

Handwritten notes in the top left corner, including "21", "10/11/88", "15.02", and "1988".

עבודת וניתן כחפץ / לאשר
26.3.06 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
6.6.07 תאריך
מתכנן המחוז

4016673

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.05.2007
ג' דת ק"מ ל'
ויג' מקי

מחוז מרכז

נפה - פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

גני אירועים בגבעת השלושה

- תכנית מתאר מס שד/462/10
- שינוי לתכנית מתאר שד/1000
- ושינוי לתכנית מש"מ שד/98

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10/462
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.11.06 לאשר את התוכנית
ני"מ הועדה המחוזית
מנהל המחוז

בעל הקרקע - מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י

יוזם התכנית - קיבוץ גבעת השלושה
דנ. גבעת השלושה 48800
פקס: 9374700-03

התכנית - אדר' דניאל בר-קמה - א.ב. תכנון
דרך מנחם בגין 116, תל-אביב
ת.ד. 25256 מיקוד 67987
טלפון: 03-6233751, פקס: 03-6233700

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/10/462
להפקדה בישיבה מס' 24/11/06
מיום 24.11.06
יושב ראש הועדה
מהנדס חושיה

- 24.11.88 עדכונים: הומלצה להפקדה
- 28.10.01 תקונים:
- 14.11.01 הומלצה להפקדה פעם נוספת:
- 12.8.02 אישור שינוי בקו בנין מ-80 ל-40 בועדת משנה
- 20.9.04 הטמעת הוראות הולקחש"פ והתאמה לתמ"מ 10/3
- 24.11.04 הטמעת הוראות איכות הסביבה
- 20.6.2005 שימור כתנאי להתר בניה - מחוזית 24.05.05
- 14.7.05 תיקוני לשכת תכנון מחוזית
- 2.9.2006 החלטת ולנתע (אישור הצומת)
- 23.10.06 תיקון מחוזית
- 20.11.06 תיקוני לשכת תכנון
- 20.2.07 למתן תוקף

מחוז מרכז

נפה - פתח תקוה

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מס שד/462/10

שינוי לתכניות שד/ 1000 ושינוי למש"מ שד/98

1. שם התכנית :
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' שד/462/10
2. מסמכי התכנית :
א. 8 דפי הוראות בכתב. להלן : הוראות התכנית.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250.
ג. נספח תנועה קני"מ 1:1000
ד. נספח בינוי מחייב לענין העצים והמבנים לשימור קני"מ 1:500.
ה. נספח ביוב.
ו. נספח ניקוז.
ז. נספח מחלפון גבעת השלושה קני"מ 1:2500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית וגבולותיה :
תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט הכולל את הגושים, החלקות וחלקי החלקות הבאים :
גוש : 6330 וחלקי חלקות : 9
גוש : 6331 וחלקי חלקות : 1, 2, 4
גוש : 4255 וחלקי חלקות : 12, 13.
4. שטח התכנית :
שטח התכנית - 82.0 דונם.
5. בעל הקרקע - מדינת ישראל באמצעות מ.מ.ג.
6. יזם התכנית - קיבוץ גבעת השלושה.
7. עורך התכנית - אדר' דני בר-קמה, דרך מנחם בגין 116, ת.ד. 25256 מיקוד 61251 תל-אביב. טלפון : 03-6233751 פקס : 03-6233750.
8. יחס לתכניות אחרות :
התכנית מהווה שינוי לתכנית שד/1000 ו-מש"מ שד/98 במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.

9. מטרות התכנית:

- 9.1 להסדיר את הפעילות בגן האירועים הקיים במסגרת חוקי התכנון והבניה.
- 9.2 שינוי יעוד קרקע מחקלאי לגן אירועים, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת אל גן הארועים.
- 9.3 קביעת תכליות ושימושים, מגבלות וזכויות בניה.
- 9.3.1 התחברות דרך הגישה לגן הארועים לדרך אזורית מס' 483.
- 9.4 הקלה לקו בנין לדרך 483 מ-80 ל-40 מ'.
- 9.5 הריסת מבנים קיימים בתחום רדיוס המגן.
- 9.6 הנחיות לשימור מבנים בתחום התכנית.

10. סימונים בתשריט:

הסימונים בתשריט מתארים את השטחים והאזורים השונים לפי ייעודיהם, עפ"י המקרא בתשריט.

11. תכליות ושימושים:**11.1 אזור לגן אירועים**

מסומן בתשריט בגוון אוקר.

11.1.1 באזור זה יותרו השימושים הבאים:

מבנים, מתקנים, סככות, מגרשי חניה ושטחי חוץ גנניים המשרתים גני אירועים, כנסים ושמחות.

11.1.2 גובה המבנים לא יעלה על 8 מטר.

11.1.3 מספר קומות מותר - קומה אחת.

11.1.4 קוי בניין מגבול מגרש כמסומן בתשריט.

11.1.5 אחוזי בניה - כמתואר בטבלת זכויות בניה", עמוד 5.

11.1.6 חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות הרשות המקומית אך

לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע.

מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתרי בניה.

כמו כן יצורף לתכנית נספח תנועה וחניה.

11.2 שטח פרטי פתוח

11.2.1 מסומן בגוון ירוק מוקף בקו ירוק כהה.

11.2.2 באזור זה יותרו השימושים הבאים :

שטחי גינון, שבילים ודרכים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים כמו : שלטים,

עמודי תאורה, מתקני אשפה ומתקני משחק והצללה.

כל אלה כחלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח באישור מהנדס ו. מקומית.

11.2.3 בתחום שבין ציר הדרך לקו הבנין לא תותר כל בניה ו/או חנייה.

11.3 דרכים מוצעות

11.3.1 שטח המסומן בתשריט בצבע אדום.

11.3.2 הדרכים והכבישים ישמשו כצירי תנועה לתנועת רכב פרטית וציבורית

וכן למדרכות, תעלות ניקוז וגינון.

11.3.3 דרך הגישה מכביש 483 לגן הארועים הינה דרך זמנית ובמידת הצורך

תתואם ותשולב בתכנון העתידי של המחלף כפי שיתוכנן ויוסכם ע"י

מעצ - "החברה הלאומית לדרכים בע"מ".

11.3.4 כביש הגישה יתוכנן כך שלא תהיה הזרמה או החדרה של תשטיפים לאזור

רדיוס המגן מבארות.

11.3.5 חניות :

החניות תהינה עפ"י השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה שיהיה

בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמצוין בנספח

התנועה. החניה תהיה מגוננת, לפחות עץ בוגר אחד לכל 6 מקומות חניה.

12. טבלת זכויות בניה:

קו בנין מ'	גובה מירבי מ'	סה"כ מפעל כניסה מ"ר	תכסית %	שרות מ"ר	שטח בניה עיקרי מ"ר	שטח מגרש מינימאלי מ"ר	סימון בתשריט	האזור
5 מ'	קומה אחת 8 מ'	6,000	16%	2,400	3,600	6,000 מ"ר	אוקר	אזור נופש פנאי ותיירות גן ארועים

13. ביוב

13.1 על פי תכנית איסוף וסילוק ביוב, שתתחבר למערכת מרכזית מאושרת ובאישור משרד הבריאות.

13.2 איכות השפכים אשר תוזרם אל מערכת הביוב משטחי האולם תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

בתכנון מערכת הביוב של אולם הארועים, ינתנו פתרונות לטיפול קדם בשפכים שמקורם בעסקי מזון בעלי פעילות של בישול, טיגון וצלייה.

שפכי המטבח יופנו למפריד שומנים טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.

13.3 תובטח זכות מעבר וגישה לצורך אחזקת מערכות תשתית לעובדי המועצה האזורית או למי שימונה לצורך כך ע"י מהנדס המועצה האזורית.

14. ניקוז

מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים, מרזבים יופנו לשטחים הפתוחים לחלחול לקרקע.

וכל זה על פי תכנית ניקוז בתחום התכנית באישור משרד הבריאות ורשות הניקוז.

15. אשפה

15.1 מכלי איסוף פסולת יוצבו בחדרי אשפה סגורים ומאווררים שרצפתם מכוסה בטון ומנוקזת אל מערכת האיסוף והטיפול בשפכים. בחדרי האשפה יותקנו עמדות

לשטיפת מכלי האצירה והדחסנים. יש להבטיח כי דרכי הטיפול לאצירת הפסולת בגן הארועים לא יובילו ליצירת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

פסולת למיחזור תופרד למכלים ייעודיים.

15.2 סילוק האשפה יעשה ע"י המועצה האזורית לאתר מאושר כדין.

16. תקשורת

תשתיות תקשורת, טלפון, טלביזיה וכדו' - יאושרו לאחר תיאום התכניות עם חב' בזק ומהנדס המועצה האזורית כתשתית תת קרקעית.

17. חשמל

17.1 מערכת החשמל תהיה תת-קרקעית.

17.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו
 אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין
 החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'.
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ'
 מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר
 אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. עצי פיקוס

בתחום התכנית קיימים עצי פיקוס. עצי פיקוס אלה מסומנים בנספח הבינוי.
 על היזם לשמר את העצים המסומנים ולנטוע 2 עצי פיקוס נוספים במקום שלושת
 עצי הפיקוס המסומנים להעברה. נספח הבינוי מחייב בנושא עצים לשימור.

19. שימור מבנים קיימים

19.1 3 מבנים לשמור:

- מבנה בית קרור לתפוחים - מבנה מס. J,
- מבנה מחסן חקלאי - מבנה מס. K,
- מבנה בית משאבות ועמדה - מבנה מס. L.
 (ראה תשריט מצורף - נספח בינוי),
 המבנים יוגדרו לשימור, ויחולו עליהם התנאים הבאים:
- א. אין להרוס אתר המוגדר לשימור.
- ב. כל שינוי, פנימי או חיצוני, שיעשה באתר המוגדר לשימור,
 ייעשה באמצעות תוכנית מפורטת, ובתיאום עם המועצה לשימור מבנים
 ואתרים.
- ג. שימור ושחזור הקיים אינו דורש תכנית אלא תכנון מפורט בתיאום עם
 המועצה לשימור מבנים ואתרים.
- ד. נספח הבינוי מחייב בנושא מבנים לשימור.

20. עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשלוח - 1978.

21. תנאים להוצאת היתרי בניה.

- א. הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה.
- ב. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת.
- ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי סידורי הגנה מרעש כלפי המגורים
 בגבעת השלושה.
- ד. אישור נספח בינוי ופיתוח קנ"מ 250 : 1 ע"י ועדה מקומית.
- ה. בהיתר הבניה יוצג ניקוי ופרטי איסוף פסולת עפ"י דרישת המועצה האזורית
 ובלבד שיעמוד בתנאים תברואתיים עפ"י כל דין.
- ו. שימור המבנים המסומנים לשימור J,K,L וזאת בתיאום עם המועצה לשימור
 מבנים ואתרים בחברה להגנת הטבע ולשכת התכנון המחוזית.

22. דרישות להגנה מפני רעש:

כללי:

בתי המגורים הקרובים ביותר נמצאים בקבוץ גבעת השלושה במרחק של 500 מטר ממבני הארועים.

עד כה לא התקבלו תלונות מהתושבים הגרים במקום אך למען הסר ספק ובהמשך לדרישת הולקחש"פ, להלן מספר הוראות:

1. מבני הארועים יהיו ממוזגים ומחוממים כך שלא יהיה צורך בפתיחת חלונות.
2. החלקים הקלים והשקופים של מבני הארועים יפנו מצפון מזרח ועד צפון מערב. החלקים המאסיביים של הקירות יופנו מדרום מזרח ועד דרום מערב.
3. להקצות מקום מוגדר עבור רחבת הריקודים בצמוד לקיר הדרומי שתוחם את המשטח. הרמקולים יוצבו משני צידי הרחבה הזו, יש לבנות מצידי המיקום המוצע לרמקולים מעיין "לחיים" שתגרומנה לכך שהפניית גלי הקול תהיה באופן כללי לכיוון צפון, ובכך יוענק "צל אקוסטי", נוסף כלפי בתי המגורים.
4. הרמקולים יותקנו בגובה של לא יותר מ- 4 מ' מפני הרצפה, כך שבכל מקרה יהיה עוד קיר בגובה של 2 מ' לפחות מעליהם, כדי להעניק "צל אקוסטי" נוסף.
5. בדומה להגבלה למניעת פיזור גלי הקול לצדדים גם ניתן לבנות התקן שיבטיח כי הרמקולים יוטו כלפי מטה לכיוון הקרקע. באופן זה יושגו שתי מטרות חשובות: יצומצם פיזור הרעש לסביבה, וכתוצאה מריכוז גלי הקול ישירות כלפי הרוקדים גם ניתן יהיה להפחית את עוצמת הקול.
6. יש להבטיח כי הקירות התוחמים את המשטח יהיו בעלי משקל ליחידת שטח של 25 ק"ג/מ"ר לפחות. ניתן בעקרון להשתמש גם בחומרים שקופים, כגון פוליקרבונט בעובי 14 מ"מ או זכוכית בעובי 10 מ"מ לפחות.
7. תהיה מותקנת מערכת שתכוון ותווסת כך שמערכת ההגברה תנותק כל אימת שרמת הרעש תגיע לערכים שיגרמו למפלס רעש גבוה מ- 40 DB (A) בבתי המגורים בסביבה.

23. מטרדי ריח וזיהום אויר

- לא יגרמו מטרדי ריח וזיהום אויר מהפעילויות השונות באולם הארועים.
- במטבח יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח מפעילויות של טיגון וצלייה.

24. ביצוע התכנית תוך 10 שנים מפרסום מתן תוקף לתכנית.

25. חתימות:

א. ועדה מחוזית:

מחוז מרכז

ב. ועדה מקומית:

דרום השרון

התקן 116 ת"א
 29.04.2007
 דוד אהרן
 אדריכל המחנה

התקן 116 ת"א
 29.04.2007
 דוד אהרן
 אדריכל המחנה

ג. מדינת ישראל באמצעות מ.מ.ג.

ד. חתימת היוזם קיבוץ גבעת השלושה
 קבוץ גבעת השלושה

ה. המתכנן - אדר' דני בר-קמה

א.ב. תכנון

א.ב. תכנון
 מנחם בנין (9"א) 116 ת"א
 ת.ד. 25256 מ"מ 61251