיו כמצויין בתשריט התכנית. קוי בניין צד יהיו 4.0 מ' לפחות או 0.0 מ' בקיר משותף-אטום. קו בניין אחורי - 6.0 מ' לפחות.

ה. תותר הקמת מבנים בהם שטח הקומה לא יעלה על 40% משטח המגרש סה"כ 3 קומות 120%, כולל גלריות, ולא יותר מ- 12 מ' גובה.

ו. ניתן יהיה לבנות בניינים רב-תכליתיים לשימושים השונים הנזכרים לעיל, בסעיף א'.

21. קומות מרתף:  
-----

ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בכל אחד מהייעודים בתכנית ובלבד שלא יעלה בשטחו על שטח קומת הכניסה שמעליו. קומת המרתף תשמש לחניה, לחדרי עזר וחדרים לשירותים הנדסיים לבניין, למחסנים, מקלט וכד'. קומת המרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה (לא כיחידה נפרדת). יש לתת פתרון בק' המרתף לאור טבעי ואוורור. 1/3 מגובה הקומה יכול שיהיה מעל פני הקרקע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על סה"כ הגובה המותר. שטח ק' המרתף לא יכלל במנין אחוזי הבניה.

22. הוראות איכות 1.1 הסביבה:  
-----

שימושים מותרים: 1. 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.

1.2 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 להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל המשרד לאיכות הסביבה.

## צ ש / ב ת / 4 0 / 5 - ת נ ו ב ו ת

## ח י ש ו ב ש ט ח י ם

באחוזים	השטח בממ"ר	יעוד השטח
65%	80.498	אזור תעשייה
22%	26.722	צבורי פתוח ושביל
3%	3.298	דרך קיימת
8%	9.775	דרך מוצעת
2%	2.414	מגרש מסחרי
100%	122.707	סה"כ שטח התוכנית

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת 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.

3. שפכים

3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית, ובמתקן הטיפול  
האיזורי.

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

3.3 לא יוצא טופס 4 טרם בצוע בפועל של התחברות למערכת הביוב.

ג י נ ו ן :

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

בנוסף, ייקבעו שטחי גינון ונטיעות בהתאם לשיקול הועדה המקומית  
ובלבד שתובטח חזות נאה.  
לדרך הציבורית הסמוכה.

ש י ל ו ט :

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

ההנחיות יחייחסו 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.

הוראות להיתר בניה

מבנית 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.

בקשה להיתר

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: מידע ונתונים - 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, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגיבון, מבני שרותים ומינהלה.

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

(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

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, ובהתאם להנחיות רשות הניקוז ונספח הניקוז המצורף לתוכנית

(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, 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, ניהול פגיונים 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 כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.

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

(8) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

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

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

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-שימושי

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 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 געודיים לחומרים ברז-מיחזור.

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



שירותי-כיבוד - למכוניות לשרותי חרום יש להבטיח נגישות-נאותה.  
אש-רמה"א:

חלרות:

א. חמרי הבניין, ככלל, בחזירות הבניינים, יהיו קשיחים ועמידים, עם שיפול בקירות חוץ ע"י צפוף בגרנדולט, אבן בסורה או צפוף אחר, באישור הועדה.

ב. קולטי שמש ודודים על הגג - יהיו חלק מתכנון הגג ו/או המעקה. עפ"י שיקול דעת הועדה יידרש מסתור מתאים. לכל מתקן שיוצב על הגג כולל אנטנות וארובות ייבתן פתרון ארכיטקטוני מתאים. כמו כן, יידרש פתרון ארכיטקטוני מתאים לצנרת חיצונית, במידה ותהיה.

גדרות: א. יותרו גדרות בנויות אטומות לחזית עד גובה 1.20 מ'. מעל לגובה זה - סבכה דקורטיבית בעיצוב שיקבל את אישור הועדה המקומית. במגרשים פינתיים יותרו גדרות בנויות לחזיתות עד גובה 0.60 מ' בלבד וזאת לאורך 30 מ' מצירי הדרכים בצומת. חומרי גמר וצבע - באישור הועדה המקומית.

ד. גיבון: 12% לפחות משטח המגרש בחזית יוקצו לבטירות ולגיבון.

ה. שילוט: הבחירות לשילוט אחיד ייקבעו בועדה המקומית, ויהיו תנאי בהיתר הבניה.

שצ"פ: מיועד לבטירות וגיבון, לא תותר כל בניה למעט מתקני בופש, ספסלים וסככות צל, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט, מלתחות.