

6

S.10.97
46-

10205

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

מחוז המרכז

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרכז תכנון מקומי לב השרון

תכנית שינוי מתאר מס' צש/בת/62/2א'

שינוי לתכנית מס' צש/בת/62/2

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

פארק תעשייתי לב השרון



בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : חב' מבני תעשייה בע"מ

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

תאריך : ספטמבר 1997

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התשי"ן-1990
הועדה לבניה למגורים ולתעשיה

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית שינוי מתאר מספר צש/בת/ 62 / א2

שינוי לתכניות מפורטות מס' צש/בת/ 62 / 2

מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : לב השרון

גושים וחלקי חלקות:

חלקי חלקות	גושים
1	7816
6	7886

שטח התכנית : 38.467 דונם
בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : חב' מבני תעשיה בע"מ קאופמן 4 תל אביב
מתכנן התכנית : הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120, תל אביב
תאריך : ספטמבר 1997

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא, תכנית מספר צש/בת/ 62 / 2א' שינוי לתכניות מתאר מקומית מס' צש/בת/ 62 / 2 להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 13 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), ותשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 2.1 גליון אחד של תכנית בינוי הערוכה בק.מ. 1:250 (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:**
 38.467 דונם.
5. **מקום התכנית:**
 בלב השרון ליד הגבול המזרחי של קדימה עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 6.1 תכנון מחדש של אזור המלאכה תוך צמצום מספר הדרכים.
7. **כפיפות לתכנית:**
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לב השרון, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. וכן ההוראות הכלולות בתכנית צש/בת/ 62 / 2 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	קו כחול	.1
שטח למבני מלאכה	שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה	.2
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	.3
דרך קיימת	שטח צבוע חום	.4
	מספרים בעגול מסומן על הדרך :	.5
מספר הדרך	מספר עליון	.6
רוחב הדרך	מספר תחתון	.7
קווי בנין לצד הדרך	מספרים צדדיים	.8
ביטול דרך קיימת	קווים אדומים אלכסוניים	.9

11. רשימת התכליות

11.1 שטחים למלאכה (סגול מותחם סגול כהה) ישמשו לתעשייה ולמלאכה כגון מסגריות, נגרות, ומוסכים. פתוח מגרשים אלה יעשה באופן שכל הפעילות של בית המלאכה תהיה מופנמת בחצר הפנימית כולל ייצור אחסנה והעמדת מתקנים. לא תורשה שום פעילות כני"ל ברהוב. תוקם גדר אטומה אחידה בגובה 2.50 מ' על גבול המגרש שתסתיר את החצרות באופן שלא ייראו מהרחוב. במבני המיועד למלאכה יהיו 8 מגרשים בחלוקה פנימית עפ"י תשריט שתוכנן ע"י יזם התכנית באישור הועדה המקומית. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ- 1,000 מ"ר. קו בנין מגבול חלקה יהיה 5 מ'. הכל לפי נספח 1.

11.2 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. בניי ואחוזי בניה**12.1 מגרשים למלאכה**

12.1.1 תותר הקמת מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר בניה גלריה בשטח 50% מקומה. שטח הגלריה כלול במנין אחוזי הבניה. גובה המבנים יהיה עד 10.0 מ'.

12.1.2 מרווחי הבניה יהיו 5 מ' מסביב לבנין. יותר קו בנין 0 על גבול פנימי בין מגרשים סמוכים בתנאי קיר אטום.

12.1.3 המבנים ייבנו מחומרי בנין קשיחים כגון אבן נסורה, גרנוליט או בטון צבוע. יוקמו גדרות אטומות להסתרת החצרות מחומרים כני"ל. לא יותר שימוש בחזיתות בפת, אסבסט או חומר קל דומה.

13. חלוקה ורישום

- 13.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. ותאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1,000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 13.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שמה 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 אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

15. שמירת איכות הסביבה**15.1 א. שימושים מותרים**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות הנבטיחות 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 וציפי 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 כולל פתרון לסילוק השפכים במתקן אזורי מאושר ופועל.
- (2) טרם הוצאת התרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות תכנית ביוב לאיזור התעשייה הכולל פתרון קצה.
- (3) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (4) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (5) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

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 לרכזו 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 ונהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

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.

מניעת אבק (2)

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.

קרינה (3)

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

אמצעים טכנולוגיים (4)

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 ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גיטון 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 מתומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפת, 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.

הוראות להיתר בניה 15.5

- 15.5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

מידע ונתונים - כללי (1)

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 לגיטון, מבני שרותים ומינהלה.

חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל. (2)

שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית. (3)

מידע סביבתי 15.5.2

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

ניקוז: (1)

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים (2)

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

פסולת (3)

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

זיהום אויר (4)

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

חומרים רעילים ומסוכנים (5)

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

רעש (6)

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.

בינוי (7)

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

איחסון (8)

מיקום שטחי האיחסון 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 היזום 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 תדר 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 לא תותר תניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
 - 16.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גיטון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.
17. חניה
- החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.
18. הגנה אזורית
- 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 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.

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 אישור 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, גיטון, 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, יינתן 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 ציבור

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 גיטון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י מינהלת האתר בקשה להיתר בניה תאושר ע"י מנהלת האתר לפני הגשתה לוועדה המקומית.

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

28. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיטון, 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 הוועדה המקומית.

29. שלבי בצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה.
תחילת 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 תוך שלוש וחצי שנים.
- (3) בצוע פס הירק המפריד בין אזור התעשייה לבין אזור המגורים עפ"י תכנית פתוח ונטיעות שתוכן ע"י אדריכל הנוף באישור הועדה המקומית.

30. בניה בשלבים

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

31. חתימות:

המתכנן

הרי ברנד
אדריכלים וסחכנני עורכים 1994 בנייה

מגישי התכנית

חברת מובני תעשייה בע"מ

בעל הקרקע

1997

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מירבי (1)		אחוז בניה/ שטח בניה מירבי במ"ר						קווי הבנין			גודל מגרש מיני- מלי	צבע האזור	שם האזור
מ"ר	מס' קומות	סח"כ	תכסית מירבית לקומה	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי			
10 מ'	2		40%	20%	80%	--	100 %	5 (4)	5 (4)	5	1,000 מ"ר	סגול מותאם סגול כהה	מלאכה

הערות :

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בגוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
2. שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול ב- % הבניה העיקרי.
3. יותר קו בנין 0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכנן במסגרת תכנית הבינוי האחידה.