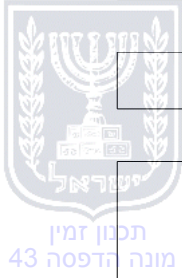


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0646166

עח/2/18/81, אזו"ת עמק חפר, אדמות חרב לאת, אולמות אירועים ותעסוקה.



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

05/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על רקע תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 למחוז מרכז, שיעודה בשטח הכלול בתכנית זו - אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה. התכליות והשימושים המוצעים בה תואמים את הוראות תמ"מ/21/3 (סעיף 7.3.1) ומשתלבים בצרכים המקומיים הקיימים ובאופי הייחודי של המקום. השטח ממוקם מדרום ובקצה אזור תעשייה עמק חפר בגבול השטחים החקלאיים הפתוחים ולכן שולבו פעילויות של פנאי בתחום התכנית. התכנית מסדירה רקע סטטוטורי למוקד פעילות עם מגוון שימושים הכולל מתחם אולמות אירועים ומתחם לפנאי המשלב שימושי תעסוקה אחסנה, לוגיסטיקה ומסחר נלווה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/2/18/81, אזו"ת עמק חפר, אדמות חרב לאת, אולמות אירועים ותעסוקה.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
409-0646166

122.320 דונם

שטח התכנית  
1.2

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  
לי"ר

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	190693
קואורדינאטה Y	700451

### 1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז המרכז, מרחב תכנון מקומי עמק חפר, אדמות מושב חרב לאת

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חרב לאת

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה עמק חפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8388	מוסדר	חלק		59
8389	מוסדר	חלק		224, 257
8394	מוסדר	חלק	8-9, 36	4-6, 10, 31, 34

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

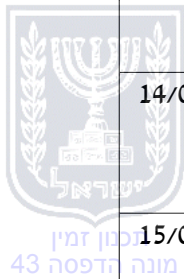
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
06/04/2003	2038	5172	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	החלפה	משמ/ 15 / 1
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/ 200
19/11/2012	991	6499	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	החלפה	עח/ 81 / 10
14/03/1994	2769	4201	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	החלפה	עח/ 81 / 7
15/07/2008	3948	5832	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	החלפה	עח/ מק/ 81 / 15
29/01/1987	556	3421	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה	החלפה	משמ/ 22 / עח



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס איזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/12/2020	אילן פליקס איזון	11: 09 30/03/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	13/12/2020	אילן פליקס איזון	11: 20 14/04/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	32	13/12/2020	אילן פליקס איזון	10: 51 13/12/2020	נספח נופי תיירותי מלל	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	10/12/2020	אילן פליקס איזון	11: 24 14/04/2021	נספח נופי גיליון	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	10/12/2020	משה ליבוביץ	11: 20 24/02/2021	נספח תנועה	לא
ניקוז	רקע		27	14/12/2020	משה ליבוביץ	08: 40 14/12/2020	נספח ניקוז- מלל	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	10/12/2020	משה ליבוביץ	09: 22 18/04/2021	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	13/12/2020	מירב רוזן	10: 00 13/12/2020	נספח עצים בוגרים מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	27/01/2021	מירב רוזן	16: 46 27/01/2021	נספח עצים בוגרים	לא
מים	מנחה	1: 1000		27/10/2020	גיל שגיא	15: 08 01/11/2020	נספח מים	לא
ביוב	מנחה		6	12/05/2020	גיל שגיא	15: 13 01/11/2020	נספח ביוב ומים- חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	27/10/2020	גיל שגיא	15: 09 01/11/2020	נספח ביוב	לא
אקוסטיקה	מנחה		9	13/12/2020	עמית טל	14: 30 13/12/2020	נספח אקוסטי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		20	03/02/2021	עמית טל	12: 19 03/02/2021	סקר הידרולוגי סביבתי	לא

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222		merkaztichn un@mami. gov.il
	פרטי			חרב לאת- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	חרב לאת	(2)		04-6365285	04-6365285	malka_le@ bezeqint.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

(2) כתובת: חרב לאת, ד.נ. חפר 38860.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חרב לאת- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	חרב לאת	(1)		04-6365285	04-6365285	malka_le@bezeqint. net

(1) כתובת: חרב לאת, ד.נ. חפר 38860.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס איזון		א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו- ייעוץ, תכנון ונייהול פרוייקטים	רמת אפעל (1)			03-6357178	03-6357178	amit@amphi bio.co.il
	יועץ נופי	אלון לבנה		א.ג.איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה (2)		46	04-8348705		alon@ige.co.i l
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	36680	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל (3)			04-8559111	04-8559100	haifa@grdel. co.il
נוף	אדריכל	מירב רוזן	108556		כרמיאל (4)		33	04-9580113	04-9580113	meravrozen @gmail.com
	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל (5)			09-7639119	09-7493799	handasi@eya l.org.il
	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל (6)			04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל.

(2) כתובת: מוריה 46, חיפה.

(3) כתובת: רח' היוזמה 2, טירת הכרמל 30200.

(4) כתובת: חטיבת עציוני 33 - רמת רבין.

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

(6) כתובת: רח' היוזמה 2, טירת הכרמל.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

יצירת מסגרת תכנונית לאזור המיועד לתעסוקה, אחסנה, לוגיסטיקה ופנאי עם מסחר ואולמות אירועים במתחם באזור תעשייה עמק חפר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית:

(1) מיעוד "קרקע חקלאית" לשטח ציבורי פתוח, לגן אירועים, למסחר ותעסוקה, לדרך מוצעת, לנחל/תעלה ולחניון.

(2) מיעוד "נהר, נחל אכזב תעלת ניקוז אזורית", לשטח ציבורי פתוח, למסחר ותעסוקה, ולחניון.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ובינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	812 - 801
נחל/תעלת נחל	901
גן ארועים	602
דרך מאושרת	707
דרך מוצעת	708 , 702 , 701
חניון	706 - 704
מסחר ותעסוקה	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	811
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	811 , 806
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	702
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	901
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	808 - 802
לשימור	שטח ציבורי פתוח	811 , 809 , 806
ציר נחל	דרך מוצעת	701
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	901
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	806

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,302	1.07
נחל, תעלה וניקוז	9,942	8.13
קרקע חקלאית	110,149	90.06
שטח ציבורי פתוח	911	0.75
<b>סה"כ</b>	<b>122,304</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן ארועים	10,599.33	8.67
דרך מאושרת	1,165.51	0.95
דרך מוצעת	10,573.33	8.65
חניון	14,041.71	11.48
מסחר ותעסוקה	30,990.69	25.34
נחל/תעלת נחל	2,264.16	1.85
שטח ציבורי פתוח	52,670.52	43.06
<b>סה"כ</b>	<b>122,305.25</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחים טבעיים לפיתוח אקסטנסיבי.</li> <li>שלוליות חורף, אזורי מי תהום גבוהים, תעלות ניקוז ופשטי הצפה.</li> <li>גינות וחורשות.</li> <li>סככות צל, אזורי ישיבה.</li> <li>מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</li> <li>אמצעי בטיחות.</li> <li>בתא שטח מס' 810 בלבד תותר הקמת שירותים ציבוריים למטיילים.</li> <li>לא תותר חניה מכל סוג בשטחי השצ"פ</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תאי שטח 801-812 יהוו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. הפיתוח ייעשה על פי היתר לתכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז</p> <p>ג. רמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית.</p> <p>ד. כל פיתוח בתא שטח 803 יחייב את אישור רשות הניקוז ותיאום עם רט"ג וילווה באקולוג.</p> <p>ה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצ"פים.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תאי שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תאי השטח מהווים רצועת מגן של ערוץ נחל משני בכפוף להוראותיה של תמ"א 1.</li> <li>יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק העובר בין שני תאי השטח, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי.</li> <li>יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי להולכי רגל. הכל עפ"י שיקול דעת מהנדס המועצה.</li> <li>יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים בזיקה לציר הניקוז העובר בין שני תאי השטח, הכל לפי שיקול דעת מהנדס המועצה.</li> <li>תינתן עדיפות, ככל הניתן, למעבר חופשי ורציף לאורך תאי השטח ובסמוך לציר הניקוז, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>תשמר האפשרות לתנועת מטיילים חופשית לכיוון נחל אלכסנדר.</li> <li>יותרו שבילי הליכה ושימושי נופש בחיק הטבע.</li> <li>תותר התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק הניקוז העובר בין שני תאי השטח.</li> <li>ישמר האופי הטבעי של גדות עורק הניקוז, לטובת בתי גידול ובעלי חיים בטבע (צבים ובעלי חיים נוספים).</li> <li>כל הפעולות והשימושים המותרים בסעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז העובר בין שני תאי השטח.</li> <li>תא שטח עם הנחיות מיוחדות מס' 803:             <ol style="list-style-type: none"> <li>ישמר השטח הטבעי ושלולית החורף.</li> <li>תישמר הצמחייה הטבעית ויותרו אמצעים להנגשתה לציבור.</li> <li>לא יותרו חניות ודרכים לכלי רכב.</li> <li>תותר הקמת שבילי הליכה, גידור בפני כניסת כלי רכב, סככות צל ואזורי ישיבה, ובלבד שלא</li> </ol> </li> </ol>



<p><b>4.1 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>יפגעו בערכים הסביבתיים של שלולית החורף, הידרולוגיה וצמחיה טבעית. לא יותרו שבילי אופניים. ה. לא יותר פיתוח שטח שיש בו בכדי לפגוע בערכיה הסביבתיים של שלולית החורף הנמצאת בתא שטח זה.</p>	
<p><b>4.2 נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>1. עורק ניקוז. 2. קווי תשתית תת קרקעיים. 3. דרכי שרות למעבר כלי רכב. 4. גינות וחורשות. 5. גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א בתא שטח מס' 901 לא תותר חניה.</p>	<p>א</p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>ב בתא מס' 901 לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.3 גן ארועים</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>1. אולמות שמחה ואירועים. 2. מרכז כנסים. 3. מסעדות ומזנונים. 4. דרכים, שטחי חניה, חניות תת קרקעיות, שבילים. 5. מתקני תשתית. 6. שטחי גינון ונוי, נטיעות. 7. שירותים נלווים כגון משרדים, מתקנים הנדסיים ומתקנים פוטו וולטאים.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א 1. יותרו אולמות אירועים במבנים סגורים בלבד. רחבות פתוחות ישמשו לקבלת פנים וחופה בלבד, בהתאם לחוק העזר של המועצה או של המדינה, ובהתאם לסעיף האקוסטי 6.6 בתכנית זו. 2. ייושמו אמצעים למניעת מטרדי רעש. 3. ייושמו אמצעים למניעת זיהום המים בתעלות הניקוז ושלולית החורף הסמוכה. 4. בתא שטח 602 לא תאפשר הפניית תאורה לכיוון השטחים הפתוחים והשצפ"ים. התאורה הגובלת בתחום השטחים הפתוחים והשצפ"ים תהיה תאורה המונעת זיהום אור.</p>	<p>א</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לתיאום עם הועדה המקומית והמועצה האזורית.</p>	<p>ב</p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ג השטח בין קווי הבניין לשצפ"פ הגובל יפותח כרצועה מגוננת.</p>	<p>ג</p>

<b>4.3</b>	<b>גן ארועים</b>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. 2. משטחים מרוצפים או סלולים. 3. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b> 1. תא שטח 707 מהווה דרך מאושרת. 2. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצפ"ים.</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, בתיאום עם הועדה המקומית ו/או מנהלת פארק התעשיות.</p>
ג	<p><b>ניקוז</b> חציית ערוץ הניקוז המשני תעשה באופן שאינו חוסם את זרימת המים, ושומר על אופיו הטבעי של הערוץ כולל צמחיה, גדות הערוץ וכיוצא בזה ובאישור רשות הניקוז.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. 2. משטחים מרוצפים או סלולים. 3. שטחי גינון ונטיעות. 4. פינות ישיבה. 5. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b> א. תאי שטח 701, 702 יהווה דרך מוצעת. ב. הפיתוח יעשה על פי היתר לפיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית. ניקוז הדרך באישור רשות הניקוז. ג. בתא שטח 708 יתאפשר מעבר פתוח וחופשי לשטחים שממזרח לתוכנית זו. ד. פיתוח דרך מס' 1 יכלול רציפות מעבר לאורך הנחל במקום שהגשר חוצה אותו. ה. פיתוח דרך מס' 3 יעשה במשולב עם הסדרת תעלת ניקוז הצמודה לדרך ובאישור רשות הניקוז. ו. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצפ"ים בתכנית.</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית ובתיאום עם מנהלת פארק התעשיות.</p>

	<b>4.5</b>
<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>ג <b>ניקוז</b>                  חציית ערוץ הניקוז המשני תעשה באופן שאינו חוסם את זרימת המים, ושומר על אופיו הטבעי של הערוץ כולל צמחיה, גדות הערוץ וכיוצא בזה באישור רשות הניקוז.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>חניון</b>
	<b>4.6.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטח לחניית כלי רכב, למעבר כלי רכב והולכי רגל, דרכים ושבילים.                  2. משטחים מרוצפים או סלולים.                  3. שטחי גינון ונטיעות, סככות צל.                  4. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, תעלות ניקוז.</p>	
	<b>4.6.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית ובתיאום עם מנהלת פארק התעשיות.</p>	א
<p><b>ניקוז</b></p> <p>ב ייושמו אמצעים שיצמצמו הגעת תשטיפים מזוהמים מהחניון אל תעלת הניקוז ושטחי שלולית החורף</p>	ב
<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>ג החניונים המוצעים בתחום התכנית יהיו חניונים ציבוריים, שישרתו גם את באי השטחים הפתוחים.</p>	ג
	<b>4.7</b>
	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<b>4.7.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. לוגיסטיקה ואחסנה.                  2. אולמי הופעות, תרבות ובידור (לא יותר שימוש לבתי קולנוע).                  3. מרכז כנסים.                  4. מסעדות מזנונים ובתי קפה.                  5. חנויות בהיקפים קטנים ותומכי שימושים אחרים.                  6. משרדים, תעשייה עתירת ידע (היי טק), שירותים עסקיים, מוקדי תמיכה וכו'.                  7. שירותי ספורט, מועדוני בריאות, שירותים תומכי טיילות, ספורט, רכיבת אופניים וכו'.                  8. דרכים, שטחי חניה, מבני חניה עיליים ותת קרקעיים, שבילים.                  9. מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקנים פוטו וולטאים.                  10. שטחי גינון ונוי, נטיעות.</p>	
	<b>4.7.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א 1. ייושמו כל אמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש, תכנון המבנים והשימושים ברחבות ובשטחים הפתוחים יהיו בהתאם לסעיף האקוסטי 6.6 בתכנית זו ובהתאם להוראות הדין.                  2. ייושמו אמצעים למניעת זיהום המים בתעלות הניקוז ושלולית החורף הסמוכה.                  3. בתא שטח 601 לא תאפשר הפניית תאורה לכיוון השטחים הפתוחים והשצפיים. התאורה</p>	

4.7	מסחר ותעסוקה
	הגובלת בתחום השטחים הפתוחים והשצפ"ים תהיה תאורה המונעת זיהום אור.
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הפיתוח ייעשה על פי היתר תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>השטח שבין קווי הבניין לשצ"פ הגובל יפותח כרצועה מגוננת.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
5	10 (4)	5	5	2 (3)	3	15 (2)	60	23800	8500		6500	17300 (1)	10000	601	מסחר ותעסוקה		
5	10	5	10	2 (3)	2	15 (2)	35	5300	3500		1800	3500	3000	602	גן ארועים		
5	5	5	5		1	4 (6)		550			500 (5)	50	500	801 - 812	שטח ציבורי 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בכל היעודים שאינם גן אירועים, מסחר ותעסוקה או שטח ציבורי פתוח- לפי תכנית פיתוח באישור ועדה מקומית ורשות ניקוז.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח מס' 601 התפלגות השטח העיקרי - 17,300 מ"ר, תהיה להלן:

א. מסחר: 1,500 מ"ר.

ב. אחסנה ולוגיסטיקה: 5,000 מ"ר.

ג. אולמות כנסים ואירועים: 3,500 מ"ר.

ד. תעסוקה: 7,300 מ"ר.

(2) תותר תוספת 5.0 מ' למתקנים טכניים מעל הגובה המרבי תהיה באישור הועדה המקומית.

(3) התכנית תאפשר 2 קומות מרתף חנייה בתת הקרקע, לעת היתר בנייה ככל שעולה קושי הנדסי למימוש חנייה בתת הקרקע, ניתן לאפשר חניות עיליות שמספרן יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

(4) מ-10 מ' עד 21.6 מ', בהתאם לתשריט.

(5) השימושים עבור סככות צל ומתקנים הנדסיים.

(6) גובה פרגולות צל ואלמנטי הצללה יקבעו באישור הועדה המקומית.






## 6. הוראות נוספות

### 6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית שיוגש על ידי יזם התכנית.
2. אישור רשות הניקוז.
3. תנאי להיתר הכנת נספח ניהול נגר כנדרש בתמ"א 1 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול בתחום התכנית של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה, התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1: 50.
4. תנאי לכל בקשה להיתר בכל יעוד קרקע ובכל תא שטח בתחום התכנית יהיה תיאום עם ועדה מקומית והמועצה האזורית ומנהלת פארק תעשיות עמק חפר.
5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת מסמך בינוי אדריכלי בקנ"מ מינימלי של 1: 500 לכל השטח התכנית ויכלול בין היתר תכנית פיתוח נופית לשטחים הפתוחים והדרכים בתחום התכנית, לאישור הועדה המקומית.
6. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 250. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.
7. אקוסטיקה:
  - תנאי להיתר בניה לכלל המגרש יהיה עריכת בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות מהשימושים המותרים ובהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור הועדה המקומית ובהתאמה לחוות הדעת האקוסטית-סביבתית המהווה נספח מנחה לתכנית זו.
  - בשלב הבקשה להיתר תוכן תכנית אקוסטית ע"י יועץ אקוסטי הכוללת התייחסות לכל האלמנטים של מבני האולמות בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.6 אקוסטיקה בתקנון זה, התכנית תהיה בהתאם להוראות הדין.
  - תנאי להיתר עבור אולמות אירועים וכנסים יהיה הכנת מסמך אקוסטי סביבתי שיפרט את האמצעים לעמידה בתקנות הרעש של המשרד להגנת הסביבה.
  - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז תא השטח הרלוונטי בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית. תנאים נוספים הנוגעים לנחל משני לפי תמ"א 1 - כמפורט בסעיף 4 ביעודי הקרקע השונים.
  - 8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור נספח סניטרי ע"י משרד הבריאות ותיאום עם המועצה האזורית של עמק חפר.
  - 9. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
  - 10. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בסמוך למבנה ויסומן בהיתר הבניה.
  - 11. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
  - 12. באחריות בעלי המגרשים שיבקשו להקים מרתפים לבצע תכנון לניקוז מי תהום שתאפשר הקמת קומת מרתף. התכנית תציג פתרונות טיפול הניקוז, שאיבה ואיטום המרתף במידת הצורך.
  - 13. תנאים נוספים - בסעיף 6.5 שמירה על עצים בוגרים.
  - 14. תנאי להיתר בניה בתא שטח 602 יהיה הכנת סקר גיאוו-הידרולוגי שיתואם עם רטי"ג ורשות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הניקוז על מנת לאפיין את משטר המים המזין את הביצה בתא שטח 803.</p> <p>15. תנאי למימוש תא שטח מס' 601 יהיה ביצוע בפועל של דרך בתא שטח מס' 702.</p> <p>16. תנאי למימוש תא שטח מס' 602 יהיה ביצוע בפועל של דרך בתא שטח מס' 701.</p> <p>17. לאחר הוצאת היתרי בנייה בהיקף של 400,000 מ"ר שטח עיקרי לכל אזור התעשייה עח/10/81 לא יוצאו היתרי בנייה בתחום תכנית זו, אלא לאחר בדיקה תחבורתית לנושא הנגישות שתאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה מחוזית, וקביעת שלבי ביצוע ומימוש מסקנות הבדיקה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. החניונים המוצעים בתחום התכנית יהיו חניונים ציבוריים, שישרתו גם את באי השטחים הפתוחים.</p> <p>3. בתאי שטח 601 ו 602 - התכנית תאפשר 2 קומות מרתף חניה. בסמכות הוועדה המקומית לקבוע איזה חלק מהחניה לא יהיה תת קרקעי. ככל שקיימת בעיה הנדסית למימוש החניה בתת הקרקע, ניתן יהיה לאפשר חניות על פי תקנות החניה והתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מעל הקרקע.</p> <p>4. ישולבו נטיעות בשטחי החניה לפי מקדם של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. שמירה על משאבי מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תשטיפים של ניקיון המטבחים יפוגו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.</li> <li>- תשטיפים של ניקיון אזורי ההסעדה ואזור הבישול יפוגו למערכת הניקוז האזורית דרך מפריד שומנים.</li> <li>- תבוצע הפרדה של האשפה לזרם יבש (אריזות, ניילונים, ניירות וכיוצ"ב) וזרם רטוב (שאריות מזון).</li> <li>- בכל מבנה יבנה חדר אשפה מקורה שישמש לקליטת הזרם הרטוב. תשטיפי חדר האשפה ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.</li> <li>- מכלי סולר לתדלוק גנרטורים לחרום ימוקמו בתוך מאצרה בנפח 110% מנפח מיכל הסולר.</li> </ul> <p>2. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.</li> <li>- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</li> <li>- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</li> <li>- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</li> </ul> <p>3. פסולת ואשפה</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</li> <li>- דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</li> <li>- חדירים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנים ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית.</li> <li>- פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר.</li> </ul> <p>4. זיהום אויר</p>	<p><b>6.3</b></p>

איכות הסביבה	6.3
<p>- כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד לאיה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>- למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים</p> <p>- לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.</p> <p>- לא תותר בניה, או שימוש באזבסט.</p> <p>6. קרקע:</p> <p>- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>7. שמירה על שטחים פתוחים</p> <p>- ישמר האופי הטבעי של שלולית החורף ותעלת הניקוז וזאת בכדי לא לפגוע בבתי גידול אקולוגיים.</p> <p>- תותר הקמת מסלולי הליכה ואופניים מסביב לשטחים אלה כל עוד הם לא יפגעו בערכים הסביבתיים של שלולית החורף ותעלת הניקוז.</p> <p>8. לא תופנה תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.4
<p>1. הפקעות</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית ומקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. רישום</p> <p>תוך 3 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יוגש לוועדה המקומית תשריט לצרכי רישום.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.</p> <p>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 תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>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, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
אקוסטיקה	6.6
<p>1. בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטיקה מטעם מינהלת הפארק תידרש התקנה של אמצעים לבידוד אקוסטי גם מחוץ למבנה, עבור פעילות המהווה מקור רעש, כגון: קבלת פנים.</p> <p>2. ערך הבידוד ייקבע ע"י יועץ האקוסטיקה, עפ"י התנאים המחמירים, קרי פעילות בשעות הלילה המאוחרות והתחשבות בבתי מגורים במרחק של כ-100 מ' ממקום הרעש.</p> <p>3. כל הפעילות המוסיקלית תתבצע רק בתחום מבני אולמות האירועים. לא תתאפשר כל פעילות מוסיקלית ברחבות הפתוחות של מבני האירועים.</p> <p>4. כל הפעילות המוסיקלית, כגון מוסיקה לריקודים, תבוצע אך ורק בתוך אולם סגור, אטום ומבודד מבחינה אקוסטית.</p> <p>5. מבני אולמות האירועים יהיו בנויים עם גג מסיבי אטום בעל כושר בידוד אקוסטי 40 dB לפחות.</p> <p>6. קירות האולמות בחזיתות עם קו ראייה למגורים יהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי כמו הגג כאמור, וללא חלונות לפתיחה. בזמן הפעילות המוסיקלית באולמות תיאסר פתיחת חלונות.</p> <p>7. דלתות הכניסה לאולמות תהיינה כפולות עם מנגנון סגירה אוטומטי ועם פרוזודור מקשר ביניהן לצורך יצירת לובי בכניסה/ מבואה אקוסטית, כאמצעי המונע בריחת הרעש החוצה בעת כניסה ויציאת אנשים. כושר בידוד אקוסטי של כל הדלת במבואה האקוסטית יהיה 25 dB לפחות. כושר בידוד האקוסטי של קירות ותקרה בלובי הכניסה יהיו 35 dB לפחות.</p> <p>8. כושר הבידוד של דלתות חירום יהיה כ-40 dB תוך הבטחת איטום מלא מסביב.</p> <p>- מיקום דלתות הכניסה (הן הראשיות והן החירום) יהיה מהצד המזרחי או צפון מזרחי ללא קו ראייה למגורים בישובים הסמוכים.</p> <p>9. מומלץ שמערכות סאונד באולמות תהיה קבועה ותוכלל כדוגמה מספר (כ-4-6) רמקולים בינוניים של פול רנג'י התלויים מעל רחבת הריקודים בגובה כ-3 מ' ורמקול באס נוסף (במידת הצורך) שיותקן ברצפה. שימוש במערכת קבועה במקום ובהתקן מד הרעש הנ"ל יבטיחו שליטה מלאה על עוצמת המוסיקה המושמעת במקום, אמצעי חשוב ביותר למניעת מטרד רעש מוסיקה לשכנים.</p>	

אקוסטיקה	6.6
<p>10. באולם יותקן התקן מדד רעש אשר יכוון ויכויל עפ"י הוראות היצרן ע"י איש הסאונד המאושר ע"י הספק עפ"י דרישות התקנות להגבלת רעש באולמות שמחה וגני אירועים, כך שעוצמת המוסיקה המירבית תוגבל ל-85 dB (A) ביחידות <math>leq(10sec)slow</math> במקומות הישיבה הקרובים לרמקולים כמפורט לעיל.</p> <p>11. תכנית האולם עם סימון רחבת הריקודים, איזורי מקומות הישיבה וכן פרטי המערכת המוסיקלית, מיקום הרמקולים, המיקרופון, הבקר ונורת התרעה של התקן מד הרעש תוגש לרשות הרישוי בשלב קבלת רישיון העסק.</p> <p>12. על היזם לוודא ולנקוט בכל האמצעים והשיטות למזעור מטרדי רעש כלפי היישובים הסמוכים (גאולי תימן) לרבות התקנת אמצעי שיכוך אקוסטיים לפעילות המבוצעת מחוץ לאולם. לא תתאפשר כל פעילות מוסיקלית ברחבות הפתוחות של מבני הארועים.</p> <p>13. לא יותר שימוש בזיקוקים ושימוש ברמקולים רבי עוצמה.</p> <p>14. בשלב ההפעלה יבוצעו מדידות שטח בבתים הסמוכים.</p> <p>15. במקרים בהם יהיו חריגות רעש על היזם מוטלת החובה להוסיף אמצעי שיכוך.</p> <p>16. רמת הרעש המותר ביישובים הסמוכים לא תעלה על רמת הרעש המדוד כיום בבתים הקיצוניים ובכל מקרה לא תחרוג מהתקן המחמיר ביותר.</p>	



תשתיות	6.7
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>2. חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. טלפון ותקשורת: קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	



ניקוז	6.8
<p>1. תכניות פיתוח יכללו בין היתר ניקוז ופתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>2. הסדרת תעלת הניקוז בתחום התכנית היא חלק בלתי נפרד מביצוע אולמות האירועים וביצועה יהיה תנאי להפעלתם לאישור רשות הניקוז ובתיאום עם המועצה האזורית עמק חפר.</p> <p>3. מומלץ לקבוע את מפלסי רצפות אולמות גני האירועים בגובה של <math>+0.50</math> מ' מפני הקרקע הגבוהים בכל מגרש ולתכנן בהתאם במסגרת התכנון המפורט את פיתוח סביב המבנה והכבישים והחניונים.</p> <p>4. תכנון מפורט לפיתוח כולל גובה מפלסי הכניסות למבנים (0.00) ו/או מערכת הניקוז יקבעו מונחה הדפסה 43 תכנון זמין</p>	<p>בתכנון מפורט בהנחיית יועץ ניקוז.</p>

אדריכלות	6.9
<p>בהיתר הבנייה תהיה התייחסות לנושאים:</p> <p>א. חומרי הגמר, צבעים, בינוי ועיצוב יקבעו מתוך התייחסות להשתלבות בערכי הטבע והחקלאות במרחב הסובב ומתוך השתלבות במרחב הכפרי, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. בתכנון עיצוב המבנים יש להתייחס לנצפות שלהם מדרך מס' 4, ובקרבה לנחל אלכסנדר על יובליו.</p> <p>ג. הבינוי יתוכנן תוך שילוב של פרטי גינון וטיפול נופי, המשלבים בנוף הטבעי והחקלאי הסובב, ובצמחיה האופיינית למרחב.</p>	

פעילות חקלאית	6.10
<p>1. כל עוד לא מומשו יעודי הקרקע על פי תכנית זו, יותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ביום אישור תכנית זו.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התשתיות הנדרשות תבוצענה בהתאמה לפיתוח תאי שטח או חלק מתא שטח, בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.	כל עוד לא מומשו יעודי הקרקע על פי תכנית זו, יותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ביום אישור תכנית זו.
2	הפיתוח הציבורי של מתחם התכנית יבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות המימוש/הוצאת היתרי בניה ובהתאם לצורך.	כל עוד לא מומשו יעודי הקרקע על פי תכנית זו, יותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ביום אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

<p>1. זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנים.</p>
---