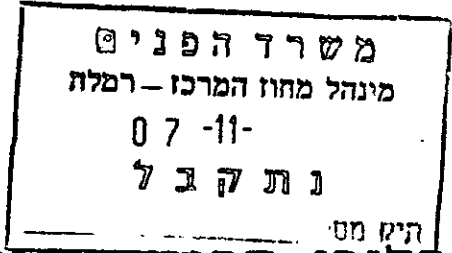
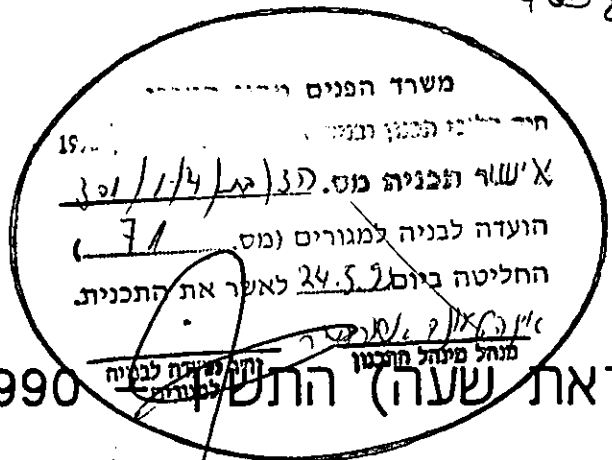


4008751



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנ"ג 1990

# מחוז המרכז

## הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מרחב תיכנון מקומי שרוונים

תכנית מספר הצ/בת/1/4/301  
 שינוי לתוכנית מס' הצ/30-1, הצ/62, הצ/1/62  
 הצ/2/62  
**פארק תעשייתי קדימה**

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : מבני תעשייה בע"מ

עורכי התכנית : מ.בונה, אדר' הברנד

אוגוסט 1993

תאריך

אדר' הברנד  
 אדר' הברנד  
 אדר' הברנד

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990  
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

**מרחב תכנון מקומי שרונים**

**תכנית מספר הצ/בת/1/4/301**

שינוי לתכניות מפורטות מס' הצ/62, הצ/1/62, הצ/2/62, הצ/1-30

מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
מקום : קדימה

גושים וחלקי חלקות:

גושים	חלקי חלקות
7815	2, 3
7816	3

שטח התכנית : 50 דונם  
בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
יוזם התכנית : חב' מבני תעשייה בע"מ קאופמן 4 תל-אביב  
מתכנני התכנית : מ. בונה, אדריכל ומתכנן ערים  
ה. ברנד, אדריכל ומתכנן ערים  
רח' יגאל אלון 120, תל-אביב  
תאריך : אוגוסט 1993

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מספר הצ/בת/301/1/4 שינוי לתכניות מתאר מקומית מס' הצ/62, הצ/1/62, הצ/2/62, הצ/1-30 להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 14 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), ותשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), בשילוב תוכנית חלוקה אנליטית.

2.1 גליון אחד של תכנית מערך תנועתי בק.מ. 1:1250 (להלן נספח 1).

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העיניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

50 דונם.

5. מקום התכנית:

בלב השרון ליד הגבול המזרחי של קדימה עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי התכנית המפורטת המאושרת מס' הצ/1-62 ע"י אחד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בניה וקביעת בינוי והוראות בניה להקמת גן תעשייה.
- (ב) יעוד שטחים לתעשייה, למלאכה (כולל למפעלים שיפוני מאזורי מגורים), למבני צבור, למסחר, לשטח צבורי פתוח ולדרכים.
- (ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
- (ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה.
- (ה) קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.
- (ו) התווית דרכים, חניית ואזורי פריקה וטעינה.
- (ז) איחוד וחלוקה מחדש.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לקדימה, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין תכניות אלו לתכנית זו עדיפה תכנית זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

**9. שימושים בקרקע ובמבנים**

לא ינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

**10. ציונים בתשריט**

גבול התכנית	1. קו כחול
שטח למבני תעשייה	2. שטח צבוע סגול
שטח למבני מלאכה	3. שטח צבוע סגול מותחם סגול
שטח צבורי פתוח	4. שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	5. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק
	6. שטח צבוע כתום מותחם חום עם קווים אלכסוניים סגולים
שטח לתחנת מעבר לפסולת	7. שטח צבוע אפור מותחם סגול
שטח למרכז שרותים	8. שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח לבנין צבורי	9. שטח צבוע אדום
דרך מוצעת	10. שטח צבוע חום
דרך קיימת	11. מספרים בעגול מסומן על הדרך:
	12. מספר עליון
מספר הדרך	13. מספר תחתון
רוחב הדרך	14. מספרים צדדיים
קווי בנין לצד הדרך	15. קווים אדומים אלכסוניים
ביטול דרך קיימת	

**11. רשימת התכליות**

11.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 1000 מ"ר.

במגרשים מס' 2021 עד 2024 ו- 2054 עד 2057 יותרו רק מפעלים נקיים במיוחד, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית. במפעלים אלה יידרש טיפול חזותי מיוחד כולל גידור, גיבון, תאורה וכו' להבטחת חזות נאותה מכיוון דרך מס' 27.

11.2 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חניה מגוננת וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי בקשה

להיתר בניה.

פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה.

11.3 שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק כהה) מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא. השטח ישמש לגינון ונטיעות. רחב רצועת שטח פרטי פתוח יתווסף לקוו הבנין המסומן בתשריט. לא תורשה כניסת רכב למגרש דרך שטח פרטי פתוח. תחזוקת השטח על חשבון בעל הזכויות במגרש.

11.4 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 27 אלא מתוך כבישים פנימיים בלבד.

יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

## 12. בני ואחוזי בניה

### 12.1 מגרשים לתעשייה:

12.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש תותר בנית גלריה בשטח 50% מקומה. שטח הגלריה כלול במנין אחוזי הבניה.

גובהם לא יעלה על 12.0 מ' מפני הקרקע המתוכננים בתכנית הפתוח במרכזו הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.

12.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ' בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש.

12.1.3 במגרש 2054 יותר קו בנין 0 לגבול הצפוני

## 13. חלוקה ורישום

13.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-1000 מ"ר לתעשייה ו-500 מ"ר למלאכה וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

13.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

13.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר

אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

#### 14. תכנית חלוקה

לאחר אשר תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

#### 15. שמירת איכות הסביבה

##### 15.1 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 התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

##### ב. שימושים אסורים

תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

##### 15.2 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" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

##### 15.3 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.

##### 15.4 הוראות כלליות

###### 15.4.1 שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, 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 הדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) טרם הוצאת היתרי בניה תובא לאישור הועדה המחוזית תכנית לפתרון בעיות הביוב, כולל התכנון והחיבור למתקן האזורי.

#### **15.4.2 פסולת**

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

#### **15.4.3 רעש**

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר "(כהגדרתו בחוק)" יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן.

#### **15.4.4 איכות אויר**

- (1) **אנרגיה**
- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.  
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.  
בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

#### **(2) מניעת אבק**

במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נסיעות וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

#### **(3) קרינה**

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

#### **(4) אמצעים טכנולוגיים**

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים

סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

#### 15.4.5 חזות

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיירש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.
- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפה, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט. או בד.
- (4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.
- (5) בזמן הוצאת היתרי בניה תלקח בחשבון שמירה, ככל שניתן, על קיומם של עצים קיימים.

#### 15.5 הוראות להיתר בניה

15.5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

##### (1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור 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 לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

##### 15.5.2 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(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 אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר אמצעים למניעת זיהום אויר 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 המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, 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 ואסטטית.

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

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

15.5.3 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

15.5.4 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

### 15.5.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול 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 אויר תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר 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.

### 15.6 השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, עם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

### 15.7 שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

### 15.8 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- (1) סווג העסקים שיתרו 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 שימוש קרקע ספציפי.

(4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

15.9. **גינו** - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חניות מגוננות.

#### 16. **דרכים**

- 16.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 16.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 16.3 ההתחברות עם הכביש האזורי מס' 561 תתוכנן ותסלל בהתאם לדרישות מ.ע.צ.
- 16.4 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
- 16.5 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינן תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.
- 16.6 תנאי למתן היתרי בניה יהיה פריצת דרך מס' 561 מכיוון דרום עד לכניסה לצוון ברוחב של 7 מ' לפחות.

#### 17. **חניה**

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה, וכמפורט בנספחים 2, 3.

#### 18. **הגנה אזרחית**

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

#### 19. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- (א) בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- (ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, ולאחר אישור מהנדס הועדה.

#### 20. **שילוט:**

- (א) כל שילוט בגן טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס הועדה.
- (ב) תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי בגן.

## 21. קולטי שמש על הגג

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס הועדה.

## 22. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

## 23. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 24. מערכות תשתית

24.1 (א) יזמי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית הצבורית. בצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, גינות, ניקוז, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב של פתוח גן התעשייה.

24.2 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

### אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

24.3 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית ועם חב' מקורות.

24.4 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית.

## 25. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

**26. הפקעות לצרכי צבור**

השטחים הצבוריים יופקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

**27. בצוע התכנית**

27.1 המועצה האזורית לב השרון והמועצה המקומית קדימה יקימו גוף לניהול אתר התעשייה להלן מנהלת האתר.

27.2 כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גיבון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין זכו' יטופלו ע"י מינהלת האתר בקשה להיתר בניה תאושר ע"י מינהלת האתר לפני הגשתה לוועדה המקומית.

27.3 בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גיבון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

**28. חברת אחזקה:**

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיבון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הצבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד הקלטם.

מנהלת האתר תקים חברת אחזקה מיוחדת לכך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים בגן ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

**29. שלבי בצוע**

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

(1) בצוע כל התשתיות כולל פריצת כביש 561 לפחות ברוחב 7 מ' וחניות וכולל חיבור למתקן לטיפול בשפכים.

(2) ביצוע 20% מהשלדים.

(3) בצוע פס הירק המפריד בין אזור התעשייה לבין אזור המגורים עפ"י תכנית פתוח ונטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף באישור הועדה המקומית.

30. בניה בשלבים

עם התפתחות המפעלים ובמידה ויגדלו הצרכים, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת את שטחי הבניה הנוספים הדרושים.

אין לנהל התנגדות עקרונית לתכנית גזעית זו.  
מתנגדות יום רשומות הוסכנו המוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
יכולת להגיש התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
נוד לה נזקקה השטח ונראה עמנו הסכם מתאים בנינו ואם  
חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון  
ואם כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי  
הסכם בנין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו ו/או הוער על התכנית  
הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או הוער על זכותנו  
לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו ול פיו זכויות כלשהן  
בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הע' מדת לנו מכח הסכם  
כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו יתנת את זכותנו  
בשטח תכנונית.

31. חתימות:

מנהל הקיבל המחוז  
מחוז הירושלמי  
**הר"ר ברנד**  
אדריכל ינהבון ערים  
יגאל אלון 120 ת"א  
טל. 6960601  
המתכנן

מאגשי התכנית  
אונת' 1993  
א"י

**חברת מבני העשיה בע"מ**  
מאגשי התכנית

בעל הקרקע

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.  
 תישור שטחים ואחוזי בניה בהכרזות ובהיתרים חש"כ 1992.

תצורה	גובה בניה פירובי (1)		אחוז בניה / שטח בניה פירובי כמ"ר							קווי הגבול			גודל פנים פני- פלי	ענף האזור	שם האזור
	במ' קומות	מ"ס	סה"כ	תכנית פירובית לקומה	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מחנה למעלה הכניסה	פעל למעלה הכניסה	צדדי	אחורי	קומי				
שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כליל ב- א הבניה העיקרי	12 מ'	2	100%	40%	20%	80%	--	100%	5	5	במסופן בחדרים	1000 מ"ר	סגור	תעסיה	

תצורה

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע מיד התייחסות לשילובם בנוף לשכיעות רצון הועדה המקומית.