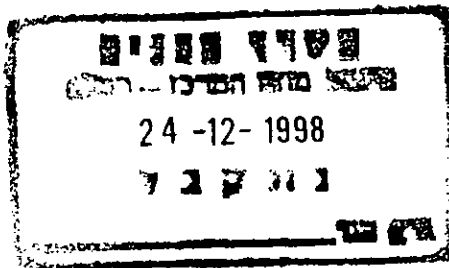


28



מרחב תכנון מקומי - חוף השרון

תכנית שינוי למתאר ומפורטת חש/13/31/א

להרחבת השימושים באזור התעשייה שפיים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 13/31/א
התכנית: איזור תעשייה
סעיף 108.2 לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

המהווה שינוי לתכנית:

מתאר מקומית חש/13/31

תכנית מפורטת חש/13/31 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

תכנית מ.ש.מ. 42.חש

תכנית מתאר/מפורטת מס' 13/31/א

בשדה מס' 3/95 מיום 27/10/95

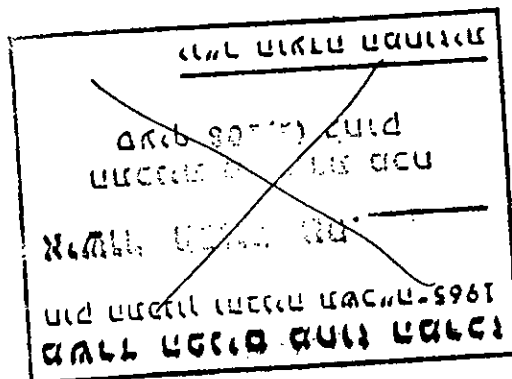
החלטת הוועדה

מנגיד הוועדה

12/98

תאריך: 25.6.95
עדכון: 30.7.95
עדכון: 23.7.96
עדכון: 22.8.96
עדכון: 2.12.96
עדכון: 28.2.97
עדכון: 24.11.97
עדכון: 9.1.98
עדכון: 12.5.98
עדכון: 9.6.98
עדכון: 13.7.98

אדר' דני בר-קמה
א.ב. תכנון בע"מ
רח' האומנים 2 תל אביב 67897
טלפון: 03-6233751
פקס: 03-6233700



מרחב תכנון מקומי חוף השרון

מחוז המרכז

נפת השרון

1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית שנוי למתאר ומפורטת
חש/13/31/א המהווה שינוי לתכניות:
מתאר מקומית חש/ 13/31
תכנית מפורטת חש/2/31
תכנית מ.ש.מ. 42
תכנית זאת תחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית
כמסומן בתשריט, בקו כחול.

2 מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית - 10 עמודים
ב. תשריט בק.מ. 1:1250
ג. נספח א' - תכנית בינוי מצב קיים בק.מ. - 1:500
ד. נספח ב' - נספח נוף.
ה. נספח תחבורה. (הכולל סקר חניה) וחתך טפוסי לדרך
השרות.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל
העניינים הכלולים בהוראת התכנית ובתשריט.

3 מקום התכנית:

קבוץ שפיים
ד. שפיים 60990 טלפון: 09-9523461

4 גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

5 שטח התכנית:

58.34 דונם.

6 גושים וחלקות:

גושים	6681,	7706
חלק מחלקות	194, 196	67

7 יוזם ומגיש התכנית:

קיבוץ שפיים.

8 עורך התכנית:

אדר' דני בר קמה - א.ב. תכנון בע"מ
האומנים 2 תל-אביב 67687 טלפון: 03-6233750

9 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל בחכירת שפיים.

10 מטרות התכנית:

1. תוספת שמושים מסחריים לאזור התעשייה הקיים.
2. שינוי בתוואי דרך.
3. תוספת קומת מרתף לחנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתרים.
5. הוראות לעיצוב נופי בתנאי להוצאת התרי בניה.

ועדה מקומית חוף השרון
60990

בתחום הקו הכחול של חש/13/31 א יבוטלו זכויות הבניה לתעשייה של תכנית חש/2/31.

זכויות הבניה יהיו על פי המצב הקיים (על פי היתרי בניה שהוצאו). לא תאושר בניה לכוון מזרח מעבר לקו המזרחי של חזית המבנה הקיים.

תכנית זו עם אישורה מבטלת את תכנית חש/13/31. הרישום יהיה עפ"י תכנית משמ/42 (חש) ועל פי תכנית זו.

12 רישום:

הדרך הצבורית תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית על פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעה לפיצויים שתגרם לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מתכנית זו, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

12.1 פיצויים

13 רשיונות עסק למסחר

מתן רשיונות עסק למסחר בשטח התכנית יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח באישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי נספח א' תהיה תואמת ומבוססת על תכנית מפורטת זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להישאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח האזור.

14 חניה:

החניה הינה בתחום המגרש ובתחום מגרשים סמוכים בהתאם לנספח החניה המאושר על ידי משרד התחבורה.

15 תכליות ושימושים:

האזור מיועד למפעלי תעשייה, משרדים ומסחר - שימושים מעורבים. (ראה הוראות איכות סביבה).

15.1 שימושי תעשייה - תעסוקה

- (1) תעשיית פלסטיק מפעל פוליכד קיים.
- (2) תעשיית טכנולוגיה מתקדמת.
- (3) מעבדות, אלקטרוניקה.
- (4) משרדים.

15.2 שימושים למסחר

- (1) מחסני מכר.
- (2) חנויות ומסעדות.

15.4 שימושים נלווים ושטחי שרות לנ"ל

- (1) מתקנים הנדסיים, מקלטים.
- (2) משטחי חניה.
- (3) מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של כל השימושים הנזכרים לעיל והכל כמפורט בהיתרי בניה שניתנו ע"י הועדה המקומית עד כה.

15.5 שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

- השפ"פ בתחום תכנית זו ממוקם בצמוד לדרכים ציבוריות ומחובתו של החוכר לפתח אזור זה.
- כל שטח השפ"פ יגונן ויפותח כיחידה אחת על פי הנספח הנופי המצורף עם אישור התכנית.
- בין דרך השרות (חש/97) לבין האתר תפותח רצועת הגיגון גם בתחום הדרך הציבורית מגבול המיסעה (אספלט). ראה נספח נופי.
- חלק משטח גיגון זה מיועד בעתיד להרחבת דרך השרות למלוא רוחבה.
- 15.6 שטח להרחבת זכות הדרך בין דרך השרות הקיימת לבין כביש מס' 2.
- עד להרחבת דרך השרות תפותח רצועת גיגון בתאום עם מע"ץ בתחום זכות דרך מס' 2 ובתחום דרך השרות הבלתי סלולה. בעת הרחבת דרך השרות תערך תכנית נופית חלופית. וכמו כן תוקם גדר נגד סנוור על פי פרט מצורף בנספח התחבורה.
- פיתוח רצועת הגיגון והגדר נגד סנוור הינה באחריות היזם.

16. זכויות הבניה יהיו ע"פ מצב קיים וע"פ אישורי בניה שהוצאו עד 17/4/96.

לוח שטחים בנויים בפועל:

אזור (דונם) ושימושים	מפלס	חנייה	עיקרי	שרות	סה"כ
שימושים מעורבים, תעשייה, אחסון, משרדים, מסחר עד 25% מהשטח הבנוי	מרתף	6149.44		267.63	6417.07
	0.00		7126.85	2725.59	9852.44
	+ 4.00		4210.23	5506.69	9716.92
	+ 7.16		4043.78	1202.61	5246.39
	+ 10.98		4052.22	1202.61	5254.83
41.061 דונם	גג			191.64	191.64
		6149.44	19433.08	11096.77	36679.29

ועדה מקומית חן
60990

16.1 על הגג יוכלו לעמוד מתקני מזג אויר, מבני ציוד טכני ומעליות בכמות שאינה עולה על 10% משטח הגג ובנסיגה מקו המבנה, בגובה שאינו עובר 4.5 מ'.

אלמנטים דקים כמו אנטנות יוכלו להתמר מעל גובה זה. הצידוד הטכני על הגג יוסתר במסתור אדריכלי.

16.2 קווי בנין.

קווי הבנין במגרש מצד צפון מערב ודרום יהיו על פי המסומן ברוזטות הכבישים הסמוכים. קו בנין בצד המזרחי הפונה לכביש החוף יהיה על פי המסומן בתשריט כ-82 מ' מציר דרך מס' 2.

16.3 היטלי השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

17. תנאים לרשיון עסק למסחר

17.1 התחלת ביצוע שיפור מתקן הטיפול בשפכים של קיבוץ שפיים.

17.2 ביצוע הפיתוח הנופי.

17.3 ביצוע בפועל של החניות בתכנית.

17.4 היזם מחוייב לבצע ניהול חנייה בשבת על מנת להביא לשימוש יעיל במגרשי החנייה האחוריים והתחתונים.

18. הוראות בנושא איכות הסביבה

18.1 שימושים מותרים

18.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

18.1.2 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 לטאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

18.2 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.

18.3 שפכים

18.3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי.

18.3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

18.3.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

18.3.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

18.4 חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

18.5 אנרגיה ואיכות אוויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.
יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

18.6 רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

18.7 פסולת

18.7.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.

18.7.2 הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר.

18.7.3 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

18.7.4 יידרשו מתקנים יעדיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

18.7.5 פסולת "חומרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפנותה לאתר רמת חובב.

18.8 עיצוב אדריכלי שילוט וגידור

למהנדס הועדה המקומית תוגש תכנית אדריכלית אשר תתייחס בין היתר לחמרי גמר של המבנה לסוג השילוט והגידור, גודלו ומיקומו.

18.9 הוראות להיתר בניה:

18.9.1 תכנית למערכת ביוב מרכזית:

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית מבנים מכל סוג שהוא, תוגש לאישור משרד הבריאות תכנית למערכת ביוב מרכזית, לרבות פתרון לטיפול בשפכים בהתאם לנאמר לעיל בנושא שפכים. ככל שביצוע פתרונות הביוב לא יעמוד בדרישות סעיפים 18.3.1-18.3.4 להוראות אלה, יהא המשרד לאיכות הסיבה רשאי להטיל מגבלות על סוג המפעלים והשימושים המותרים בתכנית זו. רשיון עסק למסחר יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

18.10 בקשה להיתר

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

א. מידע ונתונים - כללי

1.א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, 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.א. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.

3.א. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

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

2.ב. 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.ב. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

ועדה מקומית חוף השרון
60990

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

5.ב חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

6.ב רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת ראש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.

7.ב בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של המבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

8.ב אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהתאם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

9-ב פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי עפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

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

ועדה מקומית חקיקה
60990

חתימות:

קבוץ שפיים:

קבוץ שפיים

עורך התכנית:
אדר' דני בר-קמה

א.ב. תכנון
חברה קבוצתית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

ו.מקומית:
חוף השרון

ו.מחוזית:
מרז - רמלה

ינעדה מקומית חוף השי
60990