



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים



תכנית מפורטת מס' 457-0164822

תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים

גרין פארק



נספח ביוב



10 ליולי 2019

8559304doc





חוק התכנון והבניה, ה'תשכ"ה – 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת מס' 457-0164822

תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים

גרין פארק

נספח הביוב



תוכנית מס' 457-0164822

שם התוכנית: "גרין פארק" – פארק מבנים חקלאיים באבן יהודה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: שרונים

סוג תוכנית: מפורטת





1. כללי

התכנית תאפשר קיום פעילות חקלאית של בתי אריזה ומבנים חקלאיים באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת וכן פינוי בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים מהמרקם הבנוי באבן יהודה, זאת כדי לאפשר את התפתחות הישוב בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור. התכנית מרכזת את המבנים במתחם אחד צמוד דופן, אשר בנוי בחלקו ובעל נגישות מצוינת. התכנית ממוקמת בדרום שטח השיפוט של אבן יהודה, בצמוד לאזור תעשייה קיים של תל יצחק, גן אירועים ותחנת דלק קיימים, מדרום לכביש 553. כדי להתאים את הגדרת ייעודי הקרקע למבא"ת, הוגדר יעוד קרקע כ"תעשייה עם הנחיות מיוחדות" והוראות התכנית מגדירות את השינויים המותרים בהתאם לנדרש לצורך תעשייה חקלאית.



2. מקום התכנית

מחוז : המרכז .
 נפה : השרון .
 ישוב : אבן יהודה .
 תחולת התכנית : בהתאם למסומן בתכנית בקו כחול .



3. מגיש התכנית

גלי משה - בוקר שיווק ואריזה בע"מ, אבן יהודה, רח' הפלמ"ח 100, ת.ד. 1444, אבן יהודה.
 טלפון 09-8995542, פקס 09-8990548, דוא"ל liat@gmv.co.il .

4. גושים וחלקות

גוש : 8023 .
 חלקי חלקות : 27, 28, 45 .



5. בעל הקרקע

גלי משה – בוקר שיווק ואריזה בע"מ .
 גלי תללים בע"מ .

6. יזם התכנית

גלי משה – בוקר שיווק ואריזה בע"מ . תאגיד מס' 512436684 .
 רח' הפלמ"ח 100 ת.ד. 1444, אבן יהודה, טל' : 09-8995542 .





7. עורך התכנית

עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ,
רח' אשכול 36, הוד השרון. טל' 09-7446015.



8. עורך נספח הניקוז

אינג' אהרן ריטר
ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ,
רח' גיבורי ישראל 7, נתניה. טל' 073-7903900.

9. שטח התכנית

43.058 דונם.



	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
ייעוד			
אזור חקלאי	43,057.71	100.0	
סה"כ	43,057.71	100.0	

	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מצב מוצע
ייעוד			
קרקע חקלאית	5,649.93	13.12	
תעשייה	37,407.78	86.88	
סה"כ	43,057.71	100.0	



10. מסמכי נספח הביוב

10.1 8 דפי התקנון.
10.2 תסריט מצורף בקנ"מ 1:1,250.

11. מטרות התכנית

ליעד שטח ל"תעשייה עם הנחיות מיוחדות", כדי לאפשר שינוי יעוד משטח חקלאי לצורך קיום פעילות חקלאית הכרחית של בתי אריזה, בתי קירור ותעשייה חקלאית באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת, לפנות בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים מהמרקם הבנוי באבן יהודה בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור למגורים וכן כדי לרכז את המבנים החקלאיים במתחם אחד צמוד דופן.





12. עיקרי הוראות התכנית

- 12.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח "תעשייה עם הנחיות מיוחדות".
- 12.2 קביעת שימושים מותרים, זכויות בניה והוראות בניה.
- 12.3 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 12.4 קביעת בינוי מנחה בתחום התכנית.
- 12.5 קביעת הוראות ומגבלות סביבתיות בתחום התכנית.



13. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

- 13.1 סה"כ שטח התכנית : 43.05771 דונם .
- 13.2 שטח קרקע חקלאית : 5.64993 דונם .
- 13.3 שטח תעשייה עם הנחיות מיוחדות : 37.40778 דונם .

43.058 דונם .

מצב מאושר

ייעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	43,057.71	100.0
סה"כ	43,057.71	100.0

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	5,649.93	13.12
תעשייה	37,407.78	86.88
סה"כ	43,057.71	100.0



14. ייעוד : תעשייה עם הנחיות מיוחדות

השימושים המותרים ביעוד זה :

עיבוד חקלאי ; מבנים ושימושים לצורך תעשייה חקלאית וחקלאות (לרבות מבנים למיון תוצרת חקלאית, בתי אריזה, בתי קירור אחסנה לתוצרת חקלאית בלבד) ; דרכי גישה פנימיות, משטחי פריקה וטעינה, אחסנה וחניה ; תשתיות לרבות תחנות טרנספורמציה ומערכות מיחזור מים המשמשות את שטח התכנית ; מערך לביקורי קהל (חלל הסבר , שבילים, גשרים, עמדות תצפית, וכו') ; חדרי אוכל ושירותים הנדרשים לעובדים במתחם ; משרדים לשם הפעלת האתר ; פיתוח שטח גינון לרבות פרגולות להצללה.





15 כללי

- התכנית תחומה מצפון ע"י כביש ארצי מס' 553 בקטע מצומת בני דרור למחלף פולג .
 התכנית תחומה ממערב ע"י כביש מס' 5520 , כביש הכניסה לקיבוץ תל יצחק מכביש ארצי מס' 553 .
 התכנית תחומה מדרום וממזרח ע"י השטחים החקלאיים שמדרום לכביש 553 .



16 מצב קיים

- 16.1 שטח התכנית כיום הוא שטח חקלאי מעובד . כמו כן קיימים בשטח התכנית מבנה של בית אריזה חקלאי וכן סככה של בית האריזה . המבנים הקיימים מבחינה סטטוטורית הם מבנים חקלאיים קיימים בהיתר .
- 16.2 מצפון מערב לשטח התכנית , מדרום לכביש 553 , ממזרח לכביש 5520 , מחוץ לקו הכחול של התכנית קיימים תחנת דלק וכן גן אירועים .



17 מצב טופוגראפי קיים

- מבחינה טופוגרפית מתחלק שטח התכנית לשני חלקים : החלק הדרומי והחלק הצפוני .
 החלק הדרומי : הגבול הדרומי של השטח הוא ברום 39.60 מ' בפניה הדרום מערבית וברום 38.05 מ' בפניה הדרום מזרחית .
 הגבול הצפוני של החלק הדרומי הוא ברום 30.29 בפניה הצפון מזרחית .
 נוצר מצב שבו החלק הדרומי של התכנית משופע בכיוון ממערב למזרח .
 החלק הצפוני : הגבול המערבי הוא ברום 32.90 מ' 33.32 .
 הגבול המזרחי של החלק הצפוני הוא ברום 32.80 מ' .
 נוצר מצב שבו החלק הצפוני של התכנית הוא בשיפוע כללי ממערב למזרח .
 החלק הצפוני של התכנית הוא שטח של כ - 15.8 דונם ובו מבנה בית אריזה וסככת בית אריזה . השטח אופקי ומוגבה מהסביבה ברום כ 32.80 – 32.99 מ' . הגבהת שטח בית האריזה וסככת האריזה מהסביבה היא באמצעות קיר תומך היקפי מבטון מזוין ומילוי השטח .
 לאורך הגבול הדרומי והגבול המזרחי של התכנית עוברת דרך היקפית הנמצאת מחוץ לקיר התומך של בית האריזה .



18 מצב מתוכנן

- 18.1 רוב שטח התכנית , יהיה תעשייה עם הנחיות מיוחדות . בשטח זה יבנו מבנים כפי שפורט לעיל .
- 18.2 מבנה בית האריזה וסככת בית האריזה ייכללו בשטח תעשייה עם הנחיות מיוחדות.



19 מערכת הביוב הקיימת



19.1 מתחנת הדלק הנמצאת מצפון מערב לתכנית יוצא מאסף ביוב מזרחה לכיוון מערכת הביוב המרכזית של אבן יהודה. המאסף עובר מדרום לכביש 553, מצפון לשטח התכנית. המאסף ממשיך מזרחה, חוצה את כביש 553 ומתחבר למערכת הביוב המרכזית של אבן יהודה.

19.2 ממזרח לשטח התכנית במרחק של כ- 950 מ' מהגבול המזרחי של שטח התכנית עובר מצפון לדרום מאסף אזורי "קולחי השרון" הקולט את שפכי אבן יהודה.



20. מאספים אזוריים "קולחי השרון"

מערכת המאספים האזוריים "קולחי השרון" כבר הושלמה והיא פועלת ומרכזת את שפכי אבן יהודה, קדימה, תל מונד וחוף השרון אל מכון הטיהור האזורי "קולחי השרון".

21. מכון טיהור אזורי "קולחי השרון"

מכון הטיהור האזורי "קולחי השרון" כבר בוצע והוא פועל היטב ומטפל בשלב זה בשפכי אבן יהודה, קדימה, תל מונד, חוף השרון. המכון הופעל בסוף שנת 2000. מט"ש "קולחי השרון" יורחב בהתאם לגידול העומס עליו. שדרוג והרחבה של מט"ש "קולחי השרון" מתחילים במרס 2015 עם פרסום המכרז.



22. מערכת הביוב המתוכננת

השטח ייושר בהתאם לתכנית הפיתוח. השקע הקיים במזרח הגבול הצפוני של החלק הדרומי יבוטל, כך שייוצר בחלק הדרומי שיפוע נמשך לכיוון צפון מזרח. רום שטח בית האריזה וסככת האריזה הקיימים יישאר בהתאם למצב הקיים מוגבה מהסביבה באמצעות הקיר התומך ההיקפי.

מצ"ב תשריט בקני"מ 1:1,250 המתאר את מערכת הביוב המתוכננת. מאסף היקפי לשטח התכנית יקיף את שטח התכנית מדרום וממזרח. המאסף יקלוט את ביוב המבנים החקלאיים השונים. המאסף הקיים היוצא מתחנת הדלק הקיימת הוא קטן מדי ואינו מספיק בכושר ההולכה שלו לקלוט גם את שטח התכנית. הנקודה הנמוכה של המאסף ההיקפי של שטח התכנית תהיה בפינה הצפון מזרחית של שטח התכנית. מכאן יבוצע מאסף בקוטר 300 מ"מ מזרחה, בדרכים חקלאיות קיימות, באורך כללי של כ- 1,150 מ', עד לחיבור למאסף אזורי "קולחי השרון". תוואי המאסף נבחר כך על מנת לעקוף את השקע הנמצא מדרום לכביש 553 במרחק כ- 470 מ' ממזרח לגבול המזרחי של שטח התכנית. מהלך המאסף המוצע מתואר בתשריט המצורף בקני"מ 1:10,000.



23. תנאי למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה הינו גמר ביצוע של שדרוג והרחבה של מט"ש "קולחי השרון".





24. הוראות נוספות

ביוב ושפכים	תוכנית חיבור למערכת ביוב מרכזי תוגש יחד עם בקשה להיתר בנייה לבניין. התכנית תהיה חייבת באישור משרד הבריאות. התוכנית תעמוד בהוראות להלן:
א.	יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזורית כתנאי להיתר הבניה.
ב.	איכות השפכים והזרמתם למערכת האיסוף האזורית תהיה בהתאם לדרישות הרשות המקומית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ג.	שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטריים.
ד.	מתקני קדם הנדרשים לטיפול בשפכים תעשייתיים ימוקמו בתחום שטח המגרש או המתחם. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מאצרה. במוצא מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד-ספיקה הכולל רישום.
ה.	בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חרום לאגירת השפכים בעת תקלה לזמן שהיה של 24 שעות לפחות או לנפח כפי שיומלץ ע"י הרשויות לפי ממצאי הדו"ח הסביבתי לעסק.
ו.	בכל מתקן לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל יותקן דיזל גנראטור.
ז.	משטחי עבודה סגורים וחצרות פתוחות עליהם עלולים להיווצר תשטיפי שמנים ינוקזו למפריד שמנים.
ח.	יוצגו אמצעים להפרדת שומנים וסילוקם במי הביוב של בתי אוכל ומטבחים.
ט.	במידה ונעשה שימוש חוזר במים, או שימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו מערכות אלו כחלק מתוכנית הביוב הכללית.
י.	כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
יא.	אחסון דלקים יעשה בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן. מיכלים תת-קרקעיים יותקנו בתוך מיכל משני תוך הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התרעה מתאימות לפי מפרט הרשויות המוסמכות.
יב.	תשטיפים מאזור מילוי דלקים ינוקזו למערכת הפרדת שמן/מים.
יג.	יותקנו שירותים לקהל ולעובדים עפ"י התקן ובאישור משרד הבריאות.