

ס ר ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו מ י - " ע ס ק - ח פ ר "

שינוי לתכנית מתאר מס' ע ח / 58 / 7  
 אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

שינוי לתכנית מתאר עח/200, לתכ' מפורטות עח/6/58 ועח/147 ומסמ/5(עח)

1. מקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ז  
 נפה : ה ש ר ו ן  
 מקום : מסמך השרון  
 גוש וחלקה: גוש 8358  
 חלקי חלקות ישנות 24,10-13,3  
 חלקה חדשה 39  
 חלקי חלקות חדשות 45,40
2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
3. ה י ו ז ם : קבוצ מסמך השרון
4. ה ס ג י ש : קבוצ מסמך השרון
5. ה ס ת כ נ ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
6. שטח התכנית : 50.188 דונם.
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית : א. עשרה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
 ב. תשריט בק.מ. 1:1000, 1:2500 ו 1:10.000  
 (להלן התשריט)  
 ג. נספח א' לתשריט - "מצב קיימ" לפני אשור תכ' עח/6/58  
 ד. נספח תחבורה  
 ה. נספח ביוב  
 ו. נספח נקוז
9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור תעשייה ומלאכה כשטח שהיה בחלקו אזור תעשייה בעבר - ראה נספח א' לתשריט.  
 ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח על מנת ליצור פס הפרדה בין אזור התעשייה לבין המושב השכן.  
 ג. התווית דרכים - כניסה נפרדת לאזור התעשייה שלא יחד עם הכניסה הראשית לקבוצ.  
 ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק.  
 ה. קביעת הוראות והגבולות כניה בתחום התכנית.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' 7/58/מ**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18/10/65 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, תכנית עח/6/58 ומסמך 5/עח). במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות בידוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.  
ב. חשבו השמחים - התשריט סוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י מודד מוסמך - "מודדי חדרה בע"מ".  
ג. חלוקה ורישום - טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה כתכנית בתשריט חלוקת קרקע שיאושר ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו. השמח המיועד לתעשייה ישאר בשלמותו ולא תותר חלוקתו למגרשים. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוטמכות מעונות אשור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.  
ד. הפקעות לצרכי צבור - כל השמחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המועצה האזורית עמק חפר.  
ה. עד שלב הפקדת התכנית יוכן נספח בידוב, המציין לו"ז לטיפול בנושא זה, ותנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חבר פיזי של מערכת הביוב.
12. תנועה וחניה : 1. ליוזם התכנית לא תהיה התנגדות לשינוי מיקום הצומת המוצעת במידה והאמור ידרש במסגרת בצוע מחלף העוגן.  
2. מס' מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, וכן לפי הצעת משרד התחבורה ס - 1994. ככל מקרה של סתירה בין תקני החניה השונים יקבע התקן המחמיר מביניהם.
13. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק - חפר".
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

טבלת יעודי השטחים 15.

הערות	קווי בנין ב"מ			מספר קומות	שטח בניה		תכנית קרקע	תכנית האזור	סמון בתשרים	האזור
	צדדי	אחורי	קדמי		שטח בניה מירבי בכל הקומות	שטח בניה מירבי				
ראה הערות * * * * *	5	5	5 במזית צפונית 10 במזית מזרחית	2 או 3 קומות	שרות 20%	עיקרי 60%	במזית קרקע 55% במזית א', ב' 40%	תעשייה ומלאכה ושירותים	סמון בתשרים	אזור תעשייה ומלאכה

הערות :

- \* ראה תקנות לאזורים.
- \* גובה בנינים לא יעלה על 12 מ' פרט למקרים מיוחדים - ראה סעיף 11.4 בתקנות לאזורים.
- \*\*\* סה"כ שטח בניה עיקרי מירבי :  $28,297 \text{ מ}^2 = 47,162 \times 60\%$
- תמחיל השטחים כדלהלן - : א. תעשייה  $25,467 \text{ מ}^2$
- ב. מסחר ומשרדים  $2,830 \text{ מ}^2$
- סה"כ  $28,297 \text{ מ}^2$

כך סטיה מהתמחיל המפורט לעיל תחשב סטייה נכרח מהתכנית

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

איזור תעשייה ומלאכה

1.1

שמושים מותרים:

1.1.1

א. באזורים המיועדים לתעשייה ומלאכה יהיו מותרים השמושים הבאים בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת:

- (1) מפעלי תעשייה ומלאכה.
- (2) מסחר.
- (3) מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית.
- (4) משרדים.
- (5) מחסנים ומקלטים.
- (6) דרכים.
- (7) חניות.
- (8) רחבות ומתקנים ומכני עזר שונים.

[1] יותרו השימושים המפורטים לעיל בכפוף לסעיפים 3.1.1 ו 3.1.2 להלן.

[2] השמושים המיועדים למסחר ולמשרדים ישמשו כשמושים נלווים לתעסוקה.

ב. הקמתם או הפעלתם של מפעלים המנויים להלן אסורים בתכלית האיסור:

תחנות כוח, מפעלים בהם סינטזות כימיות ותשלובות כימיות (כגון סינטזות חומרי הדברה, תרופות ודשנים), תעשייה פטרוכימית, יצור ו/או אחסון נפיצים, תעשיות אטבסט ומוצריהן, תעשיות אספלט, תורת למפעלי דלק וגז, מפעלי בטון ומוצריהם.

ג. שימושים אסורים לשטח אזור התעשייה שאינו סובנה ביום מתן תוקף לתכנית:

(1) לא תותר הקמת מפעלים העוסקים ביצור ואחסנת חומ"ס ע"פ כל דין.

(2) לא יותרו מפעלים ליצור מזון.

(3) לא יותרו מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל למטרדי ריח.

תכנית בינוי:

1.1.2

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אשור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, כדלקמן:- תשריט התואם תכנית מפורטת זו, וכל אחד מסתחמיה בנפרד הכולל העמדת בנינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכים פנימיות באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חניה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות,

מתקנים הנדסיים (מערכות ניקוז, תיעול, ביוב, מיס, חשמל) -  
כהתאם לחוק שמירת הנקיון תשמ"ד.

מפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור. אין חובה להציג כל  
המפורט בהגדרת תכנית כינוי. תאושר תכנית בינוי גם במקצתם של  
המרכיבים, לפי הענין והנושא. תותר תכנית בינוי לכל שטח המתחם או  
לחלק מסווג. היתרים לא יוצאו, אלא עפ"י תכנית בינוי זו באשר הועדה  
המקומית.

1.1.3 אחוזי בניה:

כסוי הקרקע, בקומת הקרקע, לא יעלה על 55% משטח המגרש. בקומות  
א ו-ב תותר בניה של עד 40% משטח המגרש. שטח בניה סירבי: לא יותר  
מ-80% בכל הקומות.

1.1.4 גובה בנינים:

גובה בניני תעשייה, מלאכה ואחסנה לא יעלה על 12 מ', פרט לארובות,  
מתקני פליטה, מסגורות ומיכלים. במקרים מיוחדים - תותר בניה לגובה  
של 18 מ' עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

1.1.5 קוי בנין:

קוי בנין מינימליים יהיו -:

קדמי - 5 מטר בחזית צפונית, 10 מטר בחזית מזרחית.  
אחורי - 5 מטר.  
צדדי - 5 מטר.

1.1.6 מערכות ביוב, תיעול וניקוז:

לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר הסדרת מערכות הביוב על פי דרישות  
משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה והסדרת מערכות תיעול וניקוז  
על פי דרישות רשות הניקוז.

- 1.1.7 שטחים לחנויות, משרדים, מזנונים ומסעדות:  
השטחים המינימליים וכן תנאי הבניה יקבעו בתכנית בנין עיר ספורטת או תכנית בינוי באשור הועדה המקומית, כאשר חנויות מפעל יוגבלו לקומת הקרקע, ולא יותר מ 10% משטח המפעל.
- 1.1.8 תנאי למתן תוקף לתכנית:  
תחילת ביצוע עבודות בפועל של תחנת השאיבה וקו הביוב.
- 1.1.9 תנאים למתן היתר בניה:  
א. אישור משרד לאיה"ס לביצוע חיבור בפועל למערכת הולכת השפכים האזורית ולמתקן טיפול בשפכים נתניה והפסקת זיהום נחל אלכסנדר על ידי מסמר השרון.  
ב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהמשרד לאיה"ס יאשר ויוודיע לוועדה המקומית כי מפעל גליס פועל כדין ואינו פולט חומרים מסוכנים לאויר למים ולקרקע.  
על אף כל האמור לעיל ולהלן תהיה הועדה המקומית רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שיראו לה, לבנינים, מפעלים, ופעילויות שלדעתה עלולים לסכן בטחון הצבור ו/או בריאותו ו/או לגרום מטרדים סביכתיים באיזור ובסרחב השפעתו.

א י כ ו ת ה ס ב י ב ה

3.1

אזור התעשייה:

3.1.1

א. באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למפעלים ליצור, למלאכה לשטחי אחסנה, משרדי המפעלים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים. תותר כל תעשייה שהיא בכפוף לתנאים הבאים:

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

קביעת מגבלות לשטח אזור התעשייה שאינו מבונה ביום מתן תוקף לתכנית:

3.1.2

כנוסף על הכתוב בסעיף 3.1.1:

א. לא יותר שימוש בפחם/מזוט לצורכי הפקת אנרגיה.

ב. מפלסי רעש - עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. עפ"י הגדרת מבנה ג' בחוק למניעת מפגעים ולא מבנה ה' (שאר אזור התעשייה).

ג. כתנאי להיתר בניה כל יזם המבקש להיכנס לאזור התעשייה יגיש לרשות המוסמכת סביבונה סביבתית מסמך סביבתי בהתאם להנחיותיה. המסמך יכלול נתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות והפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

תנאי איכות הסביבה

3.1.3

א. חומרים רעילים ומסוכנים:

התרת שימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, תעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. כל מפעל ידרש להגיש רשימת חומ"ס הכוללת כמויות, שיטות איחסון וכד'. במידת הצורך יערך סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. פסולת:

במפעלים תיעשה הפרדת פסולת לפי סוגיה. סוגי הפסולת השונה פסולת ביתית, תעשיתית ופסולת רעילה, יסולקו לאתרים מאושרים ע"י הרשויות המוסמכות.

בכל מגרש יוקצה שטח להצבת מכולות לאיסוף פסולת מוצקה. הפסולת תועבר לאתר לאיסוף פסולת מאושר לשביעות דצון הרשויות המוסמכות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים במיוחדים.

ג. רעש:

בכל מקרה שהפעילות יכולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ד. איכות האויר:

על המפעלים הנכנסים לאזור התעשייה לעמוד בתקני פליטה כגון 86 TA LUFT ו/או תקנים אחרים ותקנים סביבתיים ישראלים שידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ה. סילוק שפכים:

כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב האיזורית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות ועפ"י חוק עזר, לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981 או חוקים ותקנות כפי שייקבעו מעת לעת. מפעלים אשר איכות שפניהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחויבו בהקמת מתקני קדם טיפול כתחום המגרשים, אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תכניות מתקני הקדם טיפול תהיינה חלק מהיתר הבניה ותאושרנה על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הרשות המקומית.

בכל מפעל תעשייה תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי, וזרם תמלחות. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר. זרם התמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. הטיפול הנ"ל יעשה ע"י בעל ההיתר במגרש.

ו. ניקוז ותיעול:

מערכת הניקוז למי גשם תופרד הפרדה מלאה ממערכת איסוף השפכים הסניטריים והתעשייתיים. ייערכו פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים טיליים ו/או תחתיים. ניקוז מי נגר מהמבנים, מהגגות ומרחבות החניה יופנה לעבר שטחי הגינון.



ז. הנחיות פתוח נוף:

תכניות פיתוח ותכניות גינון יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בקנה מידה 1:250 לפחות, יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויכללו תיאום עם תכנון השפ"פ הגובל במגרש.

התכניות והתשריטים הנ"ל, יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תוגש על רקע סצב קיים, כולל סימון עצים קיימים. בתכנית הפיתוח יסומנו:

גבהי כניסה לבנינים, כבישים, שבילים וחניות.

פירוט איזורי הגינון, בנוסף לאיזורי בנייה, אחסון וכד' הנדרשים בבינוי המגרש.

פירוט חומרי הגמר של הפיתוח.

פרטי בניית קירות תומכים, גידור, גבהים, פרטים ופריסת קירות.

בתכנית גינון יוגדרו סוגי העצים והצמחים.

ח ת י מ ו ת :

היינו לנו ההנגדות עקרונית להוכיח, בתנאי שזו תהיה  
 תמימות עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 תמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה  
 כממשותפת התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו  
 הסכם סחאים בגינו ואין תמימתנו באה במקום הסכמה  
 אלא בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ישות מוסמכת, לפי כג  
 המורה ועפ"י כל דין.  
 וכשכן השר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בגין השטח הככול בהכנית, אין בחתומתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם יאמור ו/או  
 ונחיה על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
 זכויות כלשהו בשטח, ו/או על פיקוחה אחרת  
 אשר עשית לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין, שכן  
 ב ע ל ת י מ ו ת ח ת י מ ו ת ח ת י מ ו ת ח ת י מ ו ת  
 יומא תקפה ל-30 חודשים מתאריך חתימת.  
 מינהל מסרדעי ישראל  
 מחוז המרכז

6-03-2006

קבוצת  
 "משמר השדות"  
 ה י ר ז ם

אמנו דורון אדריכל-זבונה ערים  
 שר הנסק 4, נתניה 42292, טל. 8337355

קבוצת  
 "משמר השדות"  
 ה מ ג י ם

