

4-12018

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/2-1/102 א' שינוי לתכ. הצ/49 ולהצ/1/49

ולתכנית מתאר הצ/150 - כפר יונה  
אחוד והלווקה ללא הסכמה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 102/1/2/3 א'  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.7.00 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 4-07-2000  
 נתקבל  
 תיק מס'

תאריך: 27/10/99

חותמות ואישורים:

6/2000

נבדק וניתן להמקיד / לאשר 9.7.00  
 החלטת הועדה המחוזית משנת 9.7.00  
 מתכנת המרחב  
 תאריך 14.8.00

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 102/1/2/3 א'  
 למתן תוקף.  
 מנהל הועדה  
 יושב הועדה



מרחב תכנון מקומי "שרונים"

המחוז: מחוז המרכז

הנפה: נפת השרון

תכנית שינוי למתאר מספר הצ/2-102/1 אי' לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. שם התכנית: הצ/2-102/1 אי' - שינוי להצ/49 ולהצ/149 ולמתאר הצ/150.

2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק"מ 1:1250, 1:5000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. מסמכי התכנית: תקנון, תשריט, טבלאות הקצאות ואיוון, נספח בינוי מנחה, [REDACTED], כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, למעט נספח הבינוי המהווה מסמך מנחה בלבד ואינו מחייב.

4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

5. שטח התכנית: 191.458 מ"ר.

6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

7. גושים וחלקות: גוש 8138 חלקות: 67-74, 85-87, 108, 110, 111, 82. חלק מחלקות: 40, 42, 46, 107, 66, 81, 83, 84, 114.

גוש 8142 חלק מחלקות: 23, 29, 69.

8. המקום: כפר יונה

9. היוזם: מועצה מקומית כפר יונה + ועדה מקומית שרונים

10. בעלי הקרקע: מ.מ.י. + החוכרים

11. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"  
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג  
טל. 09 - 8636000

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
אזה"ת פולג  
09-8636000  
ת.ד. 208. 2000

12. מטרת התכנית:  
1. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאזור תעשייה ומלאכה, איזור בניני ציבור ולאיזור מסחרי ומשרדים, שצ"פ ודרכים.  
2. איחוד וחלוקה חדשה למגרשים ללא הסכמת בעלים.  
3. ביטול דרכים ושבילים, קביעת תוואי חדש לדרכים.  
4. קביעת הוראות בניה.
13. יחס לתכנית מתאר:  
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 ותכנית הצ/49 ו-הצ/149 על תיקוניהם במידה ולא שונו בתכנית זו.
14. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:  
תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
15. רישום שטחים ציבוריים:  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ע"ש מדינת ישראל.
16. הוראות בניה והגבלותיה:  
בהתאם לתקנון התכנית, ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
17. חניית מכוניות:  
מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה ייקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא קטן מהתקן המופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבנספח התנועה.
18. היטל השבחה:  
יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
19. שלבי ביצוע:  
תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19 (א)

השלב	נפח פיתוח במ"ר (מעוגל) לשלב	נפח פיתוח במ"ר (מעוגל) מצטבר	תשתית ותחבורתית מחייבת
א'	40.000	40.000	א. הסדרת צומת כניסה מזרחית למיתחם. ב. הרחבת ציר 57 באזור הצומת ל- 2X2 נתיבים.
ב'	50.000	90.000	א. הרחבת צומת השרון ל- 2X3 נתיבים לכיוון מזרח-מערב. ב. הוספת נגישות למתחם מכיוון הישוב.
ג'	40.000	130.000 (יתרה)	א. פיצול צומת השרון. או חיבור עוקף כפר יונה לכביש מס' 4 ב. הוספת צומת מערבי על דרך מס' 57. ג. הרחבת כביש 57 באזור צמתי הכניסה ל- 2X3 נתיבים.

20. הוראות בניה  
באזור המלאכה:

א. בשטחים המיועדים למלאכה יותרו נגריות, מוסכים, מסגריות ברזל ואלומיניום, אחסנה, חומרי בנין, עיבוד מזון קל, מרפדיה, הכנת שילוט, דפוס, וכיו"ב. תחנת תידלוק עפ"י תכנית מפורטת מאושרת. כן יותרו שימושים נלווים שמטרתם לשרת את יעוד בתי המלאכה כגון: מחסנים, מטבחון וחדר אוכל לעובדים, שרותים וכיו"ב.

ב. ניתן יהיה לחלק את האיזור למגרשים בשטח של 800 מ"ר מינימום.

הצעת החלוקה תכלול פתרון בינוי ופיתוח השטח, נגישות, גינון, חניה, אצירת אשפה, פתרון פריקה וטעינה. גדרות, ניקוז וכד' פיתוח סביבתי. כמו כן ניתן יהיה לבנות בניינים בעלי אולמות רב-תכליתיים למלאכה.

נספח הבינוי המצורף לתכנית ישמש כהנחיה לחלוקת המגרשים ולמיקום הבניינים.

ג. מרווחים בין בניינים יקבעו בתכנית הבינוי והפתוח כן יקבעו בתכנית זו חומרי הבנין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכיו"ב.

21. הוראות בניה  
באזור התעשייה:

א. בשטחים המיועדים לתעשייה יותרו אך ורק מפעלים לתעשייה בלתי מזיקה לסביבה. כמו כן יותרו מתקני שירות למפעל כגון בית מלאכה, משרדים, מחסנים וכד', שמטרתם לשרת את יעוד המפעל.

תותר הקמת חנות לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל.  
תותר הקמת תחנת תדלוק עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

ב. ניתן יהיה לחלק את האיזור למגרשים בשטח של 1000 מ"ר לפחות.

ג. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופתוח למגרש מאושרת ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול פתרונות נגישות וחניה, פריקה וטעינה, נטיעות וגינון, אצירת אשפה, גדרות, ניקוז וכיו"ב פיתוח סביבתי.  
המרווחים בין הבנינים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח וכן חומרי הבנין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכד'.

ד. שטחים פרטיים פתוחים: מהווים חלק משטח המגרש לתעשייה ומטרתם להוות חייץ בין הדרך הראשית לבין המגרש.  
לא תותר כניסת כלי רכב דרכם. תותר כניסת הולכי רגל.  
השטח לא יהיה מבונה והוא מיועד לנטיעות וגינון בלבד והאחזקה ע"י וע"ח בעלי המגרש.

מס' 3 (דרך מאושרת ברוחב 12.0 מ') תינתן זכות  
לציבור ברוחב 1.0 מ', אשר תשמש למתחם  
ואו מכוניות לאורך הדרך, עפ"י הצורך  
ובהתאם לתכנית שיש לה ששה"כ זכות  
תהיה רצועה שרוחבה 14.0 מ'  
היתרי הבניה שיוצאו על מגרשים אלו יעו  
ברישום זיקת הנאה/זכות מעבר לציבור, כחוק.

30.8.2000  
המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג  
טל. 8490 09-8636000

22. הוראות בניה  
לאיזור המסחרי:

א. בשטחים המיועדים למסחר, מינהלה ומשרדים יותרו תכליות כגון: שרותי תקשורת, משרדי מינהלה; בנקים; אולמות תצוגה; סופר מרקט וחנויות; מסעדות ומזנונים; מרפאות; מרכזי הכשרה טכנולוגית וכן כל יעוד אחר המיועד לשרת את התעשייה ואת עובדיה.

ב. ניתן יהיה לחלק את האיזור למגרשים בשטח של 600 מ"ר לפחות.

ג. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופתוח מאושרת למגרש על ידי הועדה המקומית, אשר תכלול פתרונות לנגישות וחנייה ופתוח סביבתי. המרווחים בין בניינים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח; כן יקבעו בה חומרי הבנין והגמר של הבניינים והגדרות, עיצוב החזיתות וכו'. נספח הבינוי המצורף לתכנית ישמש כהנחיה לחלוקת המגרשים ולמיקום הבניינים.

ד. קוי הבנין לחזית יהיו כמצויין בתשריט התכנית. קוי בנין צד יהיו 4.0 מ' לפחות או 0.0 מ' בקיר משותף - אטום. קו בנין אחורי - 6.0 מ' לפחות.

ה. ניתן יהיה לבנות בניינים רב תכליתיים לשימושים השונים הנזכרים לעיל, בסעיף א'.

א. בשטחים המיועדים למבני ציבור יותרו מבנים המיועדים לשרותים קהילתיים ולצרכי הרשות המקומית כגון: מחסני מל"ח, מתקני ספורט, ארכיב, אודיטוריום, מועדונים, ביי"ס מקצועי וכד'.

23. הוראות בניה  
לאיזור השב"צ:

ב. ניתן יהיה לחלק את האיזור למגרשים בשטח של 1.000 מ"ר לפחות, בהתאם לצרכים.

ג. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי ופתוח מאושרת בוועדה המקומית.

על פי תכנית הצ/149

24. הוראות בניה  
בשטח המוסד:

25. קומת מרתף בשטחי המסחר, המלאכה ותעשייה:  
ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בכל אחד מהיעודים בתכנית ובלבד שלא יעלה בשטחו על שטח קומת הכניסה שמעליו. קומת המרתף תשמש לחניה, לחדרי עזר וחדרים לשרותים הנדסיים לבנין, למחסנים, מקלט וכד' שטחי שרות בלבד. קומת המרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה (לא כיחידה נפרדת).

יש להבטיח בקומת המרתף איורור ואור טבעי. 1/3 מגובה הקומה יכול שיהיה מעל פני הקרקע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על סה"כ הגובה המותר. שטח קומת המרתף יכלל במנין שטחי השרות. לצרכי חניה ניתן לבנות קומת מרתף אחת או יותר.

26. שרותי כבוי-אש ומד"א: למכוניות לשרותי חרום יש להבטיח נגישות נאותה.

27. חזות:

א. חמרי הבנין, ככלל, בחזיתות הבניינים, יהיו קשיחים ועמידים, עם טיפול בקירות חוץ ע"י ציפוי בגרנוליט, אבן נסורה או ציפוי אחר, באישור הועדה המקומית.

ב. קולטי שמש ודודים על הגג - יהוו 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, ידרש 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. חמרי גמר וצבע - באישור הועדה המקומית. חצרות משק ואיזורי אחסנה פתוחים של מפעלים יגודרו בגדרות בנויות, 2,0 מ', עם צמחיה, על-מנת שלא תפגע חזת המבנים.

ד. גינון:

12% לפחות משטח המגרש בחזית יוקצו לנטיעות ולגינון.

ה. שילוט:

הנחיות לשילוט אחיד יקבעו בוועדה המקומית, ויהיו תנאי בהיתר הבנייה.

במגרשים לתעשייה ולמלאכה בקירבת המוסד יוטלו מגבלות ביחס לסוג האנרגיה המותרת לשימוש. לא תותרנה ארובות.

28. מגבלות ליד מגרש מוסד מפתן:

המפעלים יידרשו לעמוד במפלסי רעש נמוכים על פי החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

29. תשתיות חשמל:

רשת החשמל במתח גבוה והחיבורים למבנים במתח נמוך יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בתחום המגרשים ו/או במבנים ו/או בשטחים ציבוריים. כמות התחנות ומיקומן ייקבעו בתאום עם חברת החשמל בעת הכנת התכניות להיתרי בניה.

### 30. תנאים להוצאת היתרי בניה

- ✓ שלב א' - לא יוצאו היתרי בניה עד למילוי התנאים הבאים:
- א. הסדרת צומת הכניסה המזרחית למתחם.
  - ב. הרחבת ציר דרך מס' 57 באיזור הצומת ל- 2X2 נתיבים.
- ✓ שלב ב' - לא יוצאו היתרי בניה עד לתחילת ביצוע העבודות הבאות:
- א. הרחבת צומת השרות ל- 2X3 נתיבים בכיוון מזרח-מערב.
  - ג. הוספת נגישות למתחם מכיוון הישוב (המשך כביש מס' 7).
- ✓ שלב ג' - לא יוצאו היתרי בניה עד למילוי התנאים הבאים ותחילת ביצוע העבודות הבאות:
- א. מתן תוקף לתב"ע אשר תשנה את יעוד הקרקע הקיים היום משצ"פ לדרך גישה מערבית למתחם (בתוך גבולות תכנית זו ועד לחיבור עם כביש 57).
  - ב. פיצול צומת השרון.
  - ג. הוספת צומת מערבי על דרך מס' 57.
  - ד. הרחבת כביש 57 באיזור צמתי הכניסה ל- 2X3 נתיבים.
  - ה. לא יהיו כבישים בתכנית זו שיחוברו לכביש מס' 4.

### 31. הוראות בנושא איכות הסביבה

#### 1.31 שימושים מותרים

1.1.31. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.

2.1.31. 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" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

#### 2.31 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.



שפכים 3.31

- 3.1.31 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- 3.2.31 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3.3.31 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 3.4.31 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירות חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו- או מי-תהום.

חומרים רעילים ומסוכנים 4.31

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לחוק "חומרים מסוכנים" - 1993 ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

אנרגיה ואיכות אויר 5.31

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית, יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של ריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

רעש: 6.31

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנייל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנייל.

פסולת 7.31

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

7.2.31 הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

7.3.31 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

7.4.31 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

7.5.31 פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר רמת-חובב.

8.31 גינן:

8.1.31 בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבנין מן הדרך יש לבצע גינן ונטיעות ברוחב של 3 מ' לפחות.

8.2.31 בנוסף ייקבעו שטחי גינן ונטיעות בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובלבד שתובטח חזות נאה לדרך הציבורית הסמוכה.

9.31 שילוט:

מהנדס הועדה המקומית, יכין הנחיות לעיצוב ארכטקטוני של השילוט שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו.

ההנחיות יתייחסו ל:  
שילוט כללי לאיזור התעשייה.  
שילוט במגרשים להם חזית מסחרית.  
שילוט במגרשים המיועדים למסחר ומלאכה.  
שילוט במגרשים אחרים.

העיצוב הארכטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.

10.31 הוראות להיתר בניה

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

10.2.31 בקשה להיתר  
לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. מידע ונתונים - כללי

(1) ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, 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 לגינן, מבני שרותים ומנהלה.

(2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמר, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינן.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג  
טל. 09 - 8636000

(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2. 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 לתוכנית.

(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 והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר 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 איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, 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 בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

(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.

3. 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 להתאמה קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

11.31

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג  
טל. 09 - 8636000

לוח שטחים לתכנית הוצ' / 1-2 / 102 (א)

תכנית מוצעת			
ת"ר	שטח ברוטו	שטח נטו	סה"כ % משטח התכנית
מקצבה	סגור מוחלט בקו סגור כהה	16,905	8.8%
תעשייה ושפ"פ	סגור מוחלט בקו ירוק כהה	85,819	44.8%
מסחרי	אפור מוחלט בקו סגור כהה	6,929	3.6%
הקצ"ר	פסים באקסון; בענני ירוק	5,532	3.4%
בניין ציבורי	חום מוחלט בקו חום כהה	11,047	5.8%
מועד	כחום מוחלט בקו חום	11,222	5.9%
דרכים, שבילים ושטח ציבורי פתוח	דרג מאושרת; חום מוחלט בקו חום; דרג מוצעת; אדום; שבילים ושפ"פ; ירוק	53,004	27.7%
סה"כ שטח:		191,458	100%

תכנית קיימת			
ת"ר	שטח המלקוח	שטח הולקה	שטח נטו
מקצ"ר	143,943	75.2%	107,843
מועד	11,000	5.7%	11,000
דרכים ושפ"פ	36,515	19.1%	36,515
סה"כ שטח:	191,458	100%	191,458

  

ת"ר	שטח המלקוח	שטח הולקה	שטח נטו
מקצ"ר	143,943	75.2%	107,843
מועד	11,000	5.7%	11,000
דרכים ושפ"פ	36,515	19.1%	36,515
סה"כ שטח:	191,458	100%	191,458

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "ישראלנים"  
 רח: הצורך 6, ארה"ת מול  
 טל: 09 - 8636000

לוח אזורי לתכנית רצ/1-2 / 102-א' - כפר יונה

הערות	גובה בנין	בנין (במטרים)		קווי חזית	שטח שירות בקומת המרתף	שטח שירות מעל הקרקע	שטח עיקרי סה"כ בכל הקומות כולל שטחי גלדיות	מבטית כולל שטחי שירות	שטח מניימס של מגרש	סידון בתשרים	האזור
		צדדי	אחורי								
פכבות חניה ו/או אחסנה כקלות במנין שטחי השירות.	3 קומות ועד 12 מ' ועד מתקנים על המג.	5.0 מ'	3.0 מ' לסכבת חניה או אחסנה 0.0 מ' בהסכמת השכ"מ המובל.	5.0 מ'	שטח קומת המרתף יקבע ע"י היקף הקומה שמתלוי, ונ"ל 45% השימוש יהיו במפורט בסעיף מס' 25.	25%	120%	45%	1000 מ"ר	מגור	תעשייה
היתרי בנייה יצאו עפ"י תכנית בנייה ופיתוח לשטח באישור הועדה המקומית.	3 קומות ועד 12 מ'	על פי תכנית בנייה ופיתוח קמארש באישור הועדה המקומית.		5.0 מ'	כ"ל לחניה חת-קרקעית.	25%	120%	45%	800 מ"ר	מגורים במגור	מלאכה
היתרי בנייה יצאו עפ"י תכנית בנייה ופיתוח לשטח באישור הועדה המקומית.	3 קומות ועד 4 קומות ועד 16 מ'	5.0 מ'	4.0 מ' או 0.0 בקי"ד אטום משותף	5.0 מ'	כ"ל לחניה חת-קרקעית.	40%	120% כולל קומות ברייט	30% יתרת השטח מונעדת לזינוק, חניה ציבורית ונטיעות	1000 מ"ר	חום מוחמים בחום	שטח בנייה ציבורי (שב"צ)

מינעו לנטיעות ולגלדיות בקב"ד ולשטחים מוצפים.

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרון" - 102-א'  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 102-א'  
 לפתח תוקף.  
 מנהל הועדה  
 קטע הועדה