

4-10733



ח - 535
5 בינואר 1997
עדכון: 29 ביולי 1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"דרום-השרון"
16. 09. 1998
נ ת ק ב ל

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

אשרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-11-1998
נ ת ק ב ל
תיק מס' 7-8/470

תכנית מפורטת מס' שד/8/470
שינוי לתכנית מפורטת מס' שד/1/470
ולתכנית מס' משמ/103 (שד)

קבוץ עינת - אזור תעשייה צפון דרום.

אשרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה חשכיה 1965
אישור תכנית מס' 8/170/88
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 13/11/98
תאריך
מתכנת המחוז

עורך התכנית: אדר' אסף קשטן, א.ב. תכנון.
רחוב האומנים 2 תל-אביב טל: 03-6233755.

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת מס' שד/8/470+7
שינוי לתכנית מפורטת מס' שד/1/470
ושינוי לתכנית מש"מ/103 (שד)

סיבוצ עינת

01. מחוז : המרכז.
02. נפה : פתח תקוה.
03. מועצה אזורית: דרום השרון.
04. מקום : עינת.
05. גושים : 4261, 4263, 4266, 4268, 4269, 4270
06. חלקות :
4261 : חלק: 24,
4263 : חלק: 31, 41,
4266 : חלק: 16, 17, 18,
4268 : חלק: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
4269 : בשלמות: 1,
חלק: 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
4270 : חלק: 17
07. שטח התכנית: 77.78 דונם.
08. יוזם התכנית: קיבוץ עינת.
09. שם המתכנן : אדר' אסף קשטן - א.ב. תכנון בע"מ
רח' האומנים 2 תל-אביב.
10. מבצע : קיבוץ עינת.
11. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
12. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים
מפורטת מס' שד/8/470+7
13. מסמכי התכנית: א. תקנון הכולל את הוראות התכנית.
ב. תשריט התכנית בקנה מידה 1:2,500.
14. חלות התכנית : שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

15. מטרת התכנית : הרחבת שטח תעשייה קיים שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לדרך מוצעת ושטח תעשייה ומבני משק. קביעת הוראות איכות הסביבה.
16. יחס התכנית : כל הוראות תכניות קודמות נשארות בתוקף פרט לאלו ששוננו לפי תכנית זו.
17. מקרא: גבול התכנית אזור חקלאי אזור תעשייה דרך מוצעת אזור מבני משק קו כחול עבה. קוים ירוקים אלכסוניים. צבע סגול. צבע אדום. חום תחום ירוק כהה.
18. רשימת תכליות: אזור תעשייה
ישמש לתכליות הבאות:
מפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית, הדרושים לקיום תקין ורציף של פעילות תעשייתית, לרבות דרכים, רחבות חניה, משרדים, חנויות של מפעלים ומחסנים.
לא יותר אחסון של חומרים כימיים מסוכנים על פי חוק הפיקוח על חומרים מסוכנים ואחסון חמרי הדברה. לא ימוקמו מפעלים או פעילויות המשחררים שפכים תעשייתיים מלבד שפכים סניטריים.
- אזור מבני משק
ישמש לתכליות הבאות:
משק חקלאי כולל דיג ויעור למעט בתי-מגורים כולל מבני ומתקני משק המשרתים את הישוב, דרכים ושבילים, מבנים שיעודם חורג יהרסו תוך 10 שנים.
מרחקים מינימליים בין המבנים: 5.00 מ'.

19. לוח אזורי
והוראות בניה

| קווי בניין | גובה מעל מפלס כניסה | סה"כ אחוזי בניה עיקרי ושרות | סה"כ אחוזי בניה לשטחי עיקרי | סה"כ אחוזי בניה לשטחי שרות | שטח בניה מירבי לקומה ראשונה באחוזים | | שטח בניה מירבי לקרקע באחוזים (תכסית) | | האזור בדונמים |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------|--------------------------------------|------|--------------------|
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | |
| 3 מ' מגבול מגרש למעט אם צויין אחרת ברוזטת הכביש 0 מ' בחיבור לאז"ת צמוד. | 12 מ' | 110% | 80% | 30% | 10% | 40% | 20% | 40% | תעשייה 43.47 דונם |
| 5 מ' מגבול מגרש למעט אם צויין אחרת ברוזטת הכביש 0 מ' בחיבור לאזור מבני משק צמוד. | 12 מ' 2 קומות | 75% | 60% | 15% | 5% | 5% | 10% | 55% | מבני משק 8.22 דונם |

19.1 אחוזי בניה לשטח עיקרי ולשטח שירות הם מתוך שטח המגרש.

19.2 גובה בנייני תעשייה לא יעלה על 12 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים באישור הועדה המקומית.

19.3 שטחי המסחר בתחום התעשייה לא יעלו על 5%.

20. דרכי גישה וחניה: אזורי התעשייה ומבני המשק מהווים המשך לאזורי התעשייה ומבני המשק הקיימים מאושרים בתכנית שד/1470.
הגישה תהיה מתוך האזור הקיים וכן מדרך מוצעת צמודה מצפון וממזרח.
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, תשמ"ג 1983 על תיקוניו.

21. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם על פי החוק.

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים למטה, 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 מ',

בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) = 9.5 מ'

בקו מתח גבוה (22 ק"ו) = 5 מ'.

יחד עם זאת, אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. קוי החשמל :

23. ביוב, מי גשם,

אספקת מים, סילוק

אשפה וחשמל:

א. הקיבוץ מחובר למערכת ביוב אזורית. כל בנין חדש יחובר למערכת זו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. ניקוז מי גשם יבוצע ע"י תעלות פתוחות לאורך הדרכים.

ג. אספקת המים תהיה על ידי מפעל המים המקומי.

ד. סילוק אשפה יהיה באחריות המועצה האזורית.

ה. אספקת חשמל יהיה באחריות באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל.

תנאי למתן תוקף לתכנית זו - חיבור בפועל למערכת השפד"ן.

24. מתן תוקף:

25. תנאים להוצאת

היתרי בניה:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח וגינון שתאושר בועדה המקומית.

ב. הועדה המקומית תדון בהיתר באזור התעשייה בתחום התכנית אך ורק לאחר בדיקה מוקדמת של התאמתו של המפעל ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה וקבלת אישורה והנחייתה.

ג. להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בכל הנושאים הקשורים לתנאים אקולוגיים וסביבתיים.

26. הנחיות משפיעות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק במטרים)
 נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק 1979
 בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

| מס' סד' | מבתי צמיחה | ממבני משק אחרים צמיחה | מבני משק אחרים רפת, דיר אורווה | מבני רבייה וטיפוח (קל, כבד והודיים) | מבני מלבי וטיפוח (קל, כבד והודיים) | מבני מלבי וטיפוח מדגירות | מבני השלוחות בין השלוחות | בתוך השלוחות *** | מבני חלקה שכנה | מבני דרך שרות ללולי אחרים | מבני דרך שרות ללולי אחרים | מבני דרך ותעלות ללולי אחרים | מבתי מגורים | מבתי מלבי | מבתי מלבי ומטילות |
|---------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|---|
| 1. | 12 | 12 | 12 | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | | 5 | 5 | 20 | | לולים ומטילות |
| 2. | 12 | 12 | | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | | 5 | 5 | 40 | | לולים לעופות על רבד (באיורור טבעי או מבוקר) |
| 3. | | | | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | 30 | 5 | 5 | 40 | | לולי פרגיות והודונים |
| 4. | | 12 | | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | | 5 | 5 | 40 | | לולי הודים לפיטום |
| 5. | | | | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | 30 | 5 | 5 | 40 | | לולי רבייה וטיפוח (קל, כבד והודים). |
| 6. | | | | 500 | 500 | 500 | 500 | 12 | 6 | 30 | 5 | 5 | 40 | | לולי הסגר |
| 7. | 10 | 10 | | 500 | 500 | 500 | 500 | 12 | 6 | 30 | 5 | 5 | 40 | | מדגירות |
| 8. | 10 | 12 | 12 | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | | 5 | 5 | 40 | | לולים לאווים |
| 9. | 10 | 12 | 12 | 300 | 300 | 500 | 300 | 12 | 6 | | 5 | 5 | 20 | | בתי אימון לעופות * |
| 10. | 3 | | | | 300 | 500 | 300 | 4,5 | 3 | | 5 | 5 | 20 | | מבנה, או סככת רפת |
| 11. | 3 | | 4 | | 300 | 500 | 300 | 4 | 3 | | 5 | 5 | 20 | | מבנים לצאן |
| 12. | 3 | | 4 | | 100 | 100 | 100 | 4 | 3 | | 5 | 5 | 20 | | אורווה |
| 13. | | | 12 | | | | | | 3 | | 5 | 5 | 15 | | מכון רדייה ** |
| 14. | 5-8 | 8-12 | 8-12 | | 40 | 40 | 40 | 8-12 | 4-6 | | 5 | 5 | 20 | | בתי צמיחה, פרחים וירקות |
| 15. | 5-8 | 8-12 | 8-12 | | 40 | 40 | 40 | 8-12 | 4-6 | | 5 | 5 | 50 | | בתי צמיחה מחוממים באויר |
| 16. | 5-8 | 4-6 | 4-6 | | 40 | 40 | 40 | 4 | 2 | | | | 20 | | בתי רשת צל |
| 17. | 3 | 10 | 10 | | | | | | 3 | | 5 | 5 | 20 | | בתי גידול לפטריות |

* פרט לסעיף 3 ו-5.

** בנית המכון מחייבת תנאים מעודדים אשר יעמדו ב"הנחיות למניעת דליפת דבורים" שקיימות במח' לדבורים.

*** מבני לול בערבה, בבקעה ובית שאן. המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.

27. הוראות בנושא
איכות הסביבה:

1. כללית

אזור התעשייה הכלול בתכנית זו, ישמש להקמת מפעלי תעשייה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים מעל לרמה המותרת עפ"י החוק, ויבטיחו עמידה בהוראות איכות הסביבה.

2. הגדרת שימושים אסורים

יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בלתי סביר של הסביבה כגון: מקורות לפליטת מזהמי אויר, שפכים שאינם ניתנים להזרמה לרשת ביוב, מקורות רעש, חומרים מסוכנים שאין לאפשר אחסנתם בסמוך לריכוזי האוכלוסיה תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה כימית ואחסנה הנתונה בה, ייצור לאריזה ואחסנה של חומרי הדברה, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת רעילה.

3. שפכים

3.1 יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב ובמתקן טיפול בשפכים.

3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף הביוב תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

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

3.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי-התהום.

4. פסולת

4.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

4.2 הפסולת תסולק לאתר/ים מוסדר/ים, בהתאם לסוגה, על-פי הנחיית הרשות המקומית.

4.3 מתקני אצירת הפסולת, לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי המגרשים.

4.4 יידרשו מתקנים יעודיים לאצירת חומרים הניתנים למיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

4.5 פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר הארצי לפסולת רעילה ברמת-חובב.
"חומר מסוכן" - חומר נפיץ, לקיח, מתחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה.

5. אנרגיה

5.1 במפעלים קיימים לרבות הרחבות שלהם יותר שימוש במקורות אנרגיה על פי הקיים.

5.2 במפעלים חדשים שיאושרו במסגרת תכנית זו ייאסר איחסון דלקים נוזליים לסוגיהם.

5.3 -

- א. מיכלי הדלק יוצבו על תמיכות בתוך מאצרה אטומה.
- ב. נפח המאצרה יהיה 110% מקיבול המיכל הגדול ביותר.
- ג. המאצרה תהיה בנויה מבטון צפוף עשוי יציקת אחת, עמיד כנגד חילחול דלקים.
- ד. בתחתית המאצרה יהיה פתח ניקוז, מצויד במגוף שניתן להפעילו מחוץ למאצרה.
- ה. פתחי המאצרות ינוקזו לעבר מפריד דלקים תקני, אשר איכות הקולחים ממנו לא תעלה על TPH 10 PPM.
- ו. כל פתחי המילוי יהיו הבתוך המאצרה או מעל לשוחות בטון אטומות המנוקזות אף הן לעבר מפריד הדלק.

6. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה נאותה של איכות סביבה.

7. קירבה לבניני מגורים

לא ימוקם מבנה תעשייה במרחק קטן מ-30 מ' ממבנה מגורים.

