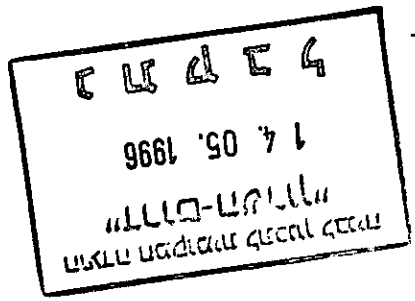


4008431

30.05.96



-1-

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי-דרום השרון

תוכנית : שד 144 - שינוי תוכנית מתאר מקומית
שם התוכנית : תוכנית מתקן שאיבה לכיוב צור יגאל

מנדט וניתן לתכנון/לאשר
החלטת הועדה המחוזית לנושאי תכנון
מיום 1.5.96
תאריך 5.6.96
מתכנן המחוז

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
היוזם : חברת שיכון ופיתוח בע"מ מ.א. דרום השרון
ועדה מקומית דרום השרון - קיבוץ אייל
מגיש התוכנית : חברת שיכון ופיתוח בע"מ
עורך התוכנית: אריה סונינו - אדריכל ומתכנן ערים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 30/144
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/144 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 127
מיום 9.11.96
יושב ראש הועדה
מהנוסח הישנה

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

	התוכן :
נתונים	פרק א :
הגדרות	פרק ב :
טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה	פרק ג :
תנאים כלליים לביצוע	פרק ד :
הוראות בניה כלליות	פרק ה :
מערכות תשתית	פרק ו :
בטיחות	פרק ז :
שלבי ביצוע התכנית	פרק ח :
הוראות בנושא איכות הסביבה	פרק ט :
נספח תכנית בינוי	פרק י :
	חתימות

פרק א - נתונים

1. מקום התוכנית : מזרחית לקיבוץ אייל ודרומית לצור יגאל בתחום המועצה האיזורית דרום השרון , כ-10 ק"מ צפון מזרחית לכפר-סבא .
2. שם התוכנית : תוכנית מתקן שאיבה לכיוב לצור יגאל
3. שם הישוב : צור יגאל
4. גבול התוכנית : קו כחול בתשריט בק"מ 1:2500 1:1250
5. תחולת התוכנית : השטח בתוכנית התחום בקו כחול.
6. שטח התוכנית : 2 דונם בערך.
7. היוזם : חברת שיכון ופיתוח בע"מ; מועצה איזורית דרום השרון; קיבוץ אייל
8. מגיש התוכנית : חברת שיכון ופיתוח בע"מ .
9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התוכנית : אריה סונינו - אדריכל ומתכנן ערים רח לוי יצחק 21 תל-אביב
11. עקרי התוכנית : א. לשנות את יעוד השטח מאיזור גן לאומי מוצע לאיזור עבור מתקן הנדסי.
ב. לקבוע הוראות להוצאת היתר בניה למבנה משאבות למערכת ביוב עבור הישוב צור יגאל.
12. כפיפות לתוכניות אחרות : בכל סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות הוראות תוכנית זו מחייבות.
13. התשריט של תוכנית זו מוגש על רקע המדידות הרשומות בו ומשורטט בתיאום עם הקואורדינטות והטופוגרפיה שלהן .

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

פרק ב - הגדרות

התוכנית	-תוכנית מגרש עבור מתקן שאיבה לביוב הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1250 ואת התקנון .
הועדה	-הועדה המקומית לתכנון ולבניה ליד המועצה האיזורית דרום השרון .
איזור	-שטח קרקע בתוכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה ליעוד מסוים .
קו בנין קו דרך	-קו סגור במגרש התוחם את השטח המותר לבניה . -גבול האיזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך במסמך זה .
מרוח בניה	-המרחק בין קו הבנין לקו הדרך בחזית ראשית או למגרש סמוך בחזית צדדית .
שטח בניה	-כל שטח רצפות מקורה הבנוי במגרש, כולל מרתף, מקלט, יציאה לגג וכן מוסך חניה מקורה ומחסן הנמצא בתוך קו בנין .
שטח התכסית מספר קומות מפלס ה-0	-שטח השלכה אנכית של צללית הבנין . -מספר הקומות על קו אנכי אחד . -מפלס הכניסה הראשית לבנין .
גובה גג עליון	-גובה קצה מעקה הגג, כיסוי היציאה לגג שטוח או פיסגת הגג המשופע .
חזית ראשית חזית צדדית מסד	-חזית המגרש לדרך ולפי בחירת המתכנן במגרש פינתי . -חזית המגרש שאינה חזית ראשית . -בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין או עד פני רצפת הבטון שהיא תקרת המרתף .
תוכנית הבינוי	- תוכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 או 1:250 של תחום המבנן .

התוכנית כוללת :

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקת המגרש בהתאם לתוכנית המפורטת.
- קווי הבנין .
- גובה גג מקסימלי ומפלס 0 מוצע .
- תוכנית פיתוח הכוללת :גדרות וכו' .

מתכנן האתר - מתכנן האתר שנקבע ע"י מגיש התוכנית.

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עילים ותחתים). או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף.או להוות מטרד חזותי

הגדרת מצב כנפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

פרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
איזור	סימון	שטח	%	יעוד	שטח מגרש (ד')	גובה בנין	% תכנית	רוחב מינ'	הערות
דרך קיימת	חום בהיר	0.3	15	גישה					
למתקן הנדסי	מוצלב ירוק רקע צהוב מסגרת ירוקה	1.7	85	בנין למשאבות ביוב	כמסומן בתשריט			בהתאם לבינוי המצורף לתשריט- שיאושר ע"י הועדה המקומית.	

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

פרק ד' - תנאים כלליים לביצוע

1. שימוש בקרקעות ובבנינים:
- לא תשמש הקרקע והבנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימוש קרקע וזכויות בניה, באיזור בו נמצאת הקרקע.
2. תנאים מוקדמים לאישור התוכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
- בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- תוכנית הבינוי : הוכנה תוכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה לתחום המבנה, ואושרה ע"י הועדה המקומית.
- תוכנית מדידה : נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בק.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קוי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנה מס 4 שבחוק התכנון והבניה מעודכנת עעד חצי שנה.
3. רישום : שטח המיועד לצורכי ציבור כהגדרת סעיף 188/ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ירשם על פי הסעיף 26/א' לחוק.
4. תנאי לרישיון עסק לתחנה הוא פירוט האחזקה והניטור וכתב התחייבות, כולל שם האחראי לנושא תפעול שוטף של התחנה לאישור המשרד לאיה"ס.

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

1. עבודות עפר - כל עבודות העפר באתר ייעשו לפי תוכניות לביצוע שאושרו ע"י הועדה.
 - כל עבודה בשטח תותנה בסילוק מידי של עודפי עבודות עפר.
 - ייקבעו אתרי מילוי בתחום היישוב ע"י אדריכל האתר, באישור הועדה לסילוק כל עודפי הקרקע ועבודות העפר.

 2. פיתוח השטח - פיתוח השטח יהיה מאושר ע"י מתכנן האתר. פרטי פיתוח הנכללים בפרק זה:
 - א. גדרות בגבולות מגרשים - גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.8 מ'.
 - ב. טיפול בתכנית השטח:
 - כל אתר חפור או אחר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה.

 3. ציפוי חיצוני - כל הבניה החיצונית תהיה גמורה בטיח, אבן, ציפוי אחר או בניה נקיה - באישור האדריכל המתכנן והועדה.
 - מסד - המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה וגובהו עד 1.2 מטר לכל היותר מפני קרקע סופיים. במידה ותבוצע קומת מרתף תותר פתיחת חלונות במסד שגובהו על 1.8 מטר לכל היותר.
 - כניסה וגישה - תותר פתיחה של שער בגדר לפי מיקום ומימד הנתון לשיקולו של האדריכל המתכנן והועדה.
 - הגישה לכניסה תהיה מדרכי שדה קיימות עד להסדר הדרכים הסלולות באזור
 - אישור עבודה - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.
4. התחנה תחובר למערכת בקרה רציפה שתדווח למוקד פעיל 24 שעות ביממה, לצורך התרעה במקרה של תקלה.

פרק ו' - מערכות תשתית

1. מיקום מערכת תשתית - התקנת מערכת תשתית תבוצע לשביעות רצון הועדה.
2. אספקת מים - ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות שיתוכנן.
3. ניקוז מי גשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
4. ביוב - מערכת ביוב מרכזית שתוביל למערכת טיהור מרכזית ליישובי הסביבה בהתאם לתקנות התברואה.
5. חשמל - מערכת בהתאם לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שיקבעו.
6. תקשורת - מערכת בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שיקבעו וכפי שיאושר על ידי הועדה.
7. זכות מעבר - הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות במגרש וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

פרק ז' - בטיחות

- אש - התוכנית תעמוד בתקנים ודרישות מכבי אש לבטיחות משריפות.

פרק ח' - שלבי ביצוע התכנית

1. ביצוע התכנית תוך שנתיים ממתן תוקף לתכנית.

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

פרק ט' - הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים
בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות
תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה
בהוראות ובדיני איכות הסביבה
- במקרה ותחנת השאיבה תהווה מקור למטרדים סביבתיים, תחויב הרשות
לבצע פיתרונות למניעת המיטרדים, כג' מסנני אויר, או כל פתרון
אחר בהתאם לנסיבות.
2. ניקוז ותיעול
המשתלבות במערכת הניקוז הטיבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת
השפכים והבטחת פיתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עילים ותחתים.
3. שפכים
 - א. באמצעות מערכת ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן
איזורי לטיפול בשפכים.
 - ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות
המשרד לאיכות הסביבה
 - ג. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחויבו
בהתקנת מתקני קדם-טיפול לטיהור השפכים - טרם חיבורם למערכת
המרכזית.
5. רעש
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק)
יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש
המותרים כדין.
6. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לרמת חובב
7. בתחום התוכנית יקבע שטח עבור מתקנים לטיפול בפסולת -טרם שינוע
לאתר מוסדר. פיתוח השטח יותר בהתאם לתוכנית מפורטת ובצירוף
מסמך סביבתי.

איכות אויר
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת
פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות
החוק

תסקירי השפעה של הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות
1. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות
צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש
המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות
הסביבה.

פרק י' - נספח תוכנית בינוי

בתשריט כלול נספח תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 לתחום המגדש
וסביבתו

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144

התאגדות
 חברה
 לה
 חסו
 הכו
 לבטול
 כשח, ו/ו
 במקור, ו/ו
 מנס ופכתיית

מנהל מקרקעי ישראל
 תחום המרכז

1.3 מלי 1996

דוד דוסו
מזכיר

בפול המקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

~~שוכן ופתוח לישראל בע"מ~~

היוזם - חברת שכון ופתוח בע"מ
 מ.א. זרום השרון, קבוץ אייל

~~שוכן ופתוח לישראל בע"מ~~

מגיש התכנית - חברת שכון ופתוח בע"מ

סונינו

עורך התכנית - אריה סונינו - אדריכל

30 נובמבר 1995

כסלו תשנ"ה

מחוז המרכז שו"פ בע"מ

תוכנית ביתן משאבות צור יגאל מס.שד/144