

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	18.09.2014
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' חש/8/2	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: שינוי לתכנית חש/8/14 -
הוספת תכלית אירועים לשטח תרבות נופש וספורט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ת"מ תש"פ
03-09-2014
התכ"ב

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: חוף השרון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום 22.5.14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>13.11.2014 תאריך</p> <p>ני"ב הוועדה המחוזית</p>	
	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' חש/8/2 בישיבה מס' 8/8 מיום 11/2014 חלטת הועדה: יושב ראש הועדה מתנדב הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

תוספת תכלית "אירועים" באזור המיועד להקמת מתקנים, מבנים, בניינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים ויכולול בריכות, מדשאות, חדרי כושר, מסעדות, מזנונים, חדרי מנוחה וטיפוח, חנויות לדברי נופש וספורט, מגרשי משחקים, סככות צל, אולמות ספורט, אולמות סדנאות, אולמות כנסים, אולמות אירועים ומועדונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

25/08/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 13

אדרי' ירדן ערמון
מהנדס הועדה המקומית

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי לתכנית חש//14/8 – הוספת תכלית אירועים
לשטח תרבות נופש וספורט

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

חש/14/8/2

מספר התוכנית

27,300 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05 אוגוסט 2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 682075
קואורדינטה Y 183800

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ געש

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות שרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ געש

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7711	מוסדר	חלק	42	50,43
7995	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/8/14 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	5087	20/6/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' אילן איזן א.ג.איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	05/08/2014	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' אילן איזן א.ג.איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	05/08/2014	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		נעם ליבנה	07/11/2010	1	-	1: 250	מנחה	נספח תנועה
		מיכאל סורוב	02/07/2010	-	7	-	מחייב	דו"ח אקוסטי
		אבינועם הרשקוביץ	08/08/2010	1	1	1: 250	מחייב	נספח ביוב

כל מסמכי התוכנית 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.

אדרי' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
-	-	-	-	קיבוץ געש	ח.פ. 570008672	קיבוץ געש 60951	09-9529300		09-9529472		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	קיבוץ געש	ח.פ. 570008672	קיבוץ געש 60951	09-9529300		09-9529472	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל						
בעלים			רשות הפיתוח						
חוכר			קיבוץ געש	570008672	קיבוץ געש 60951	09-9529300		09-9529472	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים	053912499	33422	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים		שדי מוריה 46, חיפה	04-8348705	054-311155	04-8343873	arc@ige.co.il
מודד	מודד	057217333	707			היזמה 2, טירת הכרמל	04-8580355		04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
מתכנ תנועה	מהנדס	058671108	41280			ברנדיס 3, חיפה	04-8373763		04-8373764	noam@noameng.co.il
מתכנ ביוב	מהנדס	008464471	15305			גולדה מאיר 26, הרצליה	09-9555491		09-9587958	Avi_hz@zahav.net.il
מתכנ אקוסטיקה	מומחה לאקוסטיקה	309482818	-			קהילת קנדה 27, תל אביב	03-5073068		03-5073068	Misha.surov@gmail.com

אדריכל
מהנדס העדה המקומית
חוף השרון

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

על השימושים המותרים בחש/14/8 באזור שטח תרבות נופש וספורט יתווסף שימוש "אירועים", ללא תוספת בזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת התכלית "אירועים" בין התכליות הנקובות בתכנית חש/8/14.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 27.3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	17.7		0	17.7	דונם	ספורט ונופש

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
				ספורט ונופש	102,101,100
				דרך מאושרת	200
				חניון	301,300

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

הכל לפי הוראות חש/8/14.

אדרי' ירו' עמון
מהנדס העודה המקומית
חוף השרון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח תרבות נופש וספורט
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית חש/14/8 ובנוסף שימוש "אירועים".
4.1.2	הוראות
א.	חלוקה בין גדלי השימושים בהתאם לתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.
ב.	תהיה הפרדה ברורה בין הברכה שבמרחצאות לבין גן האירועים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	לפי חש/14/8

4.3	שם ייעוד: חניון
4.3.1	שימושים
א.	לפי חש/14/8
4.3.2	הוראות
א.	תתווסף קומת חנייה להשלמת מקומות החנייה הדרושים ע"פ תקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה ולפי התקדמות הבנייה בפועל.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ חש/14/8

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון וזונכנון והבניה נשנ"ב 1992 - תרבות, נופש וספורט בקיבוץ געש

מחלקת הועדה המקומית
לתיירות
אדריכל ירון ערמון

גובה מידבי	מס' קומות מעל חפלט כניסה	כיטוי קרקע	סה"כ	שטח בניה								קווי הבניין			גודל מוגדש (במ"ר)	שטח וזאזון (ייעוד עקרי)	
				שטח מוצע				שטח קיים				שינוש	קדמי	אחורי			צדדי
				שטח שרות	מעל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00	מעל ה- ±0.00	שטח שרות	מעל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00	מעל ה- ±0.00						
10 מ'	2	35%	11.0%	-	-	-	-	3.5%	-	7.5%	מרכז וזיכרון וטפורט	5 נוי	3 מ'	צפון	17.700	אזור וזיכרון ונופש וטפורט	
			7.0%	-	1.5%	-	3.0%	-	2.5%	אולם וזיכרון ונועדון							
			45.0%	10.0%	-	-	35.0%	-	-	מרחצאות							
			63.0%	10.0%	1.5%	-	38.0%	-	3.5%	10.0%	טו"כ						

וזערות: בשימוש מרחצאות יונוז שטחי מטחר עד 15% מהשטחים המיועדים לשימוש זה.

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
בהתאם לתכנית חש/14/8																		
ספורט ונופש																		

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

- א. היטל השבחה יגבה לפי החוק.
- ב. היתר בנייה לעסקי מזון, גני אירועים, בריכות שחייה וטיפוח יינתנו לאחר קבלת חוות דעת לשכת הבריאות.
- ג. הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.
- ד. כל בקשה להיתר המשנה יעוד ו/או שימוש במבנה קיים תכלול תכנון והתאמה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2. שימור מי נגר

פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בנייה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדרים וכד') כך שהנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה, ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.3. איכות הסביבהמטרדי ריח וזיהום אוויר

- א. לא יגרמו מטרדי ריח וזיהום אוויר מהפעילויות השונות באולם האירועים.
- ב. במטבח יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח מפעילויות של טיגון וצלייה.

ביוב וניקוז

- א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים, מרזבים יופנו לשטחים הפתוחים לחלחול לקרקע. השפכים יחוברו למערכת הביוב האזורית.
- ב. איכות השפכים אשר תוזרם למערכת הביוב משטחי האולם תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. בתכנון מערכת הביוב של אולם האירועים, יינתנו פתרונות לטיפול קדם בשפכים שמקורם בעסקי מזון בעלי פעילות של בישול, טיגון וצלייה.
- ד. שפכי המטבח יופנו למפריד שומנים טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.
- ו. כל האמור לעיל יתבצע בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות ומפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- ב. 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.
- ג. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.
- ד. הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

מטרדי רעש

מערכות להגברת קול לא יופעלו מחוץ לאולם סגור.

6.4. תנאי למתן טופס 4

ביצוע בפועל של מגרשי חנייה כולל החניון הבנוי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית תוגש לאחר קבלת תוקף התכנית, וכתנאי למתן היתר בנייה.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנים.

8. חתימות

תאריך: 1/9/14	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ געש (חוכר)		
תאריך: 31/8/14	חתימה: 	שם: אילן איזון	עורך התוכנית
מספר ת"ז: 53912499	אילן איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ טל: 04-8348705 א"ח: 0452209 א"ד: arc@ige.co.il שד' מוריה 46 ח'פה 33422		
תאריך: 1/9/14	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ געש (חוכר)		
תאריך: 1/9/14	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ געש (חוכר)		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מדינת ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות הפיתוח	

עמוד 13 מתוך 14
אדריכל עמנואל
הועדקה המקומית
חוף השרון