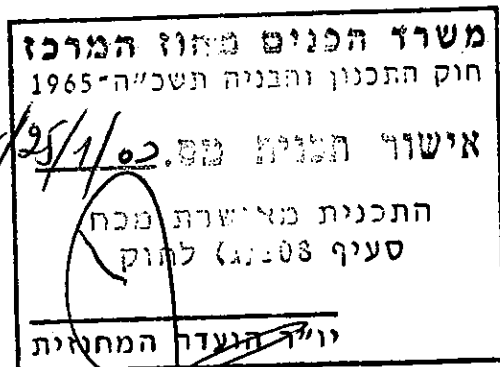


4010396

20.7.97
2776.94
(1-94)

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי, כפר סבא

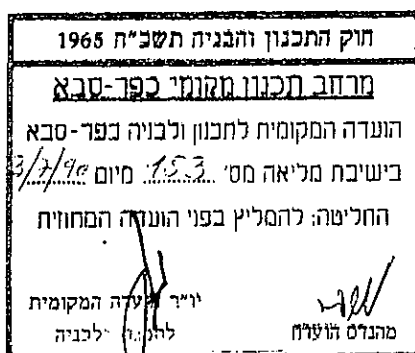
תכנית מס' כס/25/1/א
שנוי לתכנית מתאר מקומית כס/1/1 על תיקוניה
שינוי לתכנית כס/8/115 ולתכנית כס/25/1 על תיקוניה
תכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה



הוראות התכנית

- | | | |
|----------|---------|--|
| 1. המקום | - מחוז | המרכז |
| | - נפה | פתח תקווה |
| | - עיר | כפר סבא |
| | - כתובת | אזור התעשייה כפר סבא |
| | | בין הרחובות השקמה והמשכו של רחוב וייצמן לכוון קלקיליה. |
| | - גושים | 7605 (חלק) 7619 (חלק) |
| | - חלקות | כמפורט בסעיף - שטח התכנית (2.2) בעמ' 2. |

2. שטח התכנית (2.1) 62,256 מ"ר.



769.7
12.11.92

2.2) פרוט השטחים הכלולים בתכנית:-

<u>שטח במ"ר</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
1001	79	7619	35	68	7605
1001	80		650	69	
964	81		1000	83	
348	82		981	84	
16	83		144	85	
18	84		1815	91	
856	85		1816	92	
1001	86		1450	93	
1001	87		345	94	
1001	88		654	96	
1001	89		688	97	
996	90		1109	98 (חלק)	
940	91		3313	100 (חלק)	
376	92		984	101	
1648	93				
1811	94		1501	70	7619
1813	95		1502	71	
1813	96		1514	72	
10217	97		998	73	
5700	98 (חלק)		980	74	
3429	101		986	75	
0011	102 (חלק)		1005	76	
			1003	77	
			1001	78	

בסה"כ 62256 מ"ר
=====

הערה: השטחים המפורטים לעיל הם על בסיס מפת המורד בן-ציון לזר
מ- 22.2.90.

3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ומינהל מקרקעי ישראל.
4. עורך התכנית: זרחי אדריכלים בע"מ, רח' ארלוזורוב 150, תל-אביב 62098, טל' 03-5223111, פקס' 03-5223588.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. שם התכנית: תכנית זו תקרא - "תכנית שינוי מתאר מס' כס/1/25/1, שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה ולתכניות מפורטות כס/8/115 ו- כס/25/1.
7. תחולה ועדיפות:
- 7.1 הוראות תכנית זו יחולו על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית כס/1/25/1 המצורף. (להלן התשריט).
- 7.2 תחום זה כולל את שטח המגרשים 1א' ו-1ב' בתכנית כס/8/115.
- 7.3 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 7.4 במקום שיש סתירה - עדיפות הוראות תכנית זו על הוראות תכנית כס/1/1 על תקוניה, עדיפות על הוראות תכנית כס/8/115 ועדיפות על הוראות תכנית כס/25/1.
8. מטרת התכנית:
- 8.1 שינוי יעודה של רצועת קרקע המצויה בתחום חלקה מס' 100 (חלק) בגוש 7605 ובתחום חלקה מס' 98 (חלק) בגוש 7169, משטח ציבורי פתוח לאזור תעשיה ושטח פרטי פתוח, בחלוקה כדלקמן:
- מחציתה הצפונית של הרצועה - מקו הבנין של הכביש המוביל מכפר סבא לקלקיליה - (55 מ' מציר הדרך) - ועד גבולן הצפוני של החלקות הנ"ל - ייועד לתעשיה.
- מחציתה הדרומי של רצועה זו - מקו הבנין האמור לעיל ועד לשטח המיועד לרכבת - ייועד לשטח פרטי פתוח.

8.2 שינוי בזכויות הבניה לתעשיה.

8.3 קביעת אפשרות שימוש חורג ב.ש.פ.פ. לחניה - ולמתקנים קיימים עד להריסתם.

8.4 קביעת הוראות בדבר איחור השטח המיועד לתעשיה למגרש אחד ולשטח הפרטי הפתוח שאוחד למגרש אחד.

9. לוח האזורים:

יעוד	שטח במ"ר
תעשיה	54,076 מ"ר
שטח פרטי פתוח	4,356 מ"ר
אזור חקלאי	1,984 מ"ר
דרכים ו.ש.צ.פ.	1,840 מ"ר
בסה"כ	62,256 מ"ר

10. הוראות בניה: אחוזי הבניה לתעשיה ייגזרו מתוך השטחים כמפורט:-

$$- \quad 54,076 \text{ מ"ר} \times 120\% = 64,891 \text{ מ"ר}.$$

$$- \quad 4,356 \text{ מ"ר} \times 125\% = 5,445 \text{ מ"ר}.$$

$$\text{בסה"כ שטח עיקרי לתעשיה} \quad 70,336 \text{ מ"ר}.$$

שטח עיקרי		שטחי שירות	
מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
70,336 מ"ר	—	40,000 מ"ר	40,000 מ"ר

הערות

10.1) תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך כתנאי שסה"כ שטחים עיקריים וסה"כ שטחי שירות יישמרו.

10.2) תותר הגדלת שטחי שירות עבור כניית מבנה חניה ב-70.000 מ"ר.

10.3) הכניה תאושר בהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

10.4) הועדה המקומית רשאית לאשר חניה פתוחה בתחום השטח הפרטי הפתוח.

10.5) חניה - מקומות החניה ייקבעו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

11. הוראות אחד: כל החלקות וחלקי החלקות בתכנית זו, המיועדים לתעשיה, יאוחדו למגרש אחד.

כל החלקות וחלקי החלקות המיועדים לשטח פרטי פתוח, יאוחדו למגרש אחד.

12. בנין להריסה: קביעת המחסן הקיים במרכז השפ"פ, בסמוך למרכז האנרגיה, להריסה. המחסן יהיה במעמד של "שימוש חורג" עד להריסתו. מועד הריסתו ייקבע לאחר מתן תוקף לתכנית. הועדה המקומית תגיש בענין מועד ההריסה תכנית "רשימת שימושים חורגים" לפי סעיפים 178-180 לחוק.

13. הוראות איכות הסביבה

1. כללי:

א. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

ב. הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהמפעל או מכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר לכל היתר בניה כאשר לדעתה ו/או לדעת המשרד לאיה"ס הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

ג. כל שימוש בקרקע וכל פעילות בשטח התכנית יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

2. ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

3. ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ותנאי שהובטח חיבורו וקליטתו למערכת העירונית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנות קדם. טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקן שיוקם בתחום המגרש טרם חיבורו למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

4. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת הפסולת יימצאו במגרש או בהתאם למערך האיסוף העירוני כתאום עם מהנדס העיר, ובלבד שיובטח סילוק לאחר מוסדר ובהתאם לכל דין.

5. פסולת רעילה:

חסולק ע"י המפעל ועל חשבונו לאחר לפסולת רעילה ברמת חובב.

6. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של המשרד לאיה"ס.

7. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש כלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במיפלסי הרעש המותרים כדין.

8. איכות אוויר:

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. יקבעו הונלי תפעול ובקרה ע"י משרד לאיה"ס.

9. נוהלי תפעול ובקרה של האמצעים הנ"ל יעשו בתאום עם היחידה הסביבתית ובאשור המשרד לאיה"ס, הכל כדי להבטיח פעילות תקינה של המפעל בהתאם לאמור לעיל.

התכנון והפעולה ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיה"ס.
התכנון והפעולה ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיה"ס.
התכנון והפעולה ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיה"ס.
דוד אמגדי
אדריכל המחוץ
חתימת היוזם
מיינהל מקרקעי
ישראל
מחוז - מרכז
מחוז - מרכז

3/1 חת
חתימת עורך התכנית
זרחי אדריכלים בע"מ
ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 03-5223111/6

תאריך: 22.8.1994
20.3.1995
20.7.1997