

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר - סבא
שינוי תכנית מתאר כס/26/1/ב
שינוי לתכנית מתאר כס/מק/26/1/א'
שינוי לתכנית מתאר כס/מק/25/1/י
לתכנית מתאר כס/26/1

1. הנפה: פתח - תקוה.

2. המקום:

כפר - סבא, רח' עתיר ידע.
גוש: 7613, חלקה: 96
גוש: 7615, חלקות: 13, 14, 17, 16 (חלק)
גוש: 7616, חלקות: 15
חלקי חלקות: 17-34, 49, 52, 55, 58, 63, 66, 68, 72
גוש: 7502, חלקות: 17, 19, 21
חלקי חלקות: 22-26, 61, 63
גוש: 7617, חלקי חלקות: 26, 31, 34, 37, 40, 47

3. יחס התוכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר

עורך התוכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית כפר-סבא

4. שטח התכנית:

כ- 250 דונם.

5. מסמכי התכנית:

3 דפי תקנון.

לתכנית לא צורף תשריט.

6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו, תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/26/1 ו- כס/מק/26/1/א',
הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה והוראות תכנית
כס/מק/25/1/י. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות
התכנית הנ"ל, תהיינה הוראות זו עדיפות.
קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לשימושים באזור התעשייה.

7. מסרת התכנית:

8. הוראות התכנית:

- א. אזור התעשייה יחיה מיועד לתעשיות "עתירות ידע", "תעשיות נקיות" כגון: בתי תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, יחידות מו"פ, תעשיית תרופות ומשרדים.
 - ב. תמנע במקום אפשרות לפתיחת עסקים היוצרים מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר או מטרדים הקשורים לתנועות כלי רכב כבדים, יצור שאינו מוגדר בתעשיות "עתירות ידע", כגון בתי מלאכה מוסכים וכד'.
 - ג. בחלקה 96 בגוש 7613, חלקה 13 (מגרש 100) ו-חלקה 17 (מגרש 102), בגוש 7615, יידרש תסקיר סביבתי התואם יעוד מסחרי.
 - ד. ניתן לשלב בקומות הקרקע של המבנים פונקציות מסחר מצומצמות לשירות תעשיות עתירות הידע והמשרדים: שירותי דלפק, מסעדות וכד' וזאת בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי של קומת הקרקע.
- התנאים הנ"ל לא יחולו על תעשיות או שימושים הקיימים בהיתר, נכון למועד אישור התכנית ולא יחולו על מגרשים המיועדים למסחר בתביע המאושרת.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס 26/1/ב
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג לחוק
 מתאריך 9.4.00
 יו"ר הוועדה המחוזית

מס' תכנית: 26/1/ב
 מס' מק: 26/1/א'
 מס' תכנית: 26/1/ב
 מס' מק: 26/1/א'
 מס' תכנית: 26/1/ב
 מס' מק: 26/1/א'

- ה. תישאר תכסית פנויה של 15%, לצורך גינון המאפשר נטיעת עצים בוגרים.
- ו. חומרי הגמר של המבנים יהיו ברמה איכותית גבוהה: אבן, שיש, קרמיקה, מתכת ובאישור מהנדס הוועדה.
- ז. פיתוח שטח המגרשים יאפשר החדרת מי נגר עילי ע"י שטחים אוגרי מים בהיקף מונימלי של 20%.
- שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים.
- כל מרזבי המבנים יזרמו לעבר שטחים אוגרי מים, בשטח המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים.
- ח. **איכות הסביבה:**

1) שפכים:

סילוק השפכים יעשה באמצעות מערכת בייב עירונית ובתנאי שיובטח החיבור בהתאם למפורט בתוספת (מסי 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות הזרמת שפכי תעשייה למערכת בייב 1981 תשמ"ב ואו בהתאם לתקנים ואו הנחיות שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובתנאי שאיכות השפכים וכמותם לא תפגע בצנרת ובמתקני הביוב.

קדם טיפול של שפכים תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל יעשה תוך הבטחת מניעה של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקית שכמות ואו איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

2) ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, זיהום מים עיליים ותחתיים. ישום פתרונות להעשרת מי התהום במגרשים הפרטיים והשצי"פים, להעשרת ספיקת מי הנגר ושילובם בחיבור גלישות עודפי מי נגר למערכת הניקוז העירונית.

3) חומרים מסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעשו בהתאם להוראות במשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.

4) פסולת:

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. פסולת הבנין תסולק באחריות המפעלים לאתר מוסדר בתאום עם מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית. המתקנים לאצירת הפסולת יוצבו בשטחי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דהיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה, בהתאם לדרישת חוק המיחזור ותקנותיו.

פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ותקנותיו.

(5) רעש :

מפלס הרעש המירבי הנובע מכלל אזור התעסוקה לא יעלה על מפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

"הספק הרעש" בכל מגרש יוגבל ע"פ הוראות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. היחידה לאיכות הסביבה רשאית לחייב מיגון אקוסטי ולהטיל מגבלות על שימושים העלולים לחרוג ממפלסי הרעש המותרים.

הוראות להיתר הבנייה : ט.

בקשה להיתר בניה למבנה המיועד לתעשייה תכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ליעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה שטח ייצור, מתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות שפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם ומיחזורם, במבנים סגורים ובשטחים פתוחים, וכן אזורי אחסון למינחם ואזורי פריקה וטעינה. כמו-כן תכלול הבקשה להיתר פרטים בדבר אומדן כמויות השפכים והפסולות לסוגיהם, טיפול בשפכים תעשייתיים, במידה ויהיו, טיפול וסילוק בפסולת תעשייתית וחומרים מסוכנים, וכן פתרונות למניעת מטורדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש. הוועדה המקומית תהא רשאית, לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה כחלק מהתנאים בהיתר הבנייה.

הכנת מסמך סביבתי מפורט, ו/או סקר סיכונים, בעת הגשת בקשה להיתר בניה למפעלי תעשייה באזור תעסוקה, הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים, ו/או הפולטים מזהמי אויר, ו/או המשתמשים במתקני אנרגיה הפועלים על סולר או מזוט, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

מרתפי החניה יוארו, יאווררו וישולטו עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכיבוי כתנאי למתן היתר בניה.

9. עתיקות :

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מתצורך לשמר את השרידים.

היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

10. היטל השבחה ישולם כחוק.