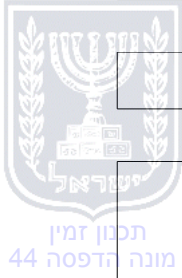


הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0458968

תל יצחק - אזור תעשייה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/08/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"פ 07/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ תל יצחק מעוניין להסדיר את שימושי הקרקע באזור התעשייה של הקיבוץ. גבולות האזור הם בית דפוס גרפופרינט מצפון לתכנית, מדרום לתכנית - מחסני הקיבוץ וממזרח - ארכיון הקיבוץ. בתכנית מוצע אולם אירועים ואזור לתעשייה/תעסוקה/ מסחר ושימור השפ"פ הקיים עפ"י החלוקה הבאה: הוספת אולם אירועים אשר מתאים לאזור הכפרי וצופה על נוף לכיוון נחל פולג והסביבה הכפרית. הסדרת דרך כניסה לאולם אירועים הנ"ל. חלוקת אזור התעשייה/ תעסוקה ל 2 מתחמים: האחד מסחר ותעסוקה, אשר יוכל לשמש למסחר של הקיבוץ, כולבו לתושבי הקיבוץ ולתושבי מתחם אחוזת פולג בכדי שהתושבים לא יהיו תלויים ברכב בכדי להשיג את צרכי היום יום שלהם. מעל המסחר קומות משרדים לתושבי הקיבוץ ואחוזת פולג אשר לא מעוניינים להתרחק מישובם בכדי להקים עסק. השני תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה - היעוד נשאר בהתאם ליעוד הקודם של כל האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תל יצחק - אזור תעשייה

401-0458968

מספר התכנית

21.325 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	188136
קואורדינאטה Y	684262

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת באזור התעשייה של קיבוץ תל יצחק. מצפון לתכנית- בית דפוס
גרופרינט מדרום לתכנית- מחסני הקיבוץ וממזרח- ארכיון הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קיבוץ תל יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8971	מוסדר	חלק	9-10, 12-13	7-8, 11, 14, 33
8972	מוסדר	חלק		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



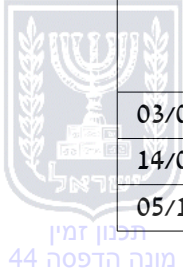
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/1983		2900		כפיפות	חש/ 45 / 2
14/03/1994		4201		כפיפות	משמ/ 44 / 1
05/11/1987		0		כפיפות	משמ/ 44 / חש



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עיריית סולסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עיריית סולסי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי ופיתוח מחייב לעניין התכנית, גובה מקסימלי לבינוי והעמדת הבניינים	11: 05 16/06/2019	עיריית סולסי	05/02/2019	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 31 22/01/2019	אלבר אנדריא	04/12/2018	1	1: 1000	מחייב	תנועה
לא	נספח מים	14: 52 03/01/2019	אברהם צייזל	16/12/2018		1: 500	מחייב	ביוב
לא	נספח ביוב	14: 52 03/01/2019	אברהם צייזל	16/12/2018		1: 500	מחייב	ביוב
לא	רקע- נספח מים וביוב	14: 56 03/01/2019	אברהם צייזל	16/12/2018			רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	10: 27 13/01/2019	חובב אלגביש	06/01/2019	18		מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	10: 27 13/01/2019	חובב אלגביש	06/01/2019		1: 1000	מחייב	ביוב וניקוז
לא	חוו"ד אקוסטית- אולם אירועים תל יצחק	09: 20 21/01/2019	יורם גבאי	28/11/2018	8		מנחה	אקוסטיקה
לא	חוות דעת סביבתית והוראות לתב"ע	17: 20 27/12/2018	אביעד בראון	27/12/2018	44		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר שימושים הקיים בפועל	13: 09 17/06/2018	עיריית סולסי	17/06/2018			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	11: 46 01/01/2019	יורם וגשל	01/01/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	09: 53 04/03/2019	יורם וגשל	04/03/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציה	10: 18 03/12/2018	עיריית סולסי	03/12/2018	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר	10: 17 03/12/2018	עיריית סולסי	03/12/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף השרון	שפיים	(1)		09-9596505		handasa@hof-hasharon.co.il
	אחר	קיבוץ תל יצחק		תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ	תל יצחק	(2)		09-8994572	09-8996488	mazkirut@tly.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שפיים.

(2) כתובת: כתובת: דואר תל יצחק 45805.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף השרון	שפיים	(1)		09-9596505		handasa@hof-hasharon.co.il
בעל זיכיון	בעל זיכיון, קיבוץ תל יצחק		תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ	תל יצחק	(2)		09-8994572	09-8996488	mazkirut@tly.org.il

(1) כתובת: קיבוץ שפיים.

(2) כתובת: דואר תל יצחק 45805.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עירית סולסי	40263	עירית סולסי ודרור גרשון אדריכלים	תל אביב- יפו	החשמונאים (1)	113	03-6041378	03-6022478	arch@iritdror.co.il
מהנדס ניקוז	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	(2)	3	03-5584505		hoyav@lavinatif.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אופק הנדסה	הוד השרון	(3)		09-7706000	09-7706001	
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אביעד בראון		greengineering	הוד השרון	(4)		054-5238375		aviad@greengineering.co.il
בודק ויועץ מקצועי לרעש	יועץ אקוסטי	יורם גבאי		גלית החברה לאיכות הסביבה	רעננה	(5)	11	09-7400040	09-7724446	yoram@galit.co.il
מודד	מודד	ברני גטיניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541039		ITZHAKB@datamap.com
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(6)				yoram.vagshal@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אברהם צייזל	30391	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ איל	איל	(7)		09-7639119	09-7493799	Gali@handasi.co.il

(1) כתובת: החשמונאים 113, תל אביב.

(2) כתובת: השקמה 3, אזור.

(3) כתובת: החרש 4, בניין D, ת.ד. 7360.

(4) כתובת: סתיו 9.

(5) כתובת: אוסטרובסקי 11, רעננה.

(1) כתובת: החשמונאים 113, תל אביב.

(6) כתובת: מושב חיבת ציון ד.ג. חפר 3888500.

(7) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. שרון תיכון 45840.



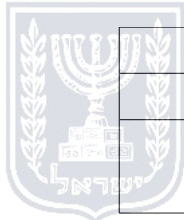
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	משרד הפנים, ועדה מחוזית מחוז מרכז
משרד הפנים, ועדה מחוזית מחוז מרכז	ועדה מקומית חוף השרון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי ושימושי הקרקע באזור התעשייה של הקיבוץ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד תעשייה ומלאכה, קרקע חקלאית, מבני משק, מתקני מים, ושטח פרטי פתוח לאזור מסחר ותעסוקה, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, גן אירועים, דרך מוצעת ושטח פרטי פתוח. קביעת הוראות בינוי, זכויות בנייה וקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	4
גן ארועים	3
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5
מסחר ותעסוקה	1
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן ארועים	3
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	גן ארועים	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2
בלוק עץ/עצים לשימור	גן ארועים	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	4
גבול מגבלות בניה	גן ארועים	3
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	4
קו ניקוז	דרך מאושרת	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

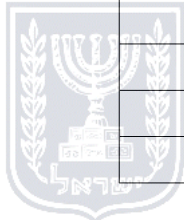
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,350	25.09
מבני משק	1,328	6.23
מתקני מים	1,286	6.03
קרקע חקלאית	664	3.11
שטח פרטי פתוח	4,067	19.07
תעשייה ומלאכה	8,631	40.47
סה"כ	21,326	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן ארועים	3,791.45	17.78
דרך מאושרת	4,840.62	22.70

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.67	1,636.04	דרך מוצעת
11.25	2,398.43	מסחר ותעסוקה
28.21	6,015.74	שטח פרטי פתוח
12.39	2,643.02	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	21,325.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח פתוח לשימוש של כלל הישוב, נטיעות, ריהוט לפיקניק, פיתוח השטח ותאורה. מתקנים הנדסיים יותרו באישור הועדה המקומית ועל פי הנחיות מהנדס הועדה
4.1.2	הוראות
4.2	גן ארועים
4.2.1	שימושים
	מבנה אולם אירועים או מרכז קונגרסים והשימושים הנלווים למבנים אלו
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. מבנה עם אפשרות למפלסי ביניים בהתאם לטופוגרפיה ב. מידות מפלסי הכניסה הקובעת יקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה או על ידי הועדה המקומית. ג. חניה לאולם האירועים יהיה בתא שטח 2, בחניה התת קרקעית של מבנה התעשייה והמלאכה. ד. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכנית המבנים עפ"י פרק 5.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכות, חניה, גינון וריהוט רחוב
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מסעה, מדרכות, חניה, גינון וריהוט רחוב
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	קומת קרקע למסחר ואחסנה. קומות מעל קרקע לתעסוקה ומשרדים. קומות תת קרקעיות לשימוש חניה ואחסנה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ניתן להוציא היתרי בניה לאחר אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס הועדה המקומית. א. הכניסה לבניין תאפשר נגישות ישירה ונוחה להולכי רגל ולאנשים עם מוגבלויות הבאים מהרחוב ומאזור החנייה. ב. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכנית המבנים עפ"י פרק 5. ג. חניות לרכב - - חניות במפלס הקרקע יאפשרו נטיעת עצים בצפיפות של מינימום 1 עץ רחב-צל לכל 3 מכוניות. - מותרת חניה תת קרקעית בשטח המגרש, מתחת למפלס הכניסה לבניין.

מסחר ותעסוקה	4.5
<p>- תקן החניה ייקבע על פי תקן החניה המאושר ביום הוצאת היתרי בנייה. ד. אזור פריקה וטעינה יהיה מוסתר ומוגן ע"י גדרות בגובה 2 מ' מינימום מהשימושים הסמוכים. ה. מתקנים הנדסיים, מזגנים, אנטנות וכו' הנמצאים על הגג יוסתרו כחלק מהקומה הטכנית העליונה כך שלא יראו מהרחוב. הפתרונות יוצגו כחלק מהיתר הבניה. ו. שילוט יהווה חלק אינטגרלי מחזיתות הבניין ויוצג חלק מהיתר בניה לאישור. ז. לא תותר הצבת מיכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבניין, אלא אם היו בתוך מסתור לשביעות רצון ובאישור הועדה המקומית. ח. מידות מפלסי הכניסה הקובעת יקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה או על ידי הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
	4.6
<p>שימושים</p> <p>מפעלי תעשייה ומלאכה אשר אינה מזהמת את הסביבה ומהווה סיכון לציבור, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות ותחנת חשמל מקומית.</p>	4.6.1
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>ניתן להוציא היתרי בניה לאחר אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס הועדה המקומית. א. הכניסה לבניין תאפשר נגישות ישירה ונוחה להולכי רגל ולאנשים עם מוגבלויות הבאים מאזור החנייה. ב. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכסית המבנים עפ"י פרק 5. ג. חניות לרכב - - חניות במפלס הקרקע יאפשרו נטיעת עצים בצפיפות של מינימום 1 עץ רחב-צל לכל 3 מכוניות. - מותרת חניה תת קרקעית בשטח המגרש, מתחת למפלס הכניסה לבניין. - תתאפשרנה חניות בקומות העליונות, מעל קומת הכניסה, בתנאי שחזית המבנה לא תישאר פתוחה וינתן לה פתרון אדריכלי המסתיר את החניות כחלק מחזית המבנה. הפתרון האדריכלי יהווה חלק אינטגרלי מהיתר לאישור בניה. - תקן החניה ייקבע על פי תקן החניה המאושר ביום הוצאת היתרי בנייה. ד. מתקנים הנדסיים, מזגנים, אנטנות וכו' הנמצאים על הגג יוסתרו כחלק מהקומה הטכנית העליונה כך שלא יראו מהרחוב. הפתרונות יוצגו כחלק מהיתר הבניה. ה. שילוט יהווה חלק אינטגרלי מחזיתות הבניין ויוצג חלק מהיתר בניה לאישור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
13		20		65	0	4000	0	800 (2)	3200 (1)	2398	1	מסחר ותעסוקה
16		20		50	0	1700	0	900	3600	2643	2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
16		12		40	0	0	0	200	1300	3792	3	גן ארועים
										6015	4	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

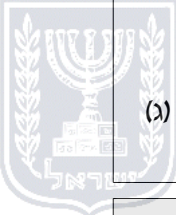


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 700 מ"ר מסחר, 2500 מ"ר תעסוקה.

(2) 300 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה</p> <p>ג. פירוט על חומרי הגמר בחזיתות המבנים:</p> <p>אולם אירועים - עץ מתכת וזכוכית בלבד.</p> <p>מסחר ותעסוקה, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה- חומרים קשיחים כגון זכוכית, אבן, אלומניון או על מתכת אחרת.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>1.1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין א. הרעש הצפוי בגין הפעלת מערכות שמע וכריזה באולם האירועים אשר תתבסס על הדו"ח שהינו חלק ממסמכי תוכנית זו. ב. הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>1.2 קבלת חו"ד של לשכת הבריאות בנפת נתניה בנושא אולם אירועים, מסחר ותעשייה טרם קבלת היתר בניה</p> <p>1.3 גמר שידרוג והרחבת מט"ש קולחי השרון</p> <p>1.2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>1.3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>1.4. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1.5. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>1.6. יוגש סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום כתנאי להיתר בניה.</p>	
6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>2. הנחיות למניעת מפגעי זיהום אוויר</p> <p>2.1. חדר אצירת האשפה יתוכנן בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה</p> <p>2.2. מתקני התברואה בחדר האשפה יהיו בהתאם לדרישות המפורטות בתקן הישראלי ת"י 1205.1 - התקנת מתקני תברואה ובדיקתם - מערכות שרברבות: מערכות אספקת מים קרים וחמים ותקנות והנחיות משרד הבריאות</p> <p>2.3. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר.</p> <p>2.3. פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון ימוקמו בגג המבנים</p>	

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p> <p>2.4. אוורור חדרי אצירת פסולת מכניים יופנו לגג המבנים 3. הנחיות לחדרי אצירת פסולת 3.1. תנאי להיתר בניה הינו תכנון נפח אצירה מספק עבור פסולת מעורבת, פסולת אריזות ופסולת נייר 3.2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>5. הנחיות לניקוז ומי תהום 5.1. השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיחו קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 5.2. נגר מגגות המבנים יופנה ישירות לבורות חלחול 5.3. יש להסדיר שטחים לשימור נגר במסגרת פיתוח השפ"פ 6. הנחיות לעבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה 6.1. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית. 6.2. כל אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2.5 מ' 6.3. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל. 6.4. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4 מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה 6.5. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון. 6.6. פסולת בניין מהריסת המבנים ועודפי עפר מחפירה תמוחזר באתר, ותשמש כמצע או חומר מילוי בבינוי המתוכנן. 6.7. פסולת בניין ממוחזרת ועודפי עפר מחפירה שאין בהם עוד צורך לשימוש באתר יועברו לידי אתרי בנייה קרובים בתיאום עם עיריית בית שמש 6.8. פסולת שאינה ברת שימוש תפונה לאתר מאושר המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת בניה 6.9. תנאי לטופס אכלוס לכל מבנה בסיום העבודות יהיה פינוי כל הפסולות משטחי המגרש וניקיון המגרש 6.10. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן: נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. המגוף יישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז, במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p> <p>1. יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות בנפת נתניה לנושא גן אירועים טרם מתן היתרי בניה. 2. יש להבטיח רדיוס של כ-30 מ' סביב הקידוח החדרה של חב' מקורות ללא בניה</p>

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>3. יש לפעול בהתאם לדרישות משרד להגנת הסביבה בנושא יבוש בריכות שיקוע וחמצון הישנות (לא פעילות) והחזרת שטח לקדמותו.</p> <p>4. מתן היתרי בניה בתכנית מותנים בגמר שדרוג והרחבת מט"ש קולחי השרון.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>א. חניה באיזור המוגדר לחניה מיועדת לכל השימושים הסמוכים, ובנוסף חניה לפארק פולג.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. פתרון החניה של תא שטח 3- גן אירועים, יתקבל בתחום תא שטח 2 בהתאם לנספח התנועה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה יופנו בעדיפות לשטחים המגוננים בתחום המגרשים.</p> <p>2. יש להסדיר שטחים לשימור נגר במסגרת פיתוח השצ"פ בהתאם להמלצות הנספח.</p> <p>3. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך ב 20 ס"מ מהשטחים הסמוכים.</p> <p>4. מיקום מוצא הניקוז יותאם עם המועצה והקיבוץ. יש להסדיר את תוואי הניקוז המקומי בהתאם לצורך.</p> <p>5. מי נגר לא יוחדרו בתחום רדיוס מגן של קידוח מקורות שרון צפוני 16.</p> <p>6. יש לאפשר בכל מגרש חלחול ומי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34 :</p> <p>6.1. עודפי מי נגר עילי ממגרש 1+2 יופנו אל שטחי שצ"פ מונמכים בתחום המגרש.</p> <p>6.2. השטחים המרוצפים ירוצפו בריצוף מחלחל.</p> <p>6.3. יש לוודא כי האזורים אליהם יופנו מי נגר לחלחול אינם בתחום רדיוס המגן של קידוח החדרה צפוני 16.</p> <p>6.4.</p> <p>23.3.1- באזור א', כמסומן במפה מס' 2 בתמ"א, יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>23.3.3- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום בתכנית, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>23.3.4- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	<p>6.8</p>

6.9

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.10

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.11

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.12

פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קווי החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. יידרש תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. אישור חברת המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. הגשת תכניות למערכות תשתית:</p> <p>הגשת תכניות לפריסת מערכות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, ניקוז, אצירה וסילוק אשפה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מניעת מטרדים בזמן הבניה:</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. יש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 3. מכוונות עזר כגון: קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. 4. פעילות הבניה באתר תותר בין השעות 06.00-19.00, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש (התשנ"ג 1992). 5. סקר קרקע יידרש כתנאי למתן היתרי בניה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.16</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנייה יהיה נספח אקוסטי 2. מפלסי הרעש מאולם האירועים יעמוד בכל תקנות הרעש עבור קולטי הרעש הסמוכים. 3. עם הקמת המתחם כנדרש בהנחיות האקוסטיות, תתקיים עמידה בכלל תקנות הרעש. 4. יש לוודא קיום מתרס אקוסטי בגובה של לפחות 4 מ' בין מתחם עריכת החופות ובין קולטי רעש ממערב לאלולם האירועים. 5. רמקולים של מערכת ההגברה יותקנו בצד המערבי. יש לחלק את ההספק האקוסטי הנדרש בין מספר רמקולים כיוונים אשר יופנו מגובה של כ 3 מ' לכיוון הקרקע ולכיוון מזרח. 6. מרחק מינימום של כ 250 מ' בין קולטי הרעש ורחבת החופות נקבל הנחתה של 48 dB 	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מעת מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44