

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
6 10. 2014  
נתקבל  
תיק מס':

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' שד / 918 / 9

**שם תוכנית: בריכת מים לאזור תעשייה חצב**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"</p> <p>תוכנית מס' שד / 918 / 9 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 200209 מיום 15.6.63 מנהל העדה אושב ד"ר הועדה</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13.11.2014 (108) 91918/98 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 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בריכת מים בנפח של כ- 750 מ"ק, לאספקת מים לאזור תעשייה חצב, הסמוך מצפון. בריכת המים המצועת ממקומת בסמוך לבריכת מים קיימת של קיבוץ נחשונים. הבריכה מתוכננת להתחבר למערכת אספקת מים של חברת 'מקורות' בקטע אלעד – ראש העין באמצעות צינור מילוי של 12". רום הבריכה +128 מ' מאפשר אספקת מים בלחץ נדרש לכל אזה"ת חצב, שטח של כ- 700 דונם. דרך הגישה המאושרת לבריכה הקיימת תשרת גם את זו המוצעת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בריכת מים לאזור תעשייה חצב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שד/ 9/18	מספר התוכנית		
0.62 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב		
28/07/2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
		קואורדינטה X	195,715
		קואורדינטה Y	663,270
1.5.2	תיאור מקום	צפון מזרחית לקיבוץ נחשונים ודרומית לאזור תעשייה חצב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. דרום השרון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נחשונים
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5658	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	33, 29, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט מרסומים	תאריך
משי"מ/101/שד	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית משי"מ/101/שד	3675	2/7/1989
שד/1000	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית שד/1000	2725	5/7/1981
תמ"א 34/ב/5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 34/ב/5		אושרה ע"י הממשלה ב 9.8.2009

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	חגי דביר אדריכלים	28/07/2014	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	חגי דביר אדריכלים	28/07/2014	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	חגי דביר אדריכלים, אבי ציזל – הנדסת מים וביוב	28/07/2014	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח בינוי
	ו.מחוזית	חגי דביר אדריכלים	28/07/2014	1	ל"ר	1: 2,500	מנחה	נספח תצלום אויר
	ו.מחוזית משרד להגנת הסביבה ורטי"ג	עמית טל – אמפביו בע"מ	24/06/2014	ל"ר	7	ל"ר	מנחה	נספח נופי-סביבתי

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.

**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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית דרום השרון		קרית המועצה, ת.ד. 500, נוה ירק 49945	03-9000523		03-9000528	Meler@dsharon.org.il

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				החברה הכלכלית דרום השרון		קרית המועצה, ת.ד. 500, נוה ירק 49945	03-9000620		03-9000622	Elazar@dsharon.org.il

**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				רשות מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, קומה 4, תל אביב	03-5638383			
חוכרים				קיבוץ נחשונים						

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	חגי דביר	5163787-4	29842	חגי דביר אדריכלים בע"מ		קיבוץ גזר, ד.ג.שמשון 99786	08-9270623	054-7706009	08-9270623	office@hd-arch.com
מהנדס מים	מהנדס	אבי צייזל	005512801	30391	משרד הנדסי קיבוץ אייל – הנדסת מים, ביוב וניקוז		קיבוץ אייל, ד.נ.שרון תיכון, 45840	09-7639119	09-7493799		handasi@eyal.org.il
יועץ סביבתי		עמית טל	057877219		אמפיביו בע"מ	514852698	רחוב היסמין 1 רמת אפעל ת.ד. 9108, ר"ג, 52190 מיקוד:	03-7369972	050-5770577	03-7252774	amit@amphibio.co.il
מודד	מודד	רם בן חיים	055663934	723	רם מדידות		הכשרת הישוב, 10, ראשלי"צ.	03-9613720	050-6865137	03-9612673	ram@ram.org.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובניה	ועדה מקומית לתכנון ובניה 'דרום השרון'
ועדה מחוזית לתכנון ובניה	ועדה מחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

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**

הקמת בריכת מים לאזור תעשייה חצב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאי ודרך למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת זכויות בניה לבריכת מים עד 180 מ"ר ונפח כ- 750 מ"ק.
- ג. קביעת הוראות בינוי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.62 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לייר					מ"ר	מגורים
לייר					מסי יח"ד	
לייר					מ"ר	מגורים
לייר					מסי יח"ד	מיוחד
לייר					מ"ר	מסחר
לייר					מ"ר	תעסוקה
לייר					מ"ר	מבני ציבור
לייר					חדרים	תיירות /
לייר					מ"ר	מלונאות

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – הוראות להכפפה
מתקנים הנדסיים	1	4.1

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקן הנדסי
4.1.1	שימושים
א.	ברירת מים
ב.	מתקנים הנדסיים נלווים
4.1.2	הוראות
א.	פיתוח המקום יגודר עפ"י תקנות הגידור.
ב.	הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית הינה תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור. כל בניה תהיה בכפוף להנחיות והוראות משרד הבריאות.
ג.	מיגון הבריכה יבוצע בהתאם להנחיות ועדת מגוונים בינמשרדית.
ד.	מתקני הטיפול במים יהיו באישור משרד הבריאות.
ה.	



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח תא (השטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מתקנים הנדסיים	1	624	---	---	---	180	29	-	-	7	1	3	3	3	3	3	

## 6. הוראות נוספות

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א- אישור משרד הבריאות לבקשה להיתר.  
 ב- תנאי להיתר בנייה העתקת גיאופיטים מתחום התכנית ונטיעתם מחדש בתיאום עם רט"ג.  
 ג- תנאי להיתר בנייה הצגת הסכם התקשרות לקליטת פסולת הבניין ועודפי עפר עם אתר מורשה.  
 ד- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנינו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר כדין ובתאום עם הרשות המקומית

**6.2 הוראות בנושא חשמל**  
**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6.3 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.4 הוראות בנושא היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

**6.5 הוראות להעברת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 4/ב34**

איזור רגישות א 1:  
מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום, כמפורט בסעיף 23.3.2 לתמ"א.

**6.6 הוראות לשיקום נופי**

התכנון נעשה תוך שאיפה למזער פגיעה בסביבה, בערכי טבע ונוף.  
היתר הבניה יכלול התייחסות ל:

- עצים בוגרים, צמחים, פקעות ובצלים ייחודיים הניתנים להעתקה, או כאלה הניתנים לעקירה.
- עבודות עפר מתוכננות.
- קירות תומכים.
- גידור.
- תאורה.
- קביעת חומרי הגמר ופרטים עקרוניים.
- אמצעים לשיקום נופי והנחיות לאופן הסדרת הקרקע לאחר ביצוע עבודות העפר בתכנית ובסביבתה.
- התייחסות לניצול מרבי של עודפי עפר כחומר מילוי ו/ או חומר גלם בעבודות הפיתוח.

**6.7 הנחיות סביבתיות**

- א- התאורה בתחום התכנית תהיה בעלת פיזור מוגבל בתיאום עם רט"ג.
- ב- הצמחייה בתחום התכנית תתבסס על מינים מקומיים בלבד.
- ג- יינקטו אמצעים למניעה וטיפול בעת הצורך בצמחייה פולשת בתיאום עם רט"ג.
- ד- הבריכה והגדרות יצבעו בצבעים תואמים לסביבה.
- ה- יינטעו עצים גבוהים בצפיפות מסביב לבריכה בתיאום עם קק"ל.
- ו- שטחי ההתארגנות ומחנה הקבלן ימוקמו בתחום הקו הכחול של התכנית.
- ז- העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר טיפול פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס כתנאי לקבלת טופס 4.
- ח- בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר שיפורטו בהיתרי הבנייה ויאושרו ע"י יח"ס.


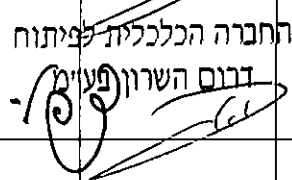
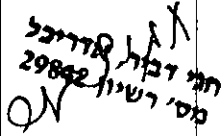
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מ.א. דרום השרון מועצה אזורית דרום השרון			מגיש התוכנית
		החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון			יזם בפועל
		רשות מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		קיבוץ נחשונים			
B.8.14		חגי דביר אדריכלים	51637874	חגי דביר	עורך התכנית