

4-8873

29.4.94

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מרחב תיכנון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תיכנון מקומי לב השרון

תכנית מספר צש/בת/62/2

שינוי לתוכנית מס' הצ/30-1, הצ/62, הצ/62/1
צש/0-2-0, הצ/62/2

פארה תעשייתית לב השרון

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
07-11-
נתקבל

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

חב' מבני תעשייה בע"מ

אדר' מ.בונה, אדר' ה.ברנד

אוגוסט 1993

משרד הפנים
חוק הליכי תכנון ובניה
התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 4/62/2
התכנית
החליטה ביום 23.5.93
מנהל מחוז המרכז

היוזם

עורכי

תאריך

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור

אושרה לתוקף צ"ל ועדה

שם

חתימה

נכדק וניתן להפקיד / אישור
4.5.93
23.83
דב קורח
אדרופל הממוז 6749
מנהל המחוז

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

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מספר צש/בת/62/2

שינוי לתכניות מפורטות מס' הצ/62, הצ/1/62, הצ/2/62, הצ/1-30, צש/0-0/2

מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : לב השרון

גושים וחלקי חלקות:

גושים	חלקי חלקות
7816	1, 2
7886	6

שטח התכנית : 195 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 צש/בת/2/62 שינוי לתכניות מתאר מקומית מס' הצ/62, הצ/1/62, הצ/2/62, הצ/1-30, צש/0-0/2 להלן: התכנית).

2. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 15 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).

2.2 גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח 2).

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:**

195 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 אחוד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בניה וקביעת בינוי והוראות בניה להקמת גן תעשייה.

(ב) יעוד שטחים לתעשייה, למלאכה (כולל למפעלים שיפזנו 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, חניות 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 המצויין 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
שטח לתחנת מעבר לפסולת	7. עם קווים אלכסוניים סגולים
שטח למרכז שרותים	8. שטח צבוע אפור מותחם סגול
שטח לבנין צבורי	9. שטח צבוע חום מותחם חום כהה
דרך מוצעת	10. שטח צבוע אדום
דרך קיימת	11. שטח צבוע חום
	12. מספרים בעגול מסומן על הדרך:
מספר הדרך	13. מספר עליון
רוחב הדרך	14. מספר תחתון
קווי בנין לצד הדרך	15. מספרים צדדיים
ביטול דרך קיימת	16. קווים אדומים אלכסוניים

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, גינון, תאורה וכו' להבטחת חזות נאותה מכיוון דרך מס' 27.

11.2 שטחים למלאכה (סגול מותחם סגול כהה) ישמשו לתעשייה ולמלאכה כנ"ל כולל המפעלים המפונים מאזורי מגורים. פתוח מגרשים אלה יהיה בהתאם לנספח הבינוי. במבנן המיועד למלאכה יהיו 4 מגרשים בחלוקה פנימית עפ"י תשריט שתוכנן ע"י יום התכנית באישור הועדה המקומית. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ- 500 מ"ר.

קו בנין מגבול חלקה פנימית יהיה 5 מ'.

11.3 שטח למרכז שרותים (אפור מותחם סגול) ישמש למבנים לשרותי מסחר, מנהלה ורוחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים, ושרותי תקשורת; משרדים מרכזי כנסים - ותצוגה, אולמי שמחות, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט, תרבות ומעון יום וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית פתוח כנ"ל ובקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

11.4 שטח לביניני צבור (חום מותחם חום כהה) ישמש להקמת בניני צבור כגון מד"א, תחנת כיבוי אש, מחסני מועצה, מבני חינוך וכל שימוש דומה אחר המיועד לשרת את צרכי הצבור כפוף לפרוגרמה באשור הגוף הנוגע בדבר ולאשור הועדה המקומית.

11.5 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 שימוש 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.

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

11.7 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.

11.8 שטח לתחנת מעבר לפסולת מוצקה (כתום מותחם סגול עם קווים אלכסוניים סגולים) ישמש לתחנת מעבר לפסולת מוצקה על כל סוגיה, פרט לרעילה שתופנה לרמת חובב. לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י מסמך סביבתי שיוכן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

12. בניי 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 כולל במנין אחוזי הבניה.

גובהם לא יעלה על 12.0 מ' מפני הקרקע המתוכננים בתכנית הפתוח במרכז 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.

12.2 מגרשים למלאכה

12.2.1 תותר הקמת מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 60% משטח המגרש. סה"כ שטח הקומות לא יעלה על 120% משטח המגרש. תותר בנית גלריה בשטח 50% מקומה. שטח הגלריה כלול במנין אחוזי הבניה. גובה המבנים יהיה עד 10.0 מ'. הכל עפ"י נספח הבינוי.

12.2.2 מרווחי הבניה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

12.2.3 העיצוב האדריכלי וחומרי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי. לא תותר חריגה מהנחיות אלו. יוקמו גדרות אטומות להסתרת החצרות הפנימיות לפי פרטי נספח 2'.

12.2.4 כניסות לרכב למוסכים יהיו מדרכי החניה ולא מהכבישים הראשיים.

12.3 מגרש למרכז שרותים

12.3.1 תותר בנית מבנה עד 3 קומות. שטח הבניה יהיה עד 40% לקומה משטח המגרש. גובה המבנה יהיה עד 12 מ'.

12.4 מגרש לבנין צבורי

12.4.1 תותר בנית מבנה בן 3 קומות. שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. גובה המבנה עד 12 מ'.

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 האחווה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

15. שניירת 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.

15.1 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 חדירת 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 לרכוז 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 (נכהגדרתו 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, נטיעות 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.

חזות 15.4.5

- (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 שיידרש, 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 בפח, 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 היתר בניה תלקח בחשבון שמירה, ככל שניתן, על קיומם של עצים קיימים.

הג'ס"ב
ג' 3'

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 עלילים 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 יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
- 15.5.4 לא יינתן 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 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 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. גינון - 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 לצורן 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, גינון, 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 קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 לחפור 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 גינון, תאורת, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י מינהלת האתר בקשה להיתר בניה תאושר ע"י מנהלת האתר לפני הגשתה לועדה המקומית.

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

28. חברת אחזקה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, 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 הנוף באישור הועדה המקומית.

אישור
ע"י המועצה

30. בניה בשלבים

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

אין להניח שהתקנת לקונדוקטור תכנית, בתנאי שזו תהיה
היא אפילו על ידי חלק מהמבנה המיועדת.
התוכנית חייבת לתכנן תכנון בלבד, אין לה כוונה להשנות כל
יכול להיות התכנית או לכל העל ענין אחר בשטח התכנית כל
שהיא חוקית ויעשה תכנון עמו הסכם מתאים בנין ואין
תמיכה זו היא במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח זנדי
אין כל דעות מוסכמות וכל חובה ועסי כל דין
למען חסר טכס מוצהי לזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי
דרכים בנין ושינוי תכנון וזוהי אנו מתחייבים על תכנית
דברה או הרצאה ביום הסכם באמור הוא יתור על זכויות
לכאן ולכל הגדרו אין לו ענין באיתו על כל זכויות כלשה
שטח, הוא על כל זכות אחרת וזוהי לנו מכה הסכם
באמור ועני כל דין, שכן התחייבתנו ניתנת אך ורק בנקודה
הבט תכנונית.

31. חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
דב קורן
אדריכל המחוז
הרי ברנד
אדריכל ומתכנן ערים
יגאל זגלן 23 ת"א
טל. 6960601
המתכנן

צא"ר 3 1993-1994

חברת מבני העשייה בע"מ
מגישי התכנית

בעל הקרקע

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנת 1992.

גובה בניה מירכי (1)		אחוז בניה /- שטח בניה מירכי כמ"ר						קווי הבנין			גודל מרש מיני-מלי	צבע האזור	שם האזור
כמ'	מס' קומות	סה"כ	הכסית מירכי לקומה	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי			
12 מ'	2	100%	40%	20%	80% (2)	--	100%	5	5	כמסומן בתשריט	1000 מ"ר	סגול	חעסיה
10 מ'	2	120%	60%	20%	80% (2)	--	120%	5 (4)	5 (4)	0 (3)	500 מ"ר	סגול סוחאם סגול כהה	מלאכה
12 מ'	3	120%	40%	20%	80%	--	120%	5	5	כמסומן בתשריט	3000 מ"ר	אסור סוחאם סגול	פרכו שרותים
12 מ'	3	120%	40%	10%	90%	--	120%	5	5	כמסומן בתשריט	1500 מ"ר	חום סוחאם חום כהה	כניני ציבור

הערות

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע חוץ החייחסות לשילובם בנוף לשכיעות רצון הוערה המקומית.

2. שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול כ- % הבניה העיקרי.

3. כתנאי הזית אחידה עמ"י תכנית הכינוי.

4. יותר קו בנין 0 כתנאי קיר אסום והסמכת השכנן כמסגרת תכנית הכינוי האחידה.

2 200 - 200

THE FOLLOWING FILE(S) ERASED

FILE	FILE TYPE	OPTION	TEL NO.	PAGE	RESULT
066	TRANSMISSION		909690594	17	OK

ERRORS

- 1) HANG UP OR LINE FAIL
- 2) BUSY
- 3) NO ANSWER
- 4) NO FACSIMILE CONNECTION
- 5) 8 MIN. OVERFLOW