

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 28-01-2015
 תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' צש/0 - 90/2 א'

שם תוכנית: בריכות מים של חב' מקורות בסמוך למשמרת

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: לב השרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום _____ 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>יורד הוועדה המחוזית _____ 28-01-2015</p>	

--	--

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

ברicht משמרת מתוכננת במסגרת "מפעל תל מונד – תכנית כללית לאספקת מים".
תכנית זו אושרה ע"י ועדת השפוט של נציבות המים מיום 19.01.03.
התכנית כוללת הקמת מאגר מים שפירים בנפח 50,000 מ"ק באתר בו הרום הטופוגרפי הוא +87.
מהחבור למפעל הארצי יונח קו ראשי בקוטר "36 לבריכה וממנה עד לקו המזין את הישוב תל מונד.
באתר מתוכננות שלוש בריכות, שתי בריכות בנפח של 15,000 מ"ק כל אחת ובריכה נוספת בנפח של
20,000 מ"ק.
הבריכות יבנו בשלבים, בשלב הראשון תבנה בריכה אחת והבריכות הנוספות יבנו בעתיד בהתאם
לצרכים.
בסמוך לבריכות תבנה תחנת שאיבה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
בריכות מים של חבי מקורות בסמוך למשמרת.	צש/0-2/90א'	מספר התוכנית	
	25,309 מ"ר	1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	1	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה בשלב	
	13.1.15	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	1	1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק		
לייר	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לייר			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון
 קואורדינטה X
 קואורדינטה Y
 $X = 193900$
 $Y = 682700$
- 1.5.2 תיאור מקום פרדס מהדרין ליד משמרת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. "לב השרון"
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 לב השרון
 ל"ר
 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7754	• מוסדר	• חלק מהגוש	68	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מקומית מס' צש/0-0/2	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית מתאר מקומית צש/0-0/2 עפ"י המפורט בתכנית זו. שאר הוראות צש/0-0/2 ממשיכות לחול.	3769	27/05/1994

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	12	ל"ר	13.01.2015	י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	• מחייב	1: 1250		1	13.01.2015	י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	ו. מחוזית	
נספח בינוי	• מחייב (חלקית (1)	1: 500		1	24.12.2013	י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ (עפ"י איחוד מהנדסים לעבודות מים)	ו. מחוזית	
אורטופוטו	• נלווה	1: 5000		1			ו. מחוזית	
מפעל תל-מונד, תכנית כללית להספקת מים	• נלווה		22		22.01.2003	איחוד מהנדסים לעבודות מים.	ו. מחוזית	
חלוקת קטעים לביצוע	• נלווה	1: 25,000		1	16.09.2007	איחוד מהנדסים לעבודות מים.	ו. מחוזית	
חוות דעת נופית סביבתית	• מנחה		חוברת		8.2013	אלדד שרוני- הנדסה סביבתית	ו. מחוזית	
נספח נגישות- תצ"א	• מנחה	1: 2500		1	10.2011	מקורות	ו. מחוזית	

(1) נספח הבינוי יהיה מחייב חלקית לשטחי המבנים, גובהם, צורתם והמרחק ביניהם לבין הגדר.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אהרון קוטה	51803674	ח.פ.- 557652310	מקורות חברת המים הלאומית מרחב מרכז		ת.ד. 56 רמלה מיקוד 72100	08-9271518	050-5957523	08-9271547	Akuta@mekorot.co.il	

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
	אהרון קוטה	51803674	ח.פ.- 557652310	מקורות חברת המים הלאומית מרחב מרכז		ת.ד. 56 רמלה מיקוד 72100	08-9271518	050-5957523	08-9271547	Akuta@mekorot.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רשות הפיתוח			מנהל מקרקעי ישראל		מנחם בגין 125 ת"א	03-7632275		03-7632279	

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	יוסף אבקסיס	069761070	13586	י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	ח.פ. 513348375	כצנלסון 29 רמה"ש 47240	03-5492417	054-4334225	03-5403036	joe@JAbecassis.com
• מודד	גטניו ברני מוסמך		570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ		היצירה 14 ר"ג 52521	03-7541000		03-7516356	
• מהנדס יועץ	עמוס רון		566	איחוד מהנדסים לעבודות מים	ח.פ. 540041126	מוריה 22 רמת גן	03-6770494		03-6778841	amos@water-engineers.co.il
• מהנדס יועץ	אלדד שרוני			אלדד שרוני- הנדסה סביבתית		ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160	09-8854291		09-8854576	csharony@netvision.net.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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

1. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
2. תכנון מתקן הנדסי ובו מאגר מים שפירים הכולל שלוש בריכות, תחנת שאיבה, רצועת תשתיות ומתקנים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
3. קביעת קווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	25,309 מ"ר
מתקנים הנדסיים	12,650 מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנייים הנדסיים	1	לייר

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	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	בריכת מים, צנרת ומגופים, מתקני סינון וטיפול במים.
ב.	מתקן שאיבה, משטחי בטון.
ג.	מתקנייים הנדסיים נלווים, ביתני חשמל ובקרה.
4.1.2	הוראות
א.	מגבלות הבנייה יהיו בכפוף לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או לפי חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים, זיהום קרקע, אויר, מי תהום, מים עיליים, רעש וכו'.
ב.	מקורות תהיה אחראית להחזיר את המצב לקדמותו לאחר סיום העבודות כולל ניקיונות וסילוק כל פסולת עד לאתר המורשה ע"י הרשות המקומית.
ג.	הגישה לאתר תתבסס אך ורק על דרכים קיימות. פריסת התשתיות לא תגרום לפגיעה בדרכים והן לא תורחבנה ולא תיסללנה.
ד.	במידה ויהיו תלונות על מטרדי רעש עקב פעולות המתקנים, תיערכנה בדיקות נוספות וינקטו אמצעים בהתאם.
ה.	גידור ומיגון- האתר יגודר באופן שבו לא תתאפשר כניסה לגורמים שאינם מורשים. מערכת המיגון האלקטרוני תהיה היקפית ותקושר באופן רציף עם מרכז הבקרה של מקורות. גובה הגדר ואמצעי המיגון יהיו בהתאם להוראות מהנדס ראשי של מקורות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מתקנים הנדסיים	1	25309	12650	7590				לי"ר		לפי בינוי	-	-	5	5	5	5	

הערה:

שטחי המבנים, גובהם, צורתם המרחקים ביניהם ובינם לבין הגדר בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה
א. היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, שבילים, ציון חומרי הגמר. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הפרשי הגובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.
ב. הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.
ג. תיאום עם משרד החקלאות.
ד. תכנית או היתר למתקני מים ולמתקני מים המיועדים לשתייה, ככל שיחולו בצמידות לקווי מים ו/או למתקני מים שאינם מיועדים לשתייה יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
ה. היתר בניה לקווי מים באיכות מי שתייה ולמתקני מים, שינתן מכח תכנית זו, יותנה בתיאום עם משרד הבריאות לפרט הגדר שתבנה על מסד בטון בגובה 60 ס"מ ולמרחק ומיקום דרכי הגישה לבריכות (דרכי הגישה יתוכננו ככל האפשר בריחוק מהגדר הצפון מערבית).
ו. הפקדת כתב התחייבות של מבקש ההיתר כלפי הועדה המקומית לשיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בנוסח המצורף לתמ"א 5/ב/34 כתנאי למתן היתר בניה למתקני מים או לקווי מים שיוקמו מכח תכנית זו.
ז. תוכן תכנית שיקום נופי, כולל התייחסות לשטחי הקירוי (=חזית חמישית) על בסיס עקרונות התכנית הנופית שתוארה בחו"ד סביבתית- נופית. תכנית השיקום הנופי תתואם עם מהנדס הועדה המקומית ורט"ג.
ח. תנאי להגשת היתר בניה לבריכה השלישית יהיה הגשת נספח נופי לבריכה זו ואישורה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ט. תנאי להיתר בניה הגשת מסמך המפרט את הטיפול בפסולת הבנייה ועודפי עפר לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6.2. הנחיות סביבתיות

א. היות ואתר התוכנית מצוי באזור פרדס קיים, לא נערך סקר עצים או ערכי טבע. אולם, עצים המיועדים לעקירה ייעקרו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
ב. עצים להעתקה יינטעו באתר במסגרת השיקום הנופי.
ג. עצים גבוהים (רצוי ברוש) ישתלו בצפיפות מסביב להיקף כל בריכה והבריכות יצבעו בצבעים המשתלבים בסביבה.
ד. קרקע חישוף תישמר ותוחזר כשכבה עליונה לשיקום נופי.
ה. עודפים של חפירה ומילוי יפנו מהשטח לשימוש באתר אחר או לאתר מאושר.
ו. תחום שטח ההתארגנות יהיה כולו בתוך אתר שטח התוכנית.
ז. בתחום שטחי ההתארגנות, במידה ויהיה צורך בשימוש במיכל דלק, תהייה מאצרה למיכל הדלק. במקרה של דליפה מהמיכל תתבצע שאיבה במשאבה לאחסון בחביות. במקרה של דליפה לקרקע תתבצע חפירה תוך זמן קצר ומילוי הבור עם קרקע נקיה. החפורת תפונה לאתר סילוק מתאים.
ח. שטח ההתארגנות יכיל מכלים ריקים לאשפה ושירותים כימיים.
ט. תוואי הניקוז הטבעיים ישמרו במהלך עבודות ההקמה ככל הניתן.
י. עקב עבודות הפיתוח יש לבצע הפעולות הבאות למניעת מינים פולשים לשטח התכנית: <ul style="list-style-type: none"> • משטחי העבודה והאחסון יהיו צמודים לתוואי קו התשתית וימוקמו בשטחים פגועים ככל הניתן. • קרקע חפורה תאוחסן בסמוך לחפירה ותנוצל כמשטח עבודה או אחסון לצידוד. • יתבצע שימוש ברשת דרכים קיימות ולא תתבצע הרחבה של צירי התנועה. • השיקום הנופי יעשה שימוש בקרקע מקומית ופעולות השיקום יחלו בקטעי השטח שבהם הסתיימו העבודות במהירות האפשרית על מנת למנוע השתלטות צמחים פולשים. • לאחר השיקום, יזם התכנית ידאג לתחזוקת כל שטחי העבודה. תחזוקה זו תכלול טיפול בצמחייה חדשה במסגרת שיקום נופי, לרבות השקייתה. כמו כן, יתבצע טיפול כנגד מינים פולשים שיתגלו- במשך 3 שנים מיום סיום עבודות יתבצע ווידוא שלא משתרשים מינים פולשים. במסגרת פעולות התחזוקה, בנוסף לגינון, יתבצעו פעילויות למניעת כניסה של מינים פולשים.

יא. במהלך עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת היווצרות ופיזור אבק.
יב. במהלך העבודות תבוצע הפרדה בין סוגי הפסולת: קרקע נקייה וקרקע מזוהמת, פסולת בנין, לוחות עץ, ברזל ומתכות אחרות, וכד'. הקרקע הנקייה תשמש ככל הניתן לשימוש חוזר באתר והפסולות האחרות יפוננו לאתרים מורשים לטיפול/מיחזור/הטמנה לפי העניין.
יג. במידה וייעשה שימוש בחומרי מילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר), ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ולהוראות תכ"ם.
יד. במידה ויוצב מיכל סולר לגנראטור, ו/או מיכלים לאחסון כלור, יהיו המיכלים במאצרה בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה. מכלים ריקים של חומרים אלו יפוננו לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
טו. שנאים יותקנו ע"פ הוראות בטיחות ותקנים המאושרים ע"י חברת חשמל
טז. טיפול בשולי השטח, גידור ותאורה יבוצעו בתאום עם נציגי רט"ג. כמו כן, תאורה בתחום התוכנית תתואם עם רט"ג כך שתמנע הפצת אור מיותר לסביבה.
יז. קו החשמל יוקם ע"י חברת חשמל בהתאם לתקנים הסביבתיים להם מחויבת חברת חשמל.
יח. מפלסי רעש מותרים – לא צפויים מטרדי רעש באזורי המגורים הקרובים ביותר לאתר התוכנית. אם יהיו תלונות על מטרדי רעש עקב פעולות המתקנים, תיערכנה בדיקות נוספות וינקטו אמצעים בהתאם. ראה/י סעיף 4.1.2 ד'.
יט. קרינה אלקטרומגנטית – לא צפויה קרינה אלקטרומגנטית במרחק העולה על 5 מ' מהשנאים. באתר לא תהייה שהיית קבע של אדם – צוות תחזוקה יבקר באתר אחת לשבוע-שבועיים, בכל פעם למספר שעות בלבד.
כ. ריקון הבריכה יעשה במסגרת צו הזרמה לנחל כנדרש ע"פ חוק.
כא. הגלשת העודפים מבריכת המים תעשה בחירום ובעת שטיפה וניקוי הבריכות. גלישת מים שפירים מבריכת משמרת תתבצע באמצעות צינור ניקוז ייעודי בקוטר 36" אשר יונח במקביל לקו אספקת המים מבריכות המים אל הנחל הסמוך, למרגלות הגבעה. בשום מקרה מי גלישה לא יוזרמו אל הדרך החקלאית. המגופים בחצר הבריכה יהיו מפקדים ממרכז הבקרה וכן מפלס הבריכה ישודר באופן קבוע למרכז בקרה, כך שגובה מפלס המים בבריכה יהיה מבוקר בכל עת. במידה ומפלס המים יעלה מעל גובה מסוים, תופסק לאלתר הזרמת מים מהקו למילוי הבריכה.
כב. נגר עילי הנוצר בתחום החצר יישאר ויחלחל ככל הניתן בתחום האתר. יישמר ככל הניתן כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המתקן על ידי מניעת כיסוי ו/או עירוב של חומרים אוטמים בקרקע, ותהייה הימנעות ככל הניתן מהידוק הקרקע וכד'. תוואי הניקוז הטבעיים ישמרו במהלך עבודות ההקמה ככל הניתן. כאמור, המתקן עצמו יעשה שימוש בתוואי הניקוז הקיימים לצורך ניקוז מי הנגר ממנו. תכנון החצר יהיה כך שמוצאי ניקוז יהיו מפוזרים לאורך הגדרות ההיקפיות. תוספת הספיקות לנגר העילי כתוצאה מיישום התוכנית זניחה ביחס לספיקות הקיימות בערוצי הניקוז הקיימים, ואינה גורמת לשינוי במשטרי הזרימה באפיקי הניקוז באתר וסביבתו. בכל מקרה, מוצאי ניקוז יפוזרו לאורך הגדרות ההיקפיות למניעת התחתרות כלפי המדרון.
כג. ניצול יעיל של משאבי הקרקע- היזם יבדוק היתכנות הנדסית וכלכלית להעמדת פנלים סולריים על גגות הבריכות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.1.15	אהרון קוטה רכז מקרקעין מרחב מרכז-רמלה	מקורות חברת מים בע"מ מרחב מרכז ח.פ. - 557652310	51803674	אהרון קוטה	מגיש התוכנית
22.1.15	אהרון קוטה רכז מקרקעין מרחב מרכז-רמלה	מקורות חברת מים בע"מ מרחב מרכז ח.פ. - 557652310	51803674	אהרון קוטה	יזם בפועל (אם רלבנט)
		מנהל קרקעי ישראל רשות הפיתוח			בעלי עניין בקרקע
19.1.15	יאבוקסיס, אדריכלים ומוני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	יאבוקסיס אדריכלים מוני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	069761070	יוסף אבוקסיס	עורך התכנית