

תשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

מנוס

מחוז המרכז

~~יושב ראש הוועדה~~

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תב"ע לכפר הנופש יקום

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז מרכז
16-05-2016
3 זק ב ל

תכנית מפורטת מס' חש/6/29

שינוי לתכנית מפורטת חש/3/29, 4/29

ותכנית מתאר מקומית חוף השרון חש/2/10

הוראות התכנית

העורך : אדריכל גבי גרזון - א.ב. תכנון
דרך פיית 116, בית קלקא
תל אביב 61251
טל': 03-6233777

- תאריך : יוני 2001
- עדכון : 11/4/02
- 27.5.07
- 11.10.07
- 26.5.08
- 30.6.08
- 23.12.2010
- 7.8.2011
- 4.9.2011
- 9.3.2012
- 29.4.2012
- 9.7.2012
- 25.10.12
- 18.6.2013
- 31.7.2013
- 2.12.2013
- 23.12.2013
- 15.1.2014
- 13.3.2014
- 5.6.2014
- 6.8.2014
- 20.01.2016
- 09.03.2016
- 10.04.2016
- 14.04.2016
- 20.04.2016

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: תכנית מס' חש/6/29 והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף להוראות התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חש/2/10, חש/3/29, חש/4/29 ומשמ/41. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכניות קודמות, הוראות תכנית זו יהיו ההוראות הקובעות.

3. מיקום התכנית

התכנית לאכסון תיירותי ביקום ושימור ערכי טבע ירוקים בסביבתו, צמודה לשמורת פארק פולג, מספר ק"מ דרומית לנתניה, מזרחית לכביש מס' 2 וצפון מערבית לקיבוץ יקום, נ"צ צפוני 684750 נ"צ מזרחי 185250.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
7685		7
8951	,24,32,33,36	7,9,10,11,13,30,43,44,45,48
	,37,46,47,49,50,	,51
8952	26,27,40	5,6,7,10,20,25,21,30
8953		10

5. שטח התכנית

652.77 דונם.

6. בעל הקרקע

מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל.

7. יוזם ומגיש התכנית

קיבוץ יקום מיקוד 6097200.

8. עורך התכנית

אדריכל גבי גרזון - א.ב. תכנון
 בית קלקא, דרך פתח-תקוה 116,
 תל-אביב 61251 ת.ד. 25256
 טל. : 03-6233753
 פקס : 03-6233700

9. מסמכי התכנית

- 9.1 תשריט התב"ע. גליון אחד בקני"מ 1:2500.
- 9.2 הוראות התכנית. 18 עמודים.
- 9.3 נספח בינוי מנחה. גליון אחד בקני"מ 1:1000, מחייב לעניין מבנים להריסה.
- 9.4 נספח נופי מנחה. שני גליונות בקני"מ 1:2500, 1:1000.
- 9.5 נספח תנועה. גליון אחד בקני"מ 1:1250, מנחה.
- 9.6 נספח ניקוז תכנית כללית. גליון אחד בקני"מ 1:2500. מנחה.
- 9.7 נספח ניקוז הוראות. 16 עמודים. מחייב.
- 9.8 נספח מים וביוב. תכנית כללית. גליון אחד בקני"מ 1:2500. מנחה.
- 9.9 נספח מים וביוב הוראות. 5 עמודים. מחייב.
- 9.10 תחנת שאיבה. שלושה גליונות בקני"מ 1:5000, 1:250, 1:50, 1:25. מנחה.
- 9.11 נספח נופי- סביבתי. 83 עמודים, מנחה.
- 9.12 נספח עצים בוגרים. 32 עמודים. מחייב.
- 9.13 נספח עצים. גליון אחד בקני"מ 1:1750. מחייב.

10. ביאור סימוני התשריט

- 10.1 גבול התכנית מתואר בתשריט בקו כחול עבה.
- 10.2 גבול תכנית מאושרת מתואר בתשריט בקו כחול עבה מקוטע.
- 10.3 גבול גוש קו שחור עם משולשים.
- 10.4 מספר גוש ארבע ספרות בשחור.
- 10.5 גבול חלקה מסומן בתשריט בקו ירוק.
- 10.6 מספר חלקה מספר צבוע בירוק.
- 10.7 גבול משבצת יקום מסומן בתשריט בקו אדום.
- 10.8 שאר הסימונים כמתואר במקרא של התשריט.

11. מטרות התכנית

- 11.1 קביעת שטח ל- מלונאות – אכסון מלונאי, לשמורת טבע, לקרקע חקלאית, לחקלאי מיוחד ונטיעות בגדות נחלים, ליער, למתקנים הנדסיים, לדרך מוצעת, לדרך מאושרת, לנחל/תעלה/מאגר מים, לשביל ולחניה מאושרת.
- 11.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 11.3 קביעת הוראות לשימור עצים בוגרים.

12. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם

- 12.1 מלונאות - אכסון מלונאי
 - מיועד להקמת כפר נופש, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות ועפ"י ההנחיות החדשות של תמ"א 1/12.
 - באזור זה תותר בניית 100 יחידות בלבד לאכסון מלונאי רגיל במתכונת כפר נופש כפרי.

באזור זה לא יותר אכסון מלונאי מיוחד וכן לא יותר שימוש לכנסים, אירועים וגני אירועים.
 שרותי אירוח ותיירות כגון הסעדה, מרכז בריאות (ספא) מתקני נופש וספורט. אולמות להרצאות ולמידה.
 הוראות ומגבלות בניה יופיעו בנספח בינוי של אזור אכסון תיירותי ובטבלת זכויות בניה בעמ' 6.
 מומלץ לבצע את הבניה במתכונת בניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281.
 לא יותר כל שימוש נושא זכויות בניה בשטח התכנית למעט אזור האכסון המלונאי.

12.2 שמורת טבע

- א. באזור זה יישמרו ערכי הטבע הקיימים, החי, הצומח והדומם.
- ב. יותר ביצוע ממשק לטובת שמירת הטבע ומגוון המינים באישור אקולוג ברטי"ג.
- ג. יותר לסמן ולשלט את השמורות.

12.3 שטח חקלאי

מיועד לעיבוד חקלאי לצורך גידולים חקלאיים לרבות מתקני השקיה מתקני תמיכה, גידור, הצללה והגנה בפני רוח.

12.4 יער

מיועד לשימור וחיזוק חורש נטוע ע"י חברי הקיבוץ, בשילוב איפשר הגעת מבקרים למטרות סיור, לימוד ובילוי בחיק הטבע.

12.5 נחל/תעלה/מאגר מים

מסומן בתשריט שטח צבוע כחול.
 מיועד לשייט, דייג ומקור שתיה לעופות וחיות בר. תתאפשר ותישמר גישה ציבורית אל מקווה המים ממגרש החניה הציבורית בתא שטח 100 ומאזור האכסון התיירותי.

12.6 שטח חקלאי מיוחד

שטח חקלאי הצמוד לאפיק נחל פולג (מדרום לו) מסומן בקווים שחורים דקים ואלכוסונים בתוך תאי שטח מסי 135 134. בשטח זה יותרו השימושים וההוראות של יעוד קרקע לנטיעות בגדות נחלים כמתואר בתמ"א 22.

לא ייעשו כל עבודות פיתוח ושינוי פני הקרקע במטרה לאפשר המשך גדילתה של צמחיה אופיינית לשטחים מוצפים במי הגשמים, כפי שקיים שנים רבות באזור זה.

12.7 דרך מאושרת

מסומנת בתשריט בגוון חום.
מיועדת לתנועת כלי רכב ומדרכות להולכי רגל.

12.8 דרך מוצעת

מסומנת בתשריט בגוון אדום.
מיועדת לתנועת כלי רכב ומדרכות להולכי רגל.
לאורך דרך מספר 7 ישולב שביל אופנים.

12.9 דרך לביטול

שטח מטוית פסים אדומים דקים.

12.10 סימונים ברוזטה שעל הדרכים

מספר הדרך ברביע העליון.
רוחב הדרך ברביע התחתון.
מרחק קו בנין ברביע הצדדי.

12.11 חנייה מאושרת

מגרש החניה בתא שטח שמספרו 100 מיועד לשימוש ציבורי עבור המסיירים בשמורות הטבע.

12.12 שביל

מיועד למעבר כלים חקלאיים של הקיבוץ וכן רכב בטחון, שימור ואחזקה של רטי"ג.
השבילים אסורים לתנועת כלי רכב שאינו שייך לני"ל.
לא תותר סלילת הדרכים.

12.13 מתקנים הנדסיים

מסומן בתשריט בגוון סגול .

מיועד למתקני סניקת הביוב של הקיבוץ, כפר הנופש וכל צרכני הביוב שיווצרו בגזרה זו, אל קו הביוב האזורי שממזרח ליקום.

12.14 קידוחי מי שתיה

מסומנים בתשריטי התכנית לרבות רדיוסי המגן .

הקידוח החדש "יקום ח" חודר לשטחי התכנית ולפיכך חלות לגביו כל ההוראות 12.15 קידוחי מי שתיה והמגבלות הקיימות לגבי רדיוסי מגן בית וגימל .

13. תשריט חלוקה

13.1 לא יוצא היתר בניה לפארק הנופש יקום עד שימולאו תנאים אלו:
הגשת תשריט חלוקת קרקע לכל שטח התכנית לועדה המקומית חתום ע"י ראשות מקרקעי ישראל.

13.2 יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר חלוקה השונה במעט מזו המסומנת בתשריט, ככל שהדבר נובע משינוי קנה המידה ומהוראות התכנון לתנאי השטח. סטיות אלו לא יחשבו כ"הקלה" מהוראות התכנית.

14. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן, במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה היא חלק מהוראות הטבלה.

קווי בניין (במטרים)**	גובה מירבי למבנה	מספר קומות מותר	אחוז בניה מירבי מותר			שטח בניה מירבי מותר			האזור
			שרות	עיקרי	תכסית	סה"כ	שרות	עיקרי	
**א	**ק	**צ	ל.ר.	ל.ר.	25%	*5400 מ"ר	900 מ"ר*	4500 מ"ר*	אכסון מלונאי 100 יחידות

***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	מתקנים הנדסיים
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------------------

* 4000 מ"ר עבור 100 יחידות אכסון מלונאי (40 מ"ר ליחידה) ועוד 500 מ"ר אשר ישמשו לצרכי תחזוקה, תפעול, חדר אוכל, לובי ומשרדי כפר הנופש. לשטחים אלו יצטרפו שטחי שירות על פי הנחיות ותקנים של משרד התיירות.

** בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

* ** באזור מתקנים הנדסיים תותר בניית משאבות ומתקנים טכניים המיועדים להפעלת תחנת השאיבה המתוארת בנספח תחנת שאיבה.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

16. תשתיות

א. לא יוצא היתר בניה עד להשלמת מערכת הביוב וחיבורה למערכת האזורית של המועצה.

ב. מערך הביוב מנקז את מבני כפר הנופש לחזיתו המערבית. כאן יוקמו בורות שיקוע ומתקני שאיבה שידחפו את השפכים, דרך אזור הקיבוץ, לנקודת האיסוף בקו האזורי שעובר ממזרח לקיבוץ יקום.

16.1 מערכת החשמל

מערכת החשמל בתחום ההרחבה תהיה כולה תת-קרקעית, יוקמו תחנות טרנספורמציה וחברת החשמל תבצע כבלי מ"ג ומ"נ תת-קרקעיים.

16.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים/מתוכננים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים/ת"ק. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו 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 עם תיילים חשופים 2.0 מ' מ'
 - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ' מ'
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' מ'
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ' מ'
- ב. אין לבנות מעל כבל חשמל תת-קרקעי ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבל חשמל תת-קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל.

* סעיפים אלו ימולאו לפי הנחיות מהנדס המועצה.

16.3 מערכות תקשורת

- א. מערכות תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות.
- ב. מערכות טלויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.

16.4 קוי טלפון ותקשורת בקירבת קוי חשמל:
הקמת קוי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים, בקרבת קוי חשמל, תיעשה לפי הכללים הנקובים בתקנון בזק והחשמל התשמי"ו 1986.

16.5 שמירת משאבי המים

- א. אין להתיר בניה או עבודה העלולים לפגוע בבארות או מאגרי מים.
- ב. אין לאשר תכנית העלולה לפגוע באיכות מי התהום או מים עיליים בשטח התכנית.
- ג. כל תכנון, בניה ופיתוח שטח יאפשר הכוונת מי נגר עילי לשטחים פתוחים לקליטה וספיגה בקרקע עפ"י דרישות תמ"א 4/ב/34 ו תמ"א

3/ב/34

17. תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה יתואמו עם רט"ג, במיוחד בנושאי גידור, תאורה, ניקוז וגובה מגרשים.

- 17.1 הגשת תכנית בינוי כוללת למתחם שבתוכו כלול המבנה המתוכנן והמוגש לאישור.
- תכנית הבינוי כוללת פיתוח תשתיות תעבורה, חניה, חשמל ותקשורת, מים וביוב, סילוק אשפה, עבודות עפר, קירות תמך ומסלעות, תאורת רחוב, גדרות, ניקוז ושילוט, גובה המגרשים וגובה מפלס כניסה קובעת וסימון השטח המיועד להתארגנות הקבלן לעבודות הפיתוח והבניה כמתואר בסעיף 20.2.
- 17.2 כל עבודות הפיתוח, חפירה ומילוי, מסלעות וקירות תמך, יהיו בתוך תחום התכנית.
- לא תותר הפנית פסולת בניה לשטחים שמחוץ לתא השטח שייעודו אכסון מלונאי.
- 17.3 הכנת תשריט חלוקה כמתואר בסעיף 13.
- 17.4 מתקן האכסון כולו יהיה מחויב לקבל את אישור משרד התיירות על עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון מלונות, שקבע המשרד.
- 17.5 הריסה ופינוי מבנים בלתי חוקיים בתחום התכנית, כמסומן בנספח הבינוי.
- 17.6 ביצוע תחנת שאיבת שפכים ראשית בקיבוץ יקום וגמר ביצוע שדרוג מט"ש קולחי השרון, למעט היתר הבניה עבור תחנת השאיבה.
- 17.7 התייחסות להוראות בדבר שימור עצים בוגרים כמתואר בפרק 20.10.
- 17.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע תחנת השאיבה המתוכננת כמתואר בנספח המהווה חלק ממסמכי התכנית.

- 17.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון לאפיק ניקוז מתוכנן כמתואר
בנספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- 17.10 תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית מפורטת
לתחנת שאיבה.
- 17.11 תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה למתקן
לנטרול ריחות.

18. תכנית מנחה לבינוי ותנועה למלונאות - אכסון מלונאי

הקמת כפר הנופש בשכנות לקיבוץ הקיים ועל שטח המוקף נכסי טבע (בחלקם
מוגדרים בתכניות סטטוטוריות מאושרות) מחייב התייחסות ארכיטקטונית מיוחדת.

אופיו של השטח הבנוי

ככלל, כפר הנופש המוצע מופיע במסגרת טיפול תכנוני בשלושה מרכיבים עיקריים
(ראה תרשים תכנית מנחה לבינוי ותנועה בקני"מ 1250:1):

18.1 הגרעין המרכזי

הגרעין המרכזי כולל את מבני ומתקני הציבור של הכפר (שרותי אספקה ואחזקה,
הסעדה ובילוי, בריאות לרבות בריכת שחיה, SPA וכו'...).
מכלול זה ייבנה במערך משולב המאפשר הנעה והנאה הדדית בין מרכיביו השונים.
בחזיתו ימוקם מגרש חניה ציבורי גדול, המשלב את משטחי החניה עם גינון
ונטיעת עצי חורש אופייניים לסביבה. חזית המבנים תקח בחשבון
את הצורך להשתלבות בטבע, בצניעות ההופעה ובפרופורציות הצורניות שלה.
בחלל הפנימי המרכזי, ישולבו תחת קורת גג אחת מערכות בילוי ונופש הכוללות
גינון, עצי נוי בריכות נוי ורחצה, פלגי מים ומזרקות, הכל באופן המאפשר שהייה
והנאה גם במזג אויר חורפי גשום וגם בימי חמסין.
הבניה תהיה חד קומתית בעיקרה, בתוספת גלריות וקומה שניה במנות קטנות
ושוליות. גובה החללים המרכזיים הגדולים יוגבל ל- 15 מטר. חתכים אופייניים
ותרשימים ארכיטקטוניים יובאו בתכנית עיצוב אדריכלית שתהווה תנאי למתן
היתרי בניה ותידון בועדה מקומית.

בצד מבנים היוצרים חלל סגור מוגדר, יהיו מרחבים מקורים בפרגולות וקירוי קל להצללה.

18.2 מערך יחידות האכסון

יחידות האכסון יהיו פזורות בשטח הכפר באופן המאפשר שילוב הולם של גישה נוחה, פרטיות, שטחי חוץ והפניה לשטחים פתוחים או מגוננים.

תכנית הבינוי מציעה לכל יחידת אכסון גישה נוחה למרכז השרותים באמצעות דרכים פנימיות, לעומת חזית פרטית הפונה לשטחים גנניים ללא שבילים או לשטחי טבע קיימים.

גובהן של יחידות האכסון יהיה כ- שלושה מטר ליחידה, בבניה חד ודו קומתית. העיצוב האדריכלי יכוון לגיוון צורני עם אחידות מסגרתית תוך שימוש בחמרים איכותיים המבטיחים שימור והופעה מכובדת ונקיה של המבנים. חתכים אופייניים ותרשים פריסת היחידות מופיע בתשריט מנחה לבינוי בקני"מ 1:1250.

18.3 שטחי חוץ בכפר הנופש

שטחי החוץ בתוך המערך הבנוי של כפר הנופש כוללים בנוסף למגרשי החניה המגוננים גם שטחי גינון ובעיקר מדשאות גדולות, מתקני משחק ובילוי לילדים, פינות ישיבה מנוחה ותצפית, סככות צל ושבילים להולכי רגל. שבילי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים, יקשרו את המרחב הציבורי של כפר הנופש אל מקווה המים הסמוך ואל שאר מכמני הטבע הסובבים.

18.4 תנועה וחניה

מערך האכסון המלונאי ניזון מתנועת כלי רכב המגיעה מהקיבוץ, דרך שער כניסה ראשית ומגרש חניה גדול בחזית הכניסה. כמות החניות המוצעת תהיה לפי תקני משרד התיירות התקפות.

19. הוראות לפיתוח נופי

פיתוח המערך הנופי של כפר הנופש מורכב משני חלקים עיקריים:

19.1 פיתוח, חיזוק, טיפוח ושימור מרכיבי טבע ונוף מסביב לאתר האכסון המלונאי.

גבעת הכורכר שממערב לאתר האכסון תוגדר כשמורת טבע בה ימשיכו לגדול ולצמוח העצים האופייניים לאזור זה כגון חרובים, אלות, זיתים, אלונים, קליל החורש, דפנה, רימון ותאנה - בתיאום עם רט"ג.

גם חורשות האקליפטוס הקיימות בצידי מקווה המים יזכו לטיפוח ושימור. חורש זה ישמש כחיץ ירוק בין כביש החוף הסואן לבין אתר האכסון המלונאי לטובת בידוד אקוסטי וגם בכדי לשמר את התמונה הירוקה המתקבלת מכוון כביש החוף.

השטחים החקלאיים הקיימים יוסיפו וירחיבו את המאסה הירוקה המקיפה את מתחם האכסון המלונאי.

19.2 פיתוח שטח גנני באתר האכסון.

מערך עצי נוי וגינות ילווה את כל המרכיבים הציבוריים של כפר הנופש, כולל מגרשי החנייה הציבוריים, המתקנים ההנדסיים ושטחי האכסון. תכנית פיתוח שטח נופית תוגש לוועדה המקומית ביחד עם תכנית עיצוב אדריכלית כתנאי למתן היתרי בניה.

בתכנית הפיתוח יוגדרו ויסומנו כל המרכיבים החל מאופיה של המדרכה להולכי רגל, המשך דרך מסלעות וקירות תמך עבור דרך סוגי העצים לנטיעה ומיקום הנטיעות.

מדשאות לשהייה ומשחק לעומת שטחי גינות ללא דריכה.

תאורת רחוב ושלטי סימון, גדרות וסככות צל.

כל נושא הפיתוח הגנני לרבות סוגי הצמחיה, יתואם עם רט"ג במטרה למנוע הכנסת מינים פולשים.

20. הוראות לאיכות סביבה

20.1 תפעול וניהול סביבתי

הרשות המקומית תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוף, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וכן חוקי העזר העירוניים - חוק עזר למניעת מפגעים ומטרדים, התשמ"מ 1987, חוק עזר הוצאת אשפה התשמ"ד, 1984.

20.2 שמירת ערכי טבע ונוף

- שטחים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה בתחום התכנית יוגדרו כשטחים פתוחים אקסטנסיביים.
- ייעשה שימוש בדרכי גישה קיימות ותימנע ככל הניתן פריצת דרכי גישה חדשות.
- לא ימוקמו שטחי התארגנות, מחנות קבלן, חניה ואזור ערום עפר בשטחים הרגישים לשימור, שמורות טבע, שטחים חקלאיים, מקווי מים ושטח חקלאי מיוחד.
- תאורת הכבישים הסמוכים תופנה לכיוון תחום הדרך.
- בשטחים המיועדים לשימור תותר נטיעת מינים אופייניים מקומיים בלבד ובהם: חרוב, אלון התבור, שקמה, אלת מסטיק, וגיאופיטים שונים לרבות מיני חקלאות מורשת – שבעת המינים.
- ישומרו כל העצים המוגנים הקיימים בשטח התכנון ותימנע כריתתם, במידת הצורך ניתן יהיה להעתיקם. גופי צמיחה של גיאופיטים שיחשפו בעת הבנייה יועתקו לשטחים השמורים.
- לאורך רצועת נחל פולג וסביבותיו יותרו פעולות שיקום ושימור חברות צומח ובעלי חיים אופייניים לנחל.
- בתחום התכנית לא ייעשה שימוש במיני הצומח הידועים כמינים פולשים מתפוצים או משתלטים כגון: שיטה מכחילה, ינבוט ואילנתיה בלוטית.

20.3 ניקוז ותיעול

- עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.
- הניקוז במתחם יוסדר במובל פתוח, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.
וכד'.
- מערכת הניקוז תושבת ככל הניתן על עיקרון צמצום נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע, לפי עקרונות בנייה משמרת מים
- לכל הפחות 20% משטח כל מגרש ישאר בתכסית פנויה לאפשר תלחול מי נגר
- מי הנגר העילי יטופלו, ככל הניתן, בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית

- נגר, כגון שימוש בשטח מגוון ותכסית המאפשרת חלחול, תמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- עודפי מים משטחים מבונים יופנו לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי הצפה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהיה של מי נגר עילי.
 - תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

20.4 ביוב

- איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.
- יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
- כל מבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית

20.5 פסולת

- א. חדרי אשפה/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- ב. אישור יח"ס כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה יהווה תנאי למתן טופס 4.

ג. פינוי אשפה

- פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בנייה.
- מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויצוין בהיתר הבניה.

- הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ד. טיפול בפסולת יבשה ועודפי עפר

- פסולת הבניה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם היחידה הסביבתית הממונה.
- בעת שימוש בעודפי עפר יש להשתמש בחמרים ממוחזרים ככל הניתן.
- בעת ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית, יש להציב תשתית להפרדת פסולת ומיחזור.
- להלן הנחיות לעריכת נספח פסולת ועודפי עפר:
 - (1) יש להציג הערכת כמויות פסולת יבשה ועודפי עפר הצפויים מביצע התכנית. הערכות יחושבו בהתאם למפתח פסולת כמפורט בטבלה:

סוג בניה	כמות פסולת ל- 100 מ"ר
מגורים, ציבורי, משרדים	20 טון
מסחר ותעשייה	6 טון
מרתפים	3 טון (לא כולל עודפי עפר)
הריסה	150 טון

- (2) יש להציג סימון אזורי חפירה ומילוי צפויים והערכה לגבי מאזני חפירה ומילוי קרקע בתחום התכנית.
 - (3) יש להציע אמצעים לטיפול בפסולת בניין ובעודפי עפר, כגון: בחינת אפשרות הצבת מגרסה בתחום התכנית (מתייחס לתכניות הכוללות הריסה), הקמת/העברה לתחנת מעבר לפסולת יבשה. יש לכלול התייחסות לאפשרות עירוס זמני.
 - (4) יש לפרט את האמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת: מניעת מטרדי רעש ואבק.
 - (5) יש להציג פתרונות לשימוש בחומר הממותזר.
- כתנאי למתן היתר בנייה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצג מידע שלא היה זמין בשלב אישור התכנית.

- תנאי להיתר בניה יהיה פינוי כל האסבסט בתחום התכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

20.6 אנרגיה ובקרת פליטות מזהמים

- תותר התקנת תאים פוטוולטאיים על גבי המבנים.

20.7 קרינה אלקטרומגנטית

- הקמת תחנות שידור סלולאר תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים.
- מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה.

20.8 מניעת מטרדים

- כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשות פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה, או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א -1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.
- על מנת לצמצם מטרדי אבק יש להרטיב את דרכי העפר לפי השימוש בהם.
- העבודות תבוצענה בשעות העבודה המאושרות בחוק.
- יש לעמוד בתקני הרעש מצויד בנייה.
- יש להימנע מפגיעה או מחסימה של מערך הניקוז הטבעי, התעלות ונחל פולג.
- כפר הנופש יעמוד בכל התקנים הרלוונטיים לצורך מניעת מפגעי רעש.
- לשלב היתר הבניה למרכז הספורט בכפר הנופש יוצג דו"ח אקוסטי המייחס למניעת מטרדי רעש לייעודי קרקע רגישים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה סקר אקוסטי משלים לסקר שבוצע במסגרת אישור תכנית זו.

20.9 תאורה

התאורה בתחום התכנית תהיה בעלת פיזור מוגבל.

20.10 עצים בוגרים

20.10.1

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

20.10.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מנוף העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

20.10.3 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית

המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

20.10.4 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים
העצים המיועדים לשימור יטופלו ע"י איש מקצוע לצורך שיקומם ושימורם.

20.10.5 תנאי לרישוי

- א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.
- ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.
- ג. בכפוף למימוש ערך חליפי – בקבלת כתב התחייבות.
- ד. בכפוף לרישוי על-פי פקודת היערות.

20.11 לעת הקמה

- א. יש לגדר את תחום הבינוי לפני תחילת העבודות כדי למנוע חדירה של כלים כבדים ועודפי בניה אל מחוץ לשטחים המיועדים לבניה .
- ב. בחמרי המילוי (מצע ב וחומר מילוי נברר) ייעשה שימוש בחמרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ג. עבודות הבניה וההקמה יבוצעו בין השעות 7:00 ל- 19:00 בלבד.
- ד. עבודות הפיתוח יעמדו בדרישות ה"חוק למניעת מפגעים – התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)", התש"ן-1990", וה"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010".

- ה. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.
- ו. טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנה יציגו התברות המבצעות ליח"ס קבלות המעידות על פינוי הפסולות/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

21. מימוש התכנית

- א. תנאי למתן תוקף לתכנית :
- מתן תוקף לתכנית חש/10/30/א/2
- ב. מימוש התכנית בתוך 20 שנה מיום אישורה.

חתימות :

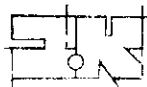
1. בעל הקרקע -
רשות מקרקעי ישראל

קיבוץ יקום

2. מגיש התכנית -
קיבוץ יקום

3. עורך התכנית
אדרי גבי גרזון, א. ב. תכנון

אריכל גבי גרזון
השטח - 27159
מתכננים בע"מ



4. ועדה מקומית - חוף השרון

5. ועדה מחוזית – מחוז מרכז