

הועדה המקומית לתכנון לבנין
"דרום-השרון"
 13.12.1992
נתקבל

15.12.92

4005578

הועדה המקומית לתכנון לבנין
"דרום-השרון"
 13.12.1992
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 9/1002/30
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.9.92 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הרג"ה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - דרום השרון
 תכנית שינוי מיתאר שד/1002/9
 שינוי לתכנית מיתאר שד/1000
 שינוי לתכנית מש"מ מס. 97

אזור תעשייה "מצפה ספיר"

מועצה אזורית
 דרום-השרון

..... חתימת היוזם:

..... חתימת המתכנן:

תאריך: דצמבר 1992

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 חתמה על אישור תכנית מס. 9/1002/30
 להפקדה בישיבה מס. 51
 סיום 24.11.88
 מנהל המחלקה
 מנהל הרג"ה

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 9/1002/30
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.9.92 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הרג"ה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון לבנין
"דרום-השרון"
 22.12.1992
נתקבל

מועצה אזורית
"דרום-השרון"
 נתקבל 21.12.1992
 תכנון
 תכנון
 ראש מועצה
 יו"ר
 מנהל
 מנהל
 מנהל

1. מרחב תכנון :

2. שם ומספר התכנית :

דרום השרון
תכנית שינוי מיתאר שד/1002/9
אזור תעשייה "מצפה ספיר"

3. שינוי לתכנית :

א. תכנית מיתאר שד/1000
ב. מש"מ מס. 97 (קיבוץ אייל והסביבה)
המרכז.

4. מחנז :

פתח תקוה.

5. נפה :

מועצה אזורית דרום השרון.

6. תחום שיפוט :

צפונה מקבוץ אייל.

7. המקום :

א. השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס. שד/1002/9 המהווה

8. תלות :

חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. גושים: 7576 חלקי. (ע"פ טבלת גושים וחלקות בדף מס. 14.

סעיף 25.)

7577 חלקי. (ע"פ טבלת גושים וחלקות בדף מס. 14.

סעיף 25.)

כ- 185 דונם.

9. שטח התכנית :

א. מועצה אזורית דרום השרון.

10. היזמים :

ב. הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.

ג. מינהל מקרקעי ישראל.

ד. קבוץ אייל.

מינהל מקרקעי ישראל.

11. בעל הקרקע :

ארכי נח סורפס (מהנדס הועדה המקומית דרום השרון).

12. המתכנן :

א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע:

13. מטרות התכנית :

1. לבנינים לתעשייה, כמלאכה, לאחסון והספקה ולבנינים

המפורטים בהגדרה "שטח מיוחד" לבניני ציבור.

2. לבנינים המפורטים בהגדרה שטח מסחר.

3. לבניני ציבור.

4. לשטח ציבורי פתוח.

5. כדרכים חדשות.

ב. בסיס לתשריט איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.

ג. קביעת אזורים והשמושים המותרים בהם.

ד. קביעת זכויות בניה.

ה. קביעת הוראות להוצאת היתרים וההפעלת התכנית לרבות שלבי פתוח. הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר אף

ורק לאחר אישור על ידה של תכנית פתוח כללי עפ"י ההגדרות

ב"הגדרות" (סעיף 17 - א - 1).

14. חלוקת שטח התכנית : א.

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה עפ"י המסומן בתשריט כשטח מינימלי למגרש יהיה כ-1 דונם (עפ"י סעיף 23, כוח השימושים וזכויות הבניה).

ב. כמרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר חלוקה

משנית של כל מגרש לשני תתי חלקות בתנאי:

1. הבניה המירבית לא תחרוג מהנקבע בפרק "זכויות בני

בתכנית זו. (סעיף מס. 23 דף מס. 11

2. בקו הגבול בין שני תתי חלקות יחויב קו בנין "ס"

ג. הועדה רשאית להתיר חיבור מגרשים.

15. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
 - ב. דרכים פנימיות המהברות מגרשים בתוך "אזור התעשייה" ו/או לדרכים אזוריים ו/או ארציים יופקעו בהתאם לפדק חי לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או יוחכרו ע"י הרשות בדמי חכירה סימליים-לחברה עירונית שתנהל את אזור התעשייה "מצפה ספיר".
 - ג. שטחים ציבוריים פתוחים יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או יוחכרו ע"י הרשות בדמי חכירה סימליים - לחברה עירונית שתנהל את אזור התעשייה "מצפה ספיר".
 - ד. הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק, רישום המקרקעין יהיה בהתאם לאמור בחוק.
16. יחס לתכניות אחרות: ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות (עד/10000, מ"מ 97. מס) עדיפות הוראות תכנית זו.

17. הגדרות:

- א. תכנית פתוח כלכלי:
 - א. על פי התכונה המוצעת בתשריף תכנית זו.
 - ב. יסומנו המבנים עפ"י זכויות בניה מפורשות בתכנית זו.
 - ג. פיקוס השטח, עבודות עפר, עבודות תומכין, אופן הבינון ושילובו באופוזרפיה.
 - ד. יסומנו כל מערכות תשתיות על פי פרט 19 תפנון זה.
 - ה. יסומנו כל עבודות פתוח בשטח ציבורי פתוח כולל מתקנים הנדסיים, כולל גינון.
 - ו. יסומנו מקומות לריכוז שילוט ותאודות ותנאי הקמתם.
 - ז. יפורשו שכבי ביצוע פיתוח התכניות.
 - א. מהות חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר.
 - ב. יסומנו הבנינים, העמדתם ומידותיהם, המתקנים, מערכות תשתיות, גישות, מקומות חניה וכל יתר הפרטים על פי דרישות החוק על הקנותיו, ודרישות מהנדסי הרשות והועדה.
 - ג. יסומנו עבודות פתוח במגרש כולל גינון ונמיעות.
 - ד. יסומנו שכבי פיתוח המפעל.

ב. תכנית בינוני:

ג. מהנדסי הרשות והועדה:

- 1. מהנדס הרשות: מהנדס המועצה האזורית דרום השרון
- 2. מהנדס הועדה: מהנדס הועדה המקומית כתכנון וכבניה דרום השרון.

ד. תעשייה, מלאכה, איחסון והספקה:

שטח מיועד למבני תעשייה, מלאכה, איחסון והספקה, בקווי מזיקים והשירותים הנלווים לשימוש זה, העונים על דרישות תכנוניות ושכנוכגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחדוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של המתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשויות המוסמכות.

ה. מפגע סביבתי:

- 18-א. אזורים: 1. אזור תעשייה. מלאכה. אחסנה והספקה
- 2. אזור מסחר 3. אזור לבניני איבוד 4. אזור שטח
- ציבורי פתוח.

18-א-1. מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך (סעיף 18-א-2) שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. ולשירותים הנלווים, הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה וכד') לפניעת מיטרדים סביבתיים. "משרד סביבתי" הוא מצב ו/או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מיס או קרקע, כרעש, למפגע תחבורה וכמיטרד חזותי, או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת ו/או הועדה המקומית, עפ"י חו"ד מהנדסי הרשות והועדה בעלי מקצוע מומחים.

18-א-2. רשימת השימושים המותרים:

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

1. אזור תעשייה. מלאכה. אחסנה והספקה:

- א. בנינים למפעלי תעשייה רגילה
- בנינים, למפעלי תעשיית עתידת ידע, מכונני מהקר, מעבדות וכד'.
- ב. בנינים לבתי מלאכה.
- ג. מבנים לאחסון והספקה:
- חומרים המיוצרים ע"י איבוד חקלאי.
- חומרים לצורך איבוד חקלאי.
- חומרים שאינם מזיקים לסביבה.
- ד. מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה מלאכה, איחסון ואחזקה.
- ה. גיבון (כא פחות מ - 30% משטח המגרשים לתעשייה מיועד כגיבון)

2. אזור מסחרי:

- בתי כס-11.
- בנקים.
- בתי קפה, מזנונים ומסעדות.
- אולמי שמחות.

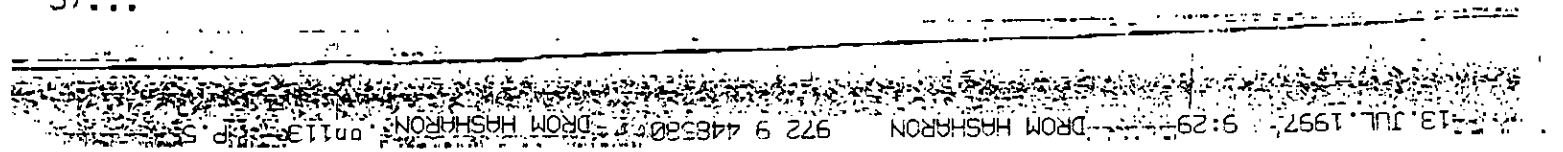
3. אזור לבנינים לצרכי ציבור:

- מרפאה
- סוכנות דואר
- תחנת משטרה וכד'.
- 4. אזור שטח ציבורי פתוח:

- מקלטים
- מתקנים הנדסיים.
- שביכי שרות והבמחה.
- מישורי חניה ציבוריים
- וכד'.

18-א-3. סוגי תעשייה דומים ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.

18-א-4. מבנים לתעשייה, בתי מלאכה, איחסון והספקה ובניני ציבור יוקמו עפ"י מרחקים ויתר התנאים המוגדרים עפ"י הרשויות המוסמכות והוראות תכנית זו. במקרה של אי התאמות עדיפות תנאי הרשויות המוסמכות.



5-א-18 תקנים לחניה, פריקה ושנייה:

- 1 - החניה בתחום התכנית תהיה לפי חוק התכנון והבניה, תיקון תשמ"ג - 1983 בדבר בתקנת מקומות חניה.
- 2 - דרך תכנית בינוי אפשר יהיה להפחית את מספר מקומות החניה.
- 3 - תנאי להיתר: לא ינתן היתר בניה שימוש ו/או פעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורט ויסומן מיקום, מספר וצורת החניה המוצעת עפ"י הלוח לעיכ. לא תודשה חניה מחוץ למגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש להנחת רכב פרטי, רכב משא או רכב ציבורי.

6-א-18 אחוזי בניה :

- א. הבניה המותרת באזורי תעשייה, מלאכה, איחסון והספקה ובניני ציבור לא תהיה יותר מ - 40% משטח המגרש לקומה.
- ב. גובה הבניה המירבית המותרת היא 3 קומות וכל יותר מ- 12 מ' גובה.
- באזור לבניי מסחר הגובה המרבית המותרת היא 2 קומות וכל יותר מ - 8 מ' גובה.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מתקנים בגובה אחד במקרה שכפי דעתה נחוץ הדבר. בכל מקרה, מפכה 0.00 ייקבע ע"י מהנדסי הרשות והועדה.
- ג. תותר בנית מהתף - כהגדרת חוק לתכנון ולבניה על תקנותיו - בגודל של 40% משטח המגרש נמו.

7-א-18 סווי בנין :

- א. חזית = עפ"י תשריט.
- ב. צדדי = 5.00 מ'.
- ג. אחורי = 5.00 מ'.
- ד. הועדה המקומית תדרוש מרחקים אחרים במידה ועפ"י חו"ד הרשויות המוסמכות ו/או חו"ד בעלי מקצוע מומחים נחוץ הדבר.
- ה. הועדה המקומית לא תיתן ההקלות הנקובות בחוק התכנון והבניה. האיסור הזה אינו חל על בנינים לצרכי ציבור, מקלטים ומתקנים הנדסיים.

8-א-18 היתרי בניה:

1-8-א-18 הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכסנו את המבנה ואת השטח הבלתי מבונה

2-8-א-18

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם, ובהתאם להוראות תכנית זו.

1.2

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מגרשות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) פעינה ופריקה, גישה חניה ושטחי גינון.

6/...

2.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שיכוט ותאורה עיצוב ופירוט הגימור.

3.2 היתר בניה לכל בנין בשטח התכנית מותנה באישור מע"צ לתכנית הגידור עפ"י סעיף 21 - ו', לתכנית הניקוז עפ"י סעיף 19-2-ד' ולתכנית סדרי תנועה בצומת דרך 444/בוכב יאיר עפ"י סעיף 19-8-א'.

4.2 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים. תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה

חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטחונותי. פסולת רעילה נכללת בקטיגוריה זו.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקדן אל מחוץ לתחום המגדש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים שרותים נלווים ותנועת בלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוץ למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא, פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

היתר בניה למבנה רב שימושי - יכלול את כל הנדרש ממפעלים יובנוס יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרם להריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה לפיכך, יש לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה. אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

תכנית פיתוח - לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי אישה, חניה, שטחי פדיקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסיל שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.

6-0-A-18 : עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושיכוש. התכנית תזכך על רקע מפה טופוגרפית.

7-E-K-12 : לבקשת היתרי בניה לבניית תעשיה, מלאכה, איחסון והספקה, יצורו שנ נספחים אשר מילויים והוראותיהם הינם תנאי כמתן היתר. א. מסמך סביבתי אשר ימלא על כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות. ב. "תכנית פיתוח": טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים: א. מערכות התשתית: מים, ניקוז, ביוב, מיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, גישות, שטחי חניה, וכד', הכב בהתאם להוראות - תכנית זו.

ב. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושיכובו בנוף והטופוגרפיה.

ג. חזות ועיצוב ארכיטקטוני: דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שיכוש, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכב תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

ד. גינון : 1. גינון שטחים ציבוריים לרבות שטחים פתוחים - תוך התאמה לנוף הטבעי וכאפשרויות האחזקה. 2. הוראות גינון למגרשים הבודדים: בכב מגרש, יוקצו לא פחות מ- 20% משטחו לגינון, כמחצית שטח הגינון בחזית המגרש ואם יש לו יותר מחזית אחת כדרך, בהתאם לגודל המגרש ותנאיו הספציפיים.

8-8-A-18 : שימוש, הפעלה ורשיון עסק יותנו במתן העודת גמר ע"י סעיף 21 לתכנית התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והתכנונכוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

9-8-A-19 : הועדה המקומית רשאית לקבוע - במקרים מסוימים - שלבים לבצוע הפתו ותוך קבכת ערבויות מספקות ינתן רשיון עסק ארעי לפני גמר עבודות הפתוח.

10-8-A-18 : שימושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון וכא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בתכנית זו.

11-8-A-18 : מינהל סביבתי שימוש והפעלה יותנו בקיומה של מסגרת ארגונית מנהלית לאזור, שתטפכ ותבטיח רמה נאותה שכ תפעול ואחזקה ושמירה על איכות הסביבה.

2-11 : אופי המסגרת הארגונית ותנאי הפעלתה ייקבעו ע"י הרשות המקומית והיזמים בשלב אישור התכנית לפיתוח הכלכלי.

18-ב-אזור ציבורי פתוח:

18-ב-1 (1-ב-1) מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך (סעיף 18-ב-2) ללא צורך בתלוקה למגרשים נפרדים.

18-ב-2 (2-ב-2) רשימת השימושים המותרים:

- (א) מקדמים ציבוריים.
- (ב) דרכים ושביכים (שבילי שדות, הבטחה וכד').
- (ג) מתקנים לתחבורה ציבורית.
- (ד) מתקנים הנדסיים.
- (ה) מישורי חניה ציבוריים.
- (ו) מתקנים בטחוניים.
- (ז) מתקנים לאיסוף אשפה.
- (ח) גידור.

ט) עבודות פתוח גינון וריצוף, נטיעות, קירות תומכים, מסלעות וכד' ומתקני משחקים לילדים.

18-ב-3 (3-ב-1) אחוזי בניה וקני בניה.

- (א) במקרה של השימושים (א) - (ד) עפ"י הוראות הרשויות המוסמכות.
- (ב) במקרה של השימושים (ה) - (ז) עפ"י מפת בינוני באישור הועדה המהומית.

18-ב-4 (4-ב-2) זכות מעבר:

יסומנו ויפורטו בבקשות להיתר למבנים הללו ויאושרו ע"י הועדה המקומית זירשמו.

18-ג-השפעות סביבתיות:

18-ג-1 (1-ג-2) הועדה המקומית רשאית כדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר

השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, להטיח כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, או לדחותו, כאשר לדעתו פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה הבריאות והתקנים.

18-ג-2 (2-ג-1) הומריב מסוכנים בשעת חירום.

לא ינתן היתר בניה למבנים לתעשייה, מלאכה איחסון והספקה אלא לאחר קיום הנחיות שכתונות צה"ל בדבר סידורים נאותים לשעת חירום.

18-ד-חשניות.

18-ד-1 (1-ד-1) מפת פיתוח כללי.

הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר אך ורק אחרי אישור על ידה של תכנית פתוח כללית שהכסול את כל החשניות עפ"י הנהיות הרשויות המוסמכות והמנדטי הרשות והועדה המקומית ושכבי ביצוען, ובהסכמת הועדה המחוזית. היתרי בניה יוצאו אך ורק לאחר ביצוע עבודות חשנית המינימליות המבטיחות שמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה כמפורט להלן:

19 - 2 - ניקוז ותיעול.

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י "חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות" על תיקוניו ותקנותיו. מתקני ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות יסומנו בתכנית פתוח כללי (סעיף 19 - 1) עפ"י הנחיות רשות הניקוז. השתלבות במערכת הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- היתרי בניה למתקנים יוצאו רק עפ"י תכנית בינוי באישור הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה.
- ב. כל בקשה להיתר בניה באזורים ובמגרשים השונים תכלול פתרון נאות שימנע פגיעה בקרקעות, מבנים, שימושים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות המוסמכות.
- ג. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- ד. תכנית הניקוז הכללי תאושר ע"י מע"צ למניעת נזק לכביש מס. 444.

19 - 3 - אספקת מים.

- א. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות "הוראות" על תיקוניו והוראותיו, והנחיות מהנדסי הרשות והועדה המקומית בכל הנוגע לשמידת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים. המתקנים והמערכות להספקת מים יסומנו במפת פתוח כללי (סעיף 19 - 1).
- היתרי בניה למתקנים ומערכות לאספקת מים ינתנו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומהנדסי הרשות והועדה.
- ב. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות הרשויות המוסמכות (כולל נציבות המים).
- ג. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור הרשויות המוסמכות בכפיפות להנחיות שיקבעו על ידן.

19 - 4 - ביוב.

- א. פעולות לסילוק הביוב לאזורים השונים בתכנית זו באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת אזורית, איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב המרכזית - בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב - 1981. ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של משרד לאיכות הסביבה. כל המתקנים, מערכות, מאגרים וכד' לסילוק הביוב יסומנו בתכנית פתוח כללי (סעיף 19-1) עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה, ובהתאם לדין.
- היתרי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגר ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה ינתנו רק על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומהנדסי הרשות והועדה.
- הועדה המקומית תתנה הוצאת היתר בניה, ששימוש ופעילות במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא, בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית. הכל עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמידת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

(ג) לא יוצאו היתרי בניה למבנים לתעשייה, מלאכה, איחסון והספקה, כמו כן רשיונות עסק אלא בתנאי שבבקשה תפורט ותסומן השיטה, מערכות והמתקנים להפרדת מי שופכין שמקורם בבני אדם מאלו שמקורם במקור אחר. הכס באישור הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה. קדם מיפול לטיהור שפכים תעשיתיים ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל אלא אם תאשר הועדה המקומית אחרת עפ"י הוראות הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה. תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אלא הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ולא אל מי התהום.

19 - 5 - אשפה

(א) פעולות אצירת וסילוק אשפה ופסולת באזורים השונים בתכנית זו, דבשתן דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים הזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגדשים או בהתאם למערך איסוף אזורית שתקבע רשות מוסמכת ובכפוף שיובטח סיכוק כאתר מוסדר בהתאם לכס דין. כס המתקנים, מערכות, מאגרים וכיוצא באלה לאצירת וסילוק אשפה ופסולת יבומנו בתכנית פתוח כלכלי (סעיף 19 - 1) עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות ומתקנים לאצירת וסילוק אשפה ופסולת, הכל עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מפגעים סביבתיים.

(ג) לא יוצאו היתרי בניה למבנים לתעשייה, מלאכה איחסון והספקה, כמו כן רשיונות עסק אלא בתנאי שבבקשה תפורט ותסומן השיטה, המערכות והמתקנים להפרדת האשפה והפסולת הרפוכה מזו המהיבת שיפות מיוחדות. הכל באישור הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה.

(ד) פסולת רפוכה - תסוּק על ידי בעל המפעל ועל השבון? כאתר כפסולת רפוכה ברמת חובב.

19 - 6 - השפה

(א) פעולות הספקת החשמל באזורים שונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות, כס המתקנים המערכות וכיוצא באלה להספקת חשמל יוסמנו בתכנית פתוח כלכלי (סעיף 19-1) עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה. היתרי בניה למתקנים, מערכות וכדי להספקת חשמל יינתנו רק עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומהנדסי הרשות והועדה.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה ורשיונות עסק אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, המתקנים המערכות וכדי להספקת חשמל. הכל עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור, מניעת מטרדים סביבתיים וקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

19 - 7 - עבודות עפר.

פיכוס השטח ועבודות עפר.

11...

19 - 2 - דרכים:

- (א) דרך הגישה לכוכב יאיר בקטע מדרך 444 ועד צומת הכניסה לאזור התעשייה, כולל הצמתים לכב איור הקטע הנ"כ ייתוכננו ע"י היזם כגוף לאישור משרד התבורה.
- (ב) אישור תכנית הנ"כ לדרך הגישה והצמתים יהווה תנאי כהיתרן בניה ודכי שירות המסומנות בתכניות בינוי המהברות מבנים, מתקנים פעילויות לדרך מקומית.
- (ג) תבורה ציבורית: תחנות ויתר המתקנים הנהוצים יסומנו בתכנית פרוט ככדי (סעיף 19-1), באישור הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה.
- (ד) זכות מעבר: למתקנים הנדסיים ומבנים בצדכי ציבור יסומנו בפסקה כהיתר למבנים הללו.

2. היתר בסלילת כביש:

- (א) צומת כניסה: בהתאם לתכנית זו ע"י הועדה המקומית
- (ב) דרכים מסומנות ושירות: בהתאם לתכנית זו ע"י הועדה המסומנת
- (ג) בקשה לפתח תכנון:
 - 1. תרשים סביבה.
 - 2. התך כדלהב.
 - 3. התך לאורך.
 - 4. מבנה הדרך המוצעת.
- (ד) שימוש בהקטע (דרכים):
 - 1. אסורה כל בניה או שימוש בסדק המוצעת לדרך מכדי סניפה והתקנתה.
 - 2. מותר הנחת קווי השמס, ניקוז, תיעול, ברום, מים, נפש, הנקויים, מספוי וכיוצא באלה כולל עמודים, כיצור מפדצי הניה, לבנות מתקנים לתבורה ציבורית, נטיות.

20 - איכות הסביבה:

- 1.20 הומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שיונקו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכב דין ו/או הוראה שק רשות מוסמכת.
- 2.20 רעש: בכל מקרה שהפעילות עבודה סגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידש תכנון אקוסטי ונהכי הפעכה שיבטיחו עמידה במפכסי הרעש המותרים כדין.
- 3.20 איכות אויר: ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים המובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מפור שהוא. יבצעו נורהי תפעול ובמרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"כ.

4.20. חזות ונוף

יובטח טיפול לעיצוב החזות והנוף והשתלבות באופיו הטבעי של האזור - הכן בהתאם להוראות תכנית זו.

21 - גדרות:

(א) בגבולות התכנית: 1. לאורך גבול התכנית המפריד משטחים חקלאיים תבנה גדר מסיבית.

2. גובה הגדר יהיה 2.50 מ' 2.00 מ' התחתונים

יהיו בבניה מסיבית ולמעלה יהיה תיל דוקרני עז לגובה 2.50 מ'.

3. בנית הגדר תהיה מבלוקים מטויחים או מאלמנטים טרומיים מבטון מזוין. הכל עפ"י דרישות הועדה המקומית.

(ב) חזיתות: בקו חזית של המגרשים תותר בנית גדר, רשת או מסיב, גובה עד 1.80 מ' עם תיל דוקרני עד 2.30 מ', שערים יפורטו בתכנית בינוי המצורפת לבקשה להיתר.

(ג) גבולות מגרשים: לאורך גבולות המגרשים צדדי ואחורי, תותר בנית גדר רשת או מסיבי גובה עד 2.00 מ' עם תיל דוקרני עד 2.50 מ'.

(ד) שדה ראיה: הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון מיוחד במקומות מסוימים שעפ"י דעתה חייבים להבטיח שדה ראיה מירבי לצורך

בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רכב.

(ה) צורת הגידור: הועדה המקומית רשאית לדרוש צורות גידור, הן רשת והן מסיבי, הבאות להבטיח שמירה על איכות חזותית לאזור.

(ו) תכנית הגידור תאושר ע"י מע"צ, הגדר תמנע חציה בין אזור התעשייה לדרך 444 ותאושר כך, שלא תהווה מכשול בשדה הראיה כלפי המשתמשים בדרך 444 והצומת לכוכב יאיר.

22 - שלבי ביצוע:

(א) התכנית תבוצע תוך 10 שנים מהתחלת התכנית.

(ב) בתכנית פתוח כללי יפורטו שלבי ביצוע התכנית.

הועדה המקומית רשאית לשנות את שלבי הביצוע הנ"ל.

(ג) היתרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע עבודות תשתית המחויבות לשמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

(ד) רשיונות ופעילויות יינתנו אך ורק לאחר ביצוע העבודות הנ"ל.

23 - היטל השבחה: על פי החוק.

24 - לוח השימושים וזכויות הבניה עפ"י תקנון תכנית זו:

הערות	6			5	4	3	2	1
	מזוהים			רובה	שטח בניה מירבית %	שטח מגרש מינימלי	שימושים מותרים	אזור
	אחור	צד	חזית					
<p>חניה: עפ"י כוח סעיף 19-א-5 או באישור מ. התחבורה. מרתף: מותר מרתף עד 40% משטח המגרש נוסף כשטח הבניה המותרת <u>גינון</u>: במגרשים כתעשייה כא פחית מ-30% מהשטח המיועד כגינון</p>	5	5	<p>עפ"י תשריט</p>	<p>12 מ' או ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית</p>	<p>40% בקומה 120% בסה"כ</p>	<p>כ-1 דונם</p>	<p>עפ"י סעיף 18-א-2</p>	<p>תעשייה, מכאסה, איחסון והפקה, בנייני ציבור</p>
				<p>8 מ' או ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית</p>	<p>40% בקומה 80% בסה"כ</p>			<p>מסחר</p>
<p>בהכנית בינוי יפורטו עיני גישה</p>	5	5	<p>כנ"ל</p>	<p>עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית</p>		<p>אין אורך נחבוקת מגרשים</p>	<p>עפ"י סעיף 18-ב-2</p>	<p>שטח ציבורי פנוי</p>

14/...

מועצה אזורית דרום - השרון

דואר הדד השרון כפר מליל ת.ד. 62 מיקוד 45100
 טלפונים: 448123 * 448393 * 448256 * 052*448773



תאריך: יולי 1990
 שד/1000/9
 ק-52

5874
 9.5.91

תכנית שינוי מיתאר שד/1000/9
 שינוי לתכנית מיתאר שד/1000/8

אייל
 אלישמע
 בית ברל
 גבעת השלושה
 גבעת חן
 גן חיים
 גני יהודה
 גני עם
 גת רימון
 חגור
 חורשים

1. תחום התכנית : מרחב תכנון דרום השרון (השרון הדרומי).
2. מחוז המרכז.
3. נפת פתח-תקוה.
4. היוזם : מועצה אזורית דרום השרון.
5. המתכנן : אדרי' נח קורפס, (מהנדס הועדה המקומית)
6. מטרת התכנית : שינוי חלק מהוראות תכנית שד/1000/8 כאמור להלן :

קביעת ארכה נוספת של התקופה בה רשאית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לתת היתר בניה לישובים החסרים תכנית מיתאר מפורטת, מאושרת, לישוב כולו.
 הארכה תנתן על בסיס של הבחנה בין שני סוגי מושבים שהינם חסרי תכנית מפורטת, מושבים שטרם הגישו תכנית מפורטת לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ומושבים שכבר הגישו תכנית מפורטת לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
 רשימת הישובים לפי ההבחנה ביניהם, מצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 הסעיפים המתוקנים הבאים מחליפים את הסעיפים המתאימים בתכנית שד/1000 או מוסיפים עליהם, לפי הענין :

א. אחרי סעיף 4.2 (מושב) ולפני סעיף 4.2.1 יבוא:

(1) בהעדר תכנית מפורטת לישוב כולו, ניתן יהיה לתת היתרי בניה בתקופות המפורטות להלן :

- (א) לגבי בניה במושבים שלא הגישו תכנית מפורטת לוועדה המחוזית-במשך ששה חדשים מיום אישור תכנית שד/1000/9
- (ב) לגבי בניה במושבים שהגישו תכנית מפורטת לוועדה המחוזית - במשך שנים עשר חודשים מיום אישור תכנית שד/1000/9

(2) כפוף לפרקי הזמן האמורים לעיל, תותר הבניה על בסיס החלוקה המקורית שנקבעה ע"י הסוכנות היהודית או לפי חלוקה הרשומה בספרי המקרקעין, ובהעדר חלוקה כזאת לפי תשריט מדידה שיאושר ע"י הוועדה המחוזית, ובתנאים המפורטים בתכנית מיתאר שד/1000, לרבות השינויים לתכנית זו.

ב. בסעיף 4.2.1.1 אחרי ס"ק (6) יבוא ס"ק (7):
 (7) תותר הקמת בית חדש במקום בית ישן שמיועד להריסה.

2/...

א. **משפחה מיוזם מחוז המרכז**
 חוק הרישום והבניה תשכ"ה-1965
 כפר מעש
 כפר מלל
 כפר אדשור תכנית מס. 9/1000/30
 ב. **התכנית מאושרת מכח**
 סעיף 108(ג) לחוק
 ג. **הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה**
 יו"ר הוועדה המחוזית
 ד. **תיקון התכנית**

שדה רכובי
ועדת התכנון והבניה תשכ"ה-65
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 תכנית מס: שד/1000/9
 להפקדה בישיבה מס' 65
 מיום 22.2.91
 יושב ראש הוועדה
 סגן יושב ראש הוועדה

מס' תכנון 291
 תאריך 11.4.91
 מחכנן המתח

מועצה אזורית דרום - השרון

דואר הוד השרון כפר מליל ת.ד. 62 מיקוד 45100
טלפונים: 448123 * 448393 * 448256 * 052*448773



-2-

ג. בסעיף 4.2.3, אחרי המילה "כמשנהו",
יתווספו המילים הבאות:
" כל זאת כפוף כלוח הנחיות מקצועיות
למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי של
משרד החקלאות, המהווה חלק בלתי נפרד
מתכנית זו".

8. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו באה להוסיף על הוראות תכנית
המיתאר שד/1000 לדבות השינויים לתכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות שינוי מיתאר שד/1000 ובין
הוראות תכנית המיתאר שד/1000, והוראות השינויים שבה, יהיו
עדיפות הוראות תכנית שינוי מיתאר שד/1000 על פני ההוראות
האחרות.

חתימות :

נספח לתכנית שד/1000

רשימת הישובים שהינם חסרי תכנית מפורטת מאושרת :

ישובים שהגישו תכנית מפורטת לוועדה המחוזית :

- א. גבעת - חן .
- ב. גני יהודה.
- ג. כפר - מכל.
- ד. עדנים.

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני יהודה
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירקונה
ירחיב
כפר מעש
כפר מלל
כפר סירקין
מגשימים
גנה ירק
גנה ימין
נחשונים
גיר אליהו
גירית
עדנים
גינת
צופית
צור נתן
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד