

4-11834

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי / לב-השרון

משרד הפנים מינהל מהוז מרכז-רמלה
28-05-2000
נ ח ק ב ע תיק מס'

שם התכנית : צש/ 40 / 6 שינוי לתוכנית צש/ בת/ 40 / 5.

אזור התעשיה ליד תנובות

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מכורט/מתאר מס' 6/40/2	נדונה בישיבה מס' 12/א
הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן-תוקף	
מנהל העדה	יו"ר העדה

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 6/40/2	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 2.5.00 לאשר את התכנית	
יו"ר הועדה המחוזית	

מאי 2000.
(אוקטובר 1998)

מרחב תכנון מקומי/ "לב - השרון"

=====

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990 התש"ו

המחוז: מחוז מרכז

תכנית מפורטת/שינוי למתאר מספר צש/בת/5/40

1. שם התכנית: צש/40/6 שינוי לתוכנית צש/בת/40/5
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:10000, 1:1250 ו- 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
■ תקנון בן 8 עמודים.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתפריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 12156 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8130 חלקות 15 (חלק)
גוש 8121 חלקות 9,11,12,13.
7. המקום: איזור התעשיה ליד מושב תנובות.
8. היוזם: מועצה אזורית לב- השרון- החברה הכלכלית לב- השרון.
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מ.מ.י.
10. מחבר ומתכנן התכנית: אדי אסבאן שמעון הדקל 52 אי' תל- מונד .
ת.ז. 5197788 מ.ר. 86889, 4217.
11. מטרת התכנית: 1. איחוד וחלוקת מיגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. קביעת ייעודי ושימושי קרקע : לתעשיה לכבישים.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מס' צש/0-2/0 ובתכנית צש/בת/40/5 על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קיבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצורכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים

ציבוריים :

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות

בניה והגבלותיה :

בהתאם להוראות צש/ בת/ 40 / 5 ובהתאם ליעודי השטח.

16. חניית מכוניות :

מקומות חניה לכל מגרש יקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה : התקנת מקומות חניה 1983, הכניסות לרכב יהיו עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לב- השרון.

17. היטל השבחה :

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית .

18. שלבי ביצוע :

תוך 1 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק :
100% - תשתית.
20% - יסודות.

19. תכליות ושימושים והוראות בניהבאזור התעשייה והמלאכה :

א. בשטחים המיועדים למלאכה יותרו נגרות, מוסכים, מסגרות ברזל ואלומיניום, אחסנה, חומרי בנין, עיבוד מזון קל, מרפדיה, הכנת שילוט, טקסטיל, דפוס, מצבעה וכיו"ב. כן יותרו שימושים נלווים שמטרתם לשרת את ייעוד בית המלאכה.

תכנית בינוי ופיתוח למגרש :

התכנית תכלול פתרון בינוי ופתוח השטח, נגישות, גינון, חניה, אצירת אשפה, פתרון פריקה וטעינה, גדרות, ניקוז וכד', כמו כן ניתן יהיה לבנות בניינים בעלי אולמות רב תכליתיים למלאכה.

תותר הקמת מבנים בהם שטח כל קומה יהיה - 40% משטח המגרש, כאשר סה"כ השטח לא יעלה על 120% משטח המגרש כולל גלריות. גובה המבנים עד 14.0 מ'.

מרווחים בין בניינים ייקבעו בתכנית הבינוי והפתוח כן ייקבעו בתכנית זו חומרי הבניין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכיו'.

ב. בשטחים המיועדים לתעשייה יותרו גם מתקני שירות למפעל כגון בית מלאכה, משרדים, מחסנים וכד', שמטרתם לשרת את ייעוד המפעל. תותר הקמת חנות לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל.

היתרי בנייה יינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת למגרש אשר תכלול פתרונות נגישות וחנייה, פריקה וטעינה. נטיעות וגינון, אצירת אשפה, גדרות, ניקוז וכיו"ב.

- המרווחים בין הבניינים ייקבעו בתכנית זו, וכן חומרי הבניין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכד'.

תותר הקמת מבנים בהם שטח הקומה יהיה 40% משטח המגרש, כאשר סה"כ שטח הבנייה המותר לבנייה יהיה - 120% משטח המגרש, כולל גלריות. גובה המבנים עד - 14.0 מ' , (3 קומות, ועוד מתקנים על הגג).
ג. תתאפשר חלוקה למגרשים לפי צרכי המפעל.

ד. שטחים פרטיים פתוחים: מהווים חלק משטח המגרש ומטרתם להוות חייץ בין הדרך הראשית לבין המגרש, והוא מיועד לנטיעות וגינון בלבד, והאחזקה ע"י וע"ח בעלי המגרש.

21. קומות מרתף: ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בכל אחד מהייעודים בתכנית ובלבד שלא יעלה בשטחו על שטח קומת הכניסה שמעליו. קומת המרתף תשמש לחניה, לחדרי עזר וחדרים לשירותים הנדסיים לבנין, למחסנים, מקלט וכד'. קומת המרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה (לא כיחידה נפרדת). יש לתת פתרון בקי המרתף לאור טבעי ואוורור. 1/3 מגובה הקומה יכול שיהיה מעל פני הקרקע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על סה"כ הגובה המותר. שטח קי המרתף לא יכלל במניין אחוזי הבנייה.

22. הוראות איכות הסביבה:

1. שימושים מותרים:

- 1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשיה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.
- 1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע, והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר ההשפעה 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.

3. שפכים

- 3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- 3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3.3 לא יוצא טופס 4 בטרם ביצוע בפועל של התחברות למערכת הביוב.

4. גינון

בחזית המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבניין מן הדרך יש לבצע גינון ונטיעות ברוחב של 3 מ' לפחות. בנוסף, ייקבעו שטחי גינון ונטיעות בהתאם לשיקול הועדה המקומית ובלבד שתובטח חזות נאה לדרך הציבורית הסמוכה.

5. שילוט

מהנדס הועדה המקומית יכין הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השילוט שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו. ההנחיות יתייחסו ל:

- שילוט כללי לאזור התעשיה.
- שילוט במגרשים להם חזית מסחרית.
- שילוט במגרשים המיועדים למסחר ומלאכה.
- שילוט במגרשים אחרים.

העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונאלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך הציבורית.

הוראות להיתר בניה :

תכנית למערכת ביוב מרכזית

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית למערכת ביוב מרכזית, לרבות פתרון לטיפול בשפכים בהתאם לנאמר לעיל בנושא שפכים.

בקשה להיתר

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים : מידע ונתונים - כללי

- (1) יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי יצור 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 שירותים ומנהלה.
- (2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
- (3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן :

- (1) ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, ובהתאם להנחיות רשות הניקוז ונספח הניקוז המצורף לתכנית.
- (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 והשירותים 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 אחסון, 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 בנייה, גידור, שילוט ותאורה.
- (8) אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.
- (9) פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

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

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב - שימושי

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.

23. שירותי כיבוי

אש ומד"א : למכוניות לשירותי חירום יש להבטיח נגישות נאותה.

24. חזות :

- א. חומרי הבניין, ככלל, בחזיתות הבניינים, יהיו קשיחים ועמידים, עם טיפול בקירות חוץ ע"י צפוי בגרנוליט, אבן נסורה או צפוי אחר, באישור הועדה.
- ב. קולטי שמש ודודים על הגג - יהיו חלק מתכנון הגג ו/או המעקה. עפ"י שיקול דעת הועדה יידרש מסתור מתאים לכל מתקן שיוצב על הגג כולל אנטנות וארובות ינתן פתרון ארכיטקטוני מתאים. כמו כן, יידרש פתרון ארכיטקטוני מתאים לצנרת חיצונית, במידה ותהיה.
- ג. גדרות :
יותר גדרות בנויות אטומות לחזית עד גובה 1.20 מ'.
מעל לגובה זה - סבכה דקורטיבית בעיצוב שיקבל את אישור הועדה המקומית. במגרשים פינתיים יותר גדרות בנויות לחזיתות עד גובה 0.60 מ' בלבד וזאת לאורך 30 מ' מצירי הדרכים בצומת. חומרי גמר וצבע - באישור הועדה המקומית.
- ד. גינות :
12% לפחות משטח המגרש בחזית יוקצו לנטיעות ולגינות.
- ה. שילוט :
הנחיות לשילוט אחיד ייקבעו בוועדה המקומית, ויהיו תנאי בהיתר הבנייה.

25. שצ"פ :

מיועד לנטיעות וגינות, לא תותר כל בניה למעט מתקני נופש, ספסלים וסככות צל, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט ומלתחות.

(א)3

צ"ש / 40 / 6 - תנובות.
חישוב שטחים.

יעוד השטח	השטח במ"ר	באחוזים
אזור תעשייה	7886 מ"ר.	64.869 %
דרך קיימת ומוצעת	3425 מ"ר.	28.191 %
שטח לתכנון עתידי	845 מ"ר.	6.940 %
סה"כ שטח התכנית	12156 מ"ר.	100%

חותמות ואישורים

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון

תכנית מפורטת/מתאר מס' 6/40
נדונה בישיבה מס' 12/55 מיום 12/55
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תיקון

.....
יו"ר הועדה

.....
מהנדס הועדה

מועצה אזורית לב-השרון :

חברה הכלכלית
לפיתוח לב השרון בע"מ

החברה הכלכלית לב-השרון :

מנהל מקרקעי ישראל :

המתכנן אדר' אסבן שמעון :

אדריכל אסבן שמעון M.S.C.

מ"ר 86889 / 4712