

404-1/11/21/en

משרד הפנים
 מנהל מטה השרות - תל אביב
 24-1-1965
 מס' 404-1/11/21

4008646

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

שם התכנית: חש/21/11(א) - איזור תעשייה כפר נטר - שינוי למתאר

חתימות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

תכנית מתאר מבנה מס' _____ חש/11/21
 בניוובה מס' _____ מיום 8/94
 החלטת הועדה: _____
 ניהול הועדה: _____
 יושב ראש הועדה: _____

23.1.96

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. חש/11/21
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחייבת

26/11/95

[Handwritten signature]

25/1/96

[Handwritten signature]

3206A

מרחב תכנון מקומי חוף השרון.

שם התכנית : חש/11/21 (א) - אזור תעשייה כפר נטר. שינוי למתאר.

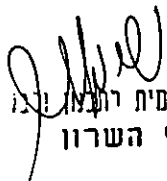
מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת חש/11/21 (א)

שינוי לתכנית חש/7/21 ולתכ' נת/7/400

1. המקום: מחוז המרכז
נפת השרון, מא"ז חוף השרון.
מושב כפר נטר
2. גוש: 8965 חלקות 57, 70 (חלק). 60 (חלק).
7946 - חלקה 2 (חלק).
7934 חלקה 75 (חלק).
3. הרשות המקומית: המועצה האזורית חוף השרון - מושב כפר נטר
4. בעל הקרקע: מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל.
5. יודס התכנית: מושב כפר נטר והוועדה המקומית.
6. מבצע התכנית: א.ש.ד רון מבני תעשייה בע"מ, רח' הכדר 14, אזה"ת, נתניה.
7. המתכנן: יואל יושפה - אבנר שר אדריכלים בוני ערים
דיסנצ'יק 7 ת"א. טלפקס 03-6480471
8. גבולות התכנית: כמסומו בתשריט התכנית בקו כחול כהה.
9. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. נספח מס' 1 - (להלן: התשריט)
ג. נספח מס' 2 - (להלן: נספח בינוי עקרוני)
10. שטח התכנית: 32494 מ"ר
11. מטרת התכנית: א. קביעת שימושים לתעשייה ולתעשייה עתירת ידע.
ב. שינוי יעוד חלק מחלקה 70 משצ"פ לתעשייה.
ג. שינוי קו בנין בחלק המגרש הצמוד לכביש
מס' 561 (צד צפון) מ-60 מ' ל-40 מ'.

2/...


הועדה המקומית לתכנון ובינוי
חוף השרון

י. לקבוע הוראות והגבלות בניה.

ה. לקבוע שטחים: בגוש 8965 חלקות 57 ו-70
בגוש 7946 חלק מחלקה 2
לאיחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז לחוק
התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים
המפורטים להלן:

12. תכליות ושימושים

א. שטחים עיקריים:

א-1. תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה, שרותים
נלווים לתעשייה הכוללים שרותים טכנולוגיים
מדעיים, עסקיים, שרותי רווחה למפעל
ולעובדיו, חנויות מפעל ומרכז הדרכה.

א-2. תעשייה עתירת ידע ושרותים נלווים לתעשייה זו
כנ"ל.

א-3. יוזמי התכנית מתחייבים לא לעשות שמוש בין
בעצמו ובין ע"י אחרים, ולא להתיר לכל גוף
מטעמו ו/או אחר, לעשות שמוש בשני הבניינים
המתוכננים לקום בחלק הדרומי של אזור
התעשייה, אלא למטרות של תעשייה קלה, אחסון,
תעשייה עתירת ידע-הייטק, שרותים נלווים
לתעשייה הכוללים שרותים טכנולוגיים, מדעיים
עסקיים, שרותי רווחה לאזור התעשייה
ולעובדיו ומשרדים. השימושים אשר יעשו בשני
הבניינים הנ"ל, כאמור לעיל, לא יגרמו
למטרדי רעש, ריח, זיהום חומרים רעילים,
פגיעה באיכות אויר וכל פגיעה אחרת באיכות
הסביבה העולה להגרס מקרבת הבניינים הנ"ל
לאזור מגורים.

ב. שטחי שרות:

מקלטים, מרחבים מוגנים, אחסנה חדרי מכונות
או חדרים למתקנים טכניים למתן שרותים
לבנין כגון חדרי הסקה, תקשורת, איורור,
קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום
למיכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת,
פירים וכו'.

מחסנים, כלי עבודה, כלי גינה או מוצרים
המשרתים את החלקים העיקריים של הבניין.

פטיו ומעברים מקורים המשמשים כמעברים
ציבוריים.

מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים,
ומעברים משותפים.


המנהל המקומי לתכנון ובניה
חוף השרון

שטחי השרות אפשר שימוקמו במרתפים, בקומות המבנה או על גג המבנה על פי תכניות שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ב-1 מקלט דו תכליתי

ניתן יהיה לבנות במרתף מקלט דו תכליתי, באישור הג"א, לשימושים כגון מועדון לעובדים, חדר מנוחה, ספרייה. לא תותר בו בניית מטבח.

תכנית הבינוי העקרוני (נספח מס' 2) הינה אינדיקטיבית בלבד והבינוי המצויין בה איננו מחייב בתנאי שלא יהיה שינוי בשטחי בניה ובמספר מקומות החניה.

13. הנחיות בינוי

א. גובה המבנים:

מפלס הגג העליון לא יעלה על 15 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ובתוספת חדרים טכניים, מתקנים על הגג. קירויים קלים כאמור בסעיף 3, לא יעלו על 3 מ' מעל פני מפלס הגג.

ב. מספר הקומות:


מספר הקומות המותר בבניינים יהיה עד 4 קומות, בגבהים שיקבעו בבקשות להיתרי בניה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית.

ג. מרחק בין בניינים:

המרחק בין הבניינים יקבע בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית ולא יפחת מ- 6 מטר. תותר הצמדת בניינים או חלקים שלהם בקירות משותפים.

ד. תכסית פנויה:

ביחרת השטח הבלתי מבונה תהיה תכסית פנויה מנתיבי נסיעה, ו/או מקומות חניה ומדרכות, בסך 15% מכלל השטח הבלתי מבונה.


הועדה המקומית לתכנון ובנייה
חוף השרון

ה. קרני קל

קרני קל יותר לצרכי הצללה והגנה מגשם, על שטחים פתוחים כגון ככרות כניסה, מעברים חיצוניים לציבור פטיו ואזורי חניה צמודים למבנים. אלה יהיו במבנים קלים דקורטיביים בקווי הבניין החוקיים עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח ובאישור הוועדה המקומית. והכל במסגרת 40% המותרים לתכסית.

ו. מרתפים:

המרתף יהיה בקו הבניין החוקיים ושטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש

גובה החלל הפנימי של המרתף יהיה עד 2.20 נטו מתחת למערכות ההפעלה בחניון. גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.20 מפני הקרקע.

כ"י יסות ויציאות מהמרתף יותרו מתוך הבניין ומחוצה לו. שימושי המרתף יהיו לשטחי שרות אחסנה וחניה בלבד.

ז. מבנים על הגג:

תותר הקמת מבנים טכניים מעל לגג הבניין, בתנאי שיוסותרו ע"י מסתור ארכיטקטוני, ויהיו בנסיגה של לפחות 2.5 מ"ר מהיקף גג הבניין.

ח. בצדדים המזרחי והצפוני בתוך תחום המגרש תותר הגבהת קרקע משולבת בגינון בקו משופע ממפלס הכביש ועד למפלסי החניה והכניסות לבניינים.

ט. קו בנין:

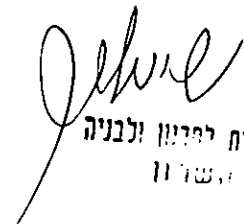
כמפורט בטבלת האזורים והוראות הבניה.

י. גדרות

תותר הקמת גדרות בגבול המגרש המערבי והדרומי. גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' מפני הקרקע הסופית הגבוהה הסמוכה לגדר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

בחזית הצפונית והמזרחית תותר הקמת גדרות בנויים בגובה שלא יסתיר את שדה הראיה בכבישים.

עיצוב הגדרות יהיה באישור הוועדה המקומית.


הוועדה המקומית לפינוי ולבניה
חוף השרון

- 5 -

מספר מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.

14. חנייה

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

15. הוראות איכות הסביבה

ב. 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.

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

ד. תסקיר השפעה על הסביבה. חוות דעת סביבתית ובדיקת השפעות הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושאי איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

ד. הוראות מיוחדות

1. שפכים

א. טרם הוצאת היתרים תוגש לאישור המשרד לאיח"ס תכנית ביוב לאזור התעשייה כולל חיבור למתקן טיפול אזורי. תכנית הביוב תהיה מחייבת.

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן הטיפול האזורי.

Jepeles
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השדרה

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים 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 מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזליים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי-תהום.


ב. לא ינתן טופס 4 ולא יותרו אכלוס והפעלה - טרם ביצוע בפועל של התכניות הביוב הנ"ל.

2. ניקוז תוכן תכנית ניקוז לאתר כולו בה יובטחו פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, ע"י השתלבות במערכת הניקוז העירונית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים.

3. אנרגיה יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

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

5. פסולת יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטחו סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.


הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

6. חומרים רעילים ומסוכנים האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

16. היתרי בניה: א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית לאיחוד וחלוקה כחוק ועל פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת בועדה המקומית. התכנית תהיה על רקע מפת מדידה הכוללת טופוגרפיה.

ב. התכנית תכלול פתרון ומידע לנושאים כגון: התשתית הדרושה - אספקת מים מערכת ביוב וסילוק שפכים אצירה - סילוק אשפה, ניקוז, דרכי גישה, מקומות חניה, נטיעות וגינון, גדרות, חמרי בנין וגמר וכד'.

היתרי בניה יוצאו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17. יחס התכנית לתכנית מאושרת
כל הוראות והגבלות תכנית המתאר המקומית חש/2/10 על תיקוניה חלות על התכנית למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, וכן הוראות תכנית חש/7/21 במידה ולא שונה בתכנית זו.

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


הועדה המקומית לתכנון ולבניה
השדרה

19. קווי בניה בקרבת
קווי חשמל

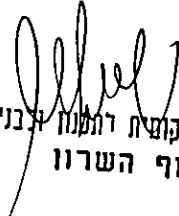
לא ינתן היתר בניה למבנה מתחת לקוי חשמל
עיליים. היתרי בניה ינתנו במרחקים
המפורטים מטה מקוי החשמל, כאשר המרחק נמדד
מקו אנכי משוך לקרקע בין הכבל הקיצוני
והקרוב ביותר למבנה המבוקש:

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
ברשת מתח גבוה - 22 ק"ו - 5.0 מ'
ברשת מתח עליון (110-150 ק"ו) 9.5 מ'

אין לבנות מבנה מעל לכבלי חשמל תת קרקעים
ויש להתרחק לפחות 2 מ' מהם. חפירה בקירבת
הכבלים רק באישור חברת החשמל.

בתוך 10 שנים מיום אישור התכניות.

20. שלבי ביצוע:


הועדה המקומית לתכנון ובניה
חוף השרון

From : JOEL JOSPE ARCH' 972-3-453195

Jun. 27. 1988 02:30 AM

תחילת דאטריס

יושפה-שר, אדריכלים בוני ערים
ת"א - 6053195, 6044149
חיפה - 722447, 722431

תחילת
תאריך
מחבר התכנית - יואל יושפה - אבנר שר, אדריכלים

יושפה-שר, אדריכלים בוני ערים
ת"א - 6053195, 6044149
חיפה - 722447, 722431

מגיש התכנית - יושפה-שר, אבנר שר, אדריכלים

כפר נטר
פושט עובדים להתישבות
חקלאות שיתופית בע"מ

כפר-נטר
חברת עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

בעל הקרקע - מ.מ.מ.מ.

מ.מ.מ.מ.
מבני התישבות בע"מ

מבצע התכנית - מ.מ.מ.מ. רון מבני התישבות

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השוון
מפעל פקיסית לחנוון ולבניה
חוף השוון

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות המבחן המקומית. התמיכה הינה לתכנון ולבניה של חוף השוון. כל זכות ליזום התכנית תישמר לבעל הקרקע. חוק השוון.

מורד - א.א.א.א.


דוד אמגדל
אדריכל המחוז

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

חש/21/11(א)

לוח שטחים - מצב קיים

שטח במ"ר	חלקה	גוש	סימון בתשריט	ליעוד
18,253	57	8965	סגול	תעשייה ומלאכה
8,000	2 (חלק)	7946	סגול	תעשייה ומלאכה
3,200 2,100	60 (חלק) 75 (חלק)	8965 7934	חום	דרכים
941	70 (חלק)	8965	ירוק	שצ"פ
32,494	-			סה"כ


הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
חוף השרון

לוח אזוריים לתכנית חש\21\11\A

דף מס' 10-

הערות	קני בניין במטרים			גובה מפלס מג' הבניין	גובה הקומה	מספר קומות	שטח		% בנייה ושטחים מותרים		הוראות בנייה	פילוג השטחים העקריים לפי ייעודם במ"ר	לתעשירי במ"ר	חלקה	גוש	סימון בתשריט	ייעוד		
	אחורי	צדדי	קידומי				שטח	עיקרי	אזור										
(1) תוח' העברת אחוץ בנייה בין הקומות ובלבד שלא תוגדל תפסימת הקרקע מעל ל 40%.	(א) 0	(א) 0	(א) 0	עד 15 מ' מעל קרקע טבעי	עד 220 מ' נמוך ממרתף למטרות התעשייה על המניין	1	21755 מ"ר	80%	—	—	מרתף	1. תעשייה רגילה כ-13655 מ"ר	27194	2001 ארע'י	8965	מגור	תעשייה ותעשירי ידע.		
	5	5	(א) 5				2719 מ"ר	10%	8158 מ"ר	30%								קומת קרקע	2. תעשייה עתירת ידע כ-5100 מ"ר
	5	5	(א) 5				2175 מ"ר	10% נטוי כל-כך	13597 מ"ר	50%								קומות עליונות	
(2) תוח' הקמת מבנים לתחיה ו/או טכניים תת קרקעיים ו/או ממחת לרספוח לרכ' עד לגבולות המגרש בתנאי שכל יפגעו צרכי התשתיות העתידיים	בנייה על כל פחות			בנייה על כל פחות	עד 3.2 מ"ר	1	815 מ"ר	3%	—	—	סה"כ סה"כ על המג' במרתף	3. תנויות ספועל כ-3000 מ"ר	3200	60 (תלכ)	8965	חום	דד		
	בנייה על כל פחות						21755 מ"ר	80%	—	—								סה"כ שטחים עיקריים 80% = 21755 מ"ר	
	בנייה על כל פחות						13869 מ"ר	51%	21755 מ"ר	80%									סה"כ שטחים עיקריים 80% = 21755 מ"ר
(3) תוח' הקמת מבנים לתחיה ו/או טכניים תת קרקעיים ו/או ממחת לרספוח לרכ' עד לגבולות המגרש בתנאי שכל יפגעו צרכי התשתיות העתידיים	בנייה על כל פחות			בנייה על כל פחות	עד 3.2 מ"ר	1	13869 מ"ר	51%	21755 מ"ר	80%	סה"כ שטחים עיקריים 80% = 21755 מ"ר	2100	75 (תלכ)	7934	חום	דד			
	בנייה על כל פחות						32494						סה"כ						

מועצה המקומית קומנו ולכיה
חוקר - יעקב חוקר