

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0164822

"גרין פארק" - פארק מבנים חקלאיים באבן יהודה

מרכז

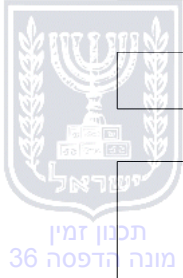
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית תאפשר קיום פעילות חקלאית של בתי אריזה ומבנים חקלאיים באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת וכן פינוי בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים מהמרקם הבנוי באבן יהודה, זאת כדי לאפשר את התפתחות הישוב בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור. התכנית מרכזת את המבנים במתחם אחד צמוד דופן, אשר בנוי בחלקו ובעל נגישות מצוינת. התכנית ממוקמת בדרום שטח השיפוט של אבן יהודה, בצמוד לאזור תעשייה של תל יצחק, גן אירועים ותחנת דלק, מדרום לכביש 553. כדי להתאים את הגדרת ייעודי הקרקע למבא"ת, הוגדר יעוד הקרקע כ"תעשייה עם הנחיות מיוחדות" והוראות התכנית מגדירות את השימושים המותרים בהתאם לנדרש לצורך תעשייה חקלאית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

"גרין פארק" - פארק מבנים חקלאיים באבן יהודה

מספר התכנית 457-0164822

1.2 שטח התכנית

42.993 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	188400
קואורדינאטה Y	684500

1.5.2 תיאור מקום

בדרום אבן יהודה וצמוד דופן ממזרח לאזור תעשייה תל יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום אבן יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8023	מוסדר	חלק		27-28, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות התכנית במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /18
27/12/2005	1030	5474	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות התכנית במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות התכנית במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	תממ/ 21 /3
31/01/1983		2888	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות התכנית בהתייחס לתא שטח 1 בלבד.	כפיפות	הצ/ 3 /1 /0
17/06/1993	3417	4122	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות התכנית בהתייחס לתא שטח 1 בלבד.	כפיפות	הצ/ 3 /1 /0 /ב
24/11/1977		2389	תכנית זו מחליפה את תכנית הצ/ 122 בשטח החופף.	החלפה	הצ/ 122
30/11/1978	283	2483	תכנית זו מחליפה את תכנית הצ/ 122 /6 בשטח החופף.	החלפה	הצ/ 6 /122
30/01/1958		581	תכנית זו מחליפה את תכנית גמ/ 552 בשטח החופף.	החלפה	גמ/ 552



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 14 11/07/2019	אהרון ריטר	29/01/2017	8		מנחה	ביוב
לא		08: 13 11/07/2019	אהרון ריטר	29/01/2017	8		מנחה	ניקוז
לא		15: 41 12/03/2017	אהרון ריטר	29/01/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		14: 40 07/07/2019	עמוס ברנדייס	01/08/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		15: 41 12/03/2017	אהרון ריטר	29/01/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		16: 05 02/07/2019	רחל ברקן	31/01/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		11: 35 02/08/2016	עמוס ברנדייס	01/08/2016	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גלי משה - בוקר שיווק ואריזה בע"מ	אבן יהודה	הפלמ"ח (1)	100	09-8995542	09-8990548	liat@gmv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1444, אבן יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלי משה - בוקר שיווק ואריזה בע"מ	אבן יהודה	(1)		09-8995542	09-8990548	liat@gmv.co.il

(1) כתובת: הפלמ"ח 100, ת.ד. 1444, אבן יהודה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	84955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	barkan14@zahav.net.il
M.sc	יועץ סביבתי	אורית כפרי כהן			בנימינה- גבעת עדה	הכרמל		04-6388239	09-8985107	ckorit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@netvision.net.il
מהנדס ביוב ומים	מהנדס	אהרון ריטר	8329	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	073-7903999	ritter2@zahanet.net.il



מכון זמין
מונה הדפסה 36



מכון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

ליעד שטח ל"תעשייה עם הנחיות מיוחדות", כדי לאפשר שינוי יעוד משטח חקלאי לצורך קיום פעילות חקלאית הכרחית של בתי אריזה, בתי קירור ותעשייה חקלאית באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת, לפנות בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים מהמרקם הבנוי באבן יהודה בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור למגורים וכן כדי לרכז את המבנים החקלאיים במתחם אחד צמוד דופן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח "תעשייה עם הנחיות מיוחדות".
- ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות בנייה והוראות בנייה.
- ג. קביעת בינוי מנחה בתחום התכנית.
- ד. קביעת הוראות ומגבלות סביבתיות בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	2
גבול מגבלות בניה	תעשייה	2
הנחיות מיוחדות	תעשייה	2
להריסה	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	42,993	100
סה"כ	42,993	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	5,649.92	13.12
תעשייה	37,407.78	86.88
סה"כ	43,057.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשיה עם הנחיות מיוחדות</p> <p>השימושים המותרים ביעוד זה: עיבוד חקלאי; מבנים ושימושים לצורך תעשיה חקלאית וחקלאות (לרבות מבנים למיון תוצרת חקלאית, בתי אריזה, בתי קירור ואחסנה לתוצרת חקלאית בלבד); דרכי גישה פנימיות, משטחי פריקה וטעינה, אחסנה וחניה; תשתיות לרבות תחנות טרנספורמציה ומערכות מיחזור מים המשמשות את שטח התכנית; מערך לביקורי קהל (חלל הסבר, שבילים, גשרים, עמדות תצפית וכו'); חדרי אוכל ושירותים הנדרשים לעובדים במתחם; משרדים לשם הפעלת האתר; פיתוח שטח וגינון לרבות פרגולות להצללה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למבנים:</p> <p>א. חומרי גמר - חומרי הבנייה וצורת הגימור יהיו ברמה גבוהה, על פי הנחיות מהנדס הוועדה. אלה יצוינו בפירוט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. גלריות - תותר הקמת גלריות פנימיות במבנים, כחלק מזכויות הבניה המותרות.</p> <p>ג. אנרגיה סולארית - תותר הצבת לוחות לאנרגיה סולארית על גגות המבנים והמתקנים הנילוים בבניינים או בסמוך אליהם, בהתאם להוראות תמ"א/10 / ד.</p> <p>ד. גינון - יובטח טיפוח גנני נאה בין הבניינים ולאורך הדרכים.</p> <p>ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	פעילות חקלאית לסוגיה, לפי תכנית הצ / 1-0 / 3.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2 (1)	15 (2)	65	(4)	30000 (1)			4500	25500	37352	2	תעשייה	
					(4)			(4)	(4)			(4)	(4)	5641	1	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית גלריה פנימית בחלק משטח הקומה, ללא תוספת זכויות בניה מעבר למותר על פי טבלה זו.
- (2) עד שיא גג משופע.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לפי תכנית מאושרת הצ / 1-0 / 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לאחר אישור התכנית תוכן ע"י היזם תכנית פיתוח לתא שטח 2. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>היתרי בנייה שיוצאו לאחר אישור תכנית הפיתוח יהיו בהתאם לתכנית. בבקשה להיתר בניה יפורטו חתכים וחזיתות לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>היתרים לבניינים חדשים או לתוספת לבניינים קיימים, אשר שטח הבנייה שלהם עולה על 500 מ"ר ואשר אינם תואמים את תכנית הפיתוח יהיו חייבים בעדכון תכנית הפיתוח.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>תפעול וניהול סביבתי:</p> <p>א. המתחם מחוייב באחזקה שוטפת ותקינה בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים והבנויים.</p> <p>ב. במתחם יתקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התוכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>הוראות סביבתיות:</p> <p>א. כללי - בתחום התוכנית ינקטו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיות המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה, לרבות מניעת מטרדים לגן האירועים הסמוך.</p> <p>ב. חוות דעת מקצועיות - לוועדה המקומית תהיה הסמכות לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות הסביבתית, הפעילות המבוקשת עלולה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות סביבה. כל עסק הפועל במתחם ימלא "שאלון איפיון מפעל" ויגיש אותו לרשות. הנחיות להכנת המסמך ינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה או היחידה האמורה.</p> <p>ג. סיכונים או מטרדים סביבתיים - לוועדה המקומית תינתן הסמכות לדחות קבלת חברה או לצמצם פעילותה אם בהתאם לחוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך העסק עלול לגרום לסיכון סביבתי או למטרד סביבתי במידה לא סבירה.</p> <p>ד. מניעת מפגעים - בסמכות הועדה המקומית לפרט בתנאים להיתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד או מפגע 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 זאת לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p> <p>ה. פסולת בנין ועודפי עפר - במידת האפשר יעשה מיחזור ושימוש חוזר בפסולת בנין. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ו. אסבסט - במידה וימצא בשטח האתר, הטיפול באסבסט יהיה על פי החוקים והתקנות</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>הנהוגים - פירוק ופנוי האסבסט יתבצע רק לאחר קבלת היתר לעבודת אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א - 2011.</p> <p>ז. מפגעים נופיים עקב עבודות עפר - כל עבודות העפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע.</p> <p>ח. טיפול בפסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מכלי ומתקני האשפה וכלי אצירת פסולת נסגרים יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>עמידה בתקנים :</p> <p>כל עסק המבקש היתר בנייה ו/או רישיון, יעמוד בתקנים סביבתיים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>במסגרת תוכנית הפיתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם אשר תציג את ההשתלבות במערכת הניקוז הטבעית והאזורית הקיימת - לאישור רשות ניקוז שרון.</p> <p>תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת השפכים.</p> <p>תוכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>תוכנית הניקוז תציג פתרונות למחזור מים ו/או להשארית מירב הנגר העילי בתחום המגרש והחדרתו/חלחולו לתת הקרקע.</p> <p>נגר עילי מגגות וממשטחים בנויים יתועל לשימוש חוזר במתחם ו/או יופנה לשטחים פתוחים מגוננים ולפסי ירק בתחום המגרש, ו/או לתחום שטחים חקלאיים צמודים למתחם, ו/או יוחדר לקרקע באמצעות קידוחים ייעודיים.</p> <p>ראו נספח ניקוז המצורף לתכנית.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.6</p>
<p>תוכנית חיבור למערכת ביוב מרכזי תוגש יחד עם בקשה להיתר בנייה לבניין. התכנית תהיה חייבת באישור משרד הבריאות. התוכנית תעמוד בהוראות להלן :</p> <p>א. יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזורית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>ב. איכות השפכים והזרמתם למערכת האיסוף האזורית תהיה בהתאם לדרישות הרשות המקומית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטריים.</p> <p>ד. מתקני קדם הנידרשים לטיפול בשפכים תעשייתיים ימוקמו בתחום שטח המגרש או המתחם. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מאצרה. במוצא מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד-ספיקה הכולל רישום.</p> <p>ה. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חרום לאגירת השפכים בעת תקלה לזמן שהיה של 24 שעות לפחות או לנפח כפי שיומלץ ע"י הרשויות לפי ממצאי הדו"ח הסביבתי לעסק.</p> <p>ו. בכל מתקן לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל יותקן דיזל גנרטור.</p> <p>ז. משטחי עבודה סגורים וחצרות פתוחות עליהם עלולים להווצר תשטיפי שמנים ינוקזו למפריד שמנים.</p> <p>ח. יוצגו אמצעים להפרדת שומנים וסילוקם במי הביוב של בתי אוכל ומטבחים.</p> <p>ט. במידה ונעשה שימוש חוזר במים, או שמוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו מערכות אלו כחלק מתוכנית הביוב הכללית.</p> <p>י. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל</p>	

<p>6.6</p> <p>ביוב</p> <p>הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום. יא. אחסון דלקים יעשה בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן. מיכלים תת-קרקעיים יותקנו בתוך מיכל משני תוך הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התרעה מתאימות לפי מפרט הרשויות המוסמכות. יב. תשטיפים מאזור מילוי דלקים ינוקזו למערך הפרדת שמן/מים. יג. יותקנו שרותים לקהל ולעובדים עפ"י התקן ובאישור משרד הבריאות. ראו נספח ביוב המצורף לתכנית.</p>	
<p>6.7</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. י ובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב. בכל עסק יוצבו מתקנים לאצירת פסולת ויבוצע מיון והפרדת פסולת לסוגיה: ביתית, זכוכית, נייר וקרטונים, עץ, מתכות, לפי הנחיות הרשות המקומית. ג. הפסולת תפונה למחזור, או לאתר סילוק מוסדר בהתאם לנהוג ברשות המקומית. ד. המתקנים לאצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים, ובאופן נגיש לרכבי איסוף הפסולת. ה. חדרי/מתחמי איסוף הפסולת יבנו באופן המאפשר שטיפה וניקוז למתקן קדם טיפול בתשטיפים. ו. פסולת רעילה תאסף למקום מסומן וסגור ותסולק ע"י בעל העסק לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב, או אתר אחר שייועד לכך ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>6.8</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. האחסנה, הטיפול והשימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, יותר רק במידה והסיכון מכך לא יחרוג מגבול העסק ובהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה את הפעילות או את דו"ח הסיכונים. ב. אמצעים שינקטו למניעת זהום/מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. ג. מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי-תהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים, המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות.</p>	
<p>6.9</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. יותר שימוש במקורות אנרגיה, כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. ב. לא יותר שימוש במזוט, פחם ועץ כמקור אנרגיה. ג. תתאפשר הקמה ושימוש באנרגיה סולארית על גגות המבנים. ד. כל עסק או מטבח או שימוש בעל פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח יידרש להתקין מתקנים לטיפול בריח. ה. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.</p>	
<p>6.10</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. ב. מקורות רעש כגון מדחסים, גנרטורים, משאבות וכיובי יקבלו טיפול אקוסטי להפחתת הרעש במידת הצורך ובהתאם לחוק, באמצעות תאים אקוסטיים, סיכוך וכדומה.</p>	

<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>עודפי העפר ופסולת הבניין יפוננו לאתר מאושר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תכנית הפיתוח תציג תכנית גינון ונטיעות עצים עם דגש על עצים נותני צל.</p>	
<p>6.13 אנטנות</p>	<p>6.13</p>
<p>הקמה והפעלה של מקורות פולטי קרינה בלתי מייננת יעשו בהתאם לחוק קרינה בלתי מייננת 2006 התשס"ו.</p>	
<p>6.14 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. כל התשתיות יתוכננו עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים), התשנ"ז 1997 סעיף 33 ובהתאם לחוק רישוי עסקים 1968, ככל שידרש יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	
<p>6.15 חשמל</p>	<p>6.15</p>
<p>א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מטר למתח גבוה, ו-9.5 מטר למתח עליון, ובמרחק 2 מטר לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ב. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים. ג. הקמת תחנות טרנספורמציה תעשה במבנים או במרחקי בטיחות מתאימים.</p>	
<p>6.16 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. ב. הנגישות למגרשים מהדרכים הציבוריות, המיקום העקרוני של החניה ומשטחי התמרון יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה המנחה. ג. תנאים למען היתר בניה ולטופס 4 ביחס לתכנון החניה ולביצועה כמפורט בסעיפים "תנאים למען היתרי בנייה" ו"תנאים למען היתרי איכלוס" בתוכנית זו. ד. לא תותר התקנת מחסום לכלי רכב בכניסה לתחום תכנית, אלא במרחק הגדול מ 22 מ' (מקום להמתנת לפחות 2 משאיות) בקטע שבין גבול רצועת הדרך לבין המחסום.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>יוטל וייגבה על ידי המועצה המקומית על פי דין.</p>	
<p>6.18 עתיקות</p>	<p>6.18</p>
<p>גוש 8023 חלקות 27, 45, הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. י"פ 5911, מיום ח' בשבט התשס"ט 2.2.2009, עמ' 2168. ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.</p>	
<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו, הינו הוצאת היתר בניה להריסת בתי האריזה הקיימים בתחום תכנית הצ / 1 / 374 א'. ב. תנאי להיתר בניה יהיה גמר ביצוע שדרוג והרחבה של מט"ש "קולחי השרון". ג. בקשה להיתר בניה תכלול את כל החניה הנדרשת בתחום המגרש ע"פ תקן, לכמות הבניה המבוקשת באותו היתר. ד. לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר הסדרת צומת הכניסה למתחם, על פי תכנית והסדרי תנועה</p>	



6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>שיאושרו על ידי רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2 יהיה צירוף תכנית פיתוח מפורטת לכל שטח תא השטח.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות הסביבתיות והתשתיות המפורטות בתכנית זו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>
6.20	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי לאכלוס בית האריזה מכוחה של תכנית, הינו הריסה בפועל של בתי האריזה המצויים בתחום תכנית הצ / 1 / 1 / 374 א'.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של החנייה הנדרשת בתחום המגרש ע"פ תקן, לכמות הבניה שבוצעה ע"פ אותו היתר.</p>
6.21	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות הוצאות הכנת תוכנית חלוקה ורישום, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965 לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p>
6.22	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).</p>
6.23	סטיה ניכרת
	<p>א. כל שימוש החורג משימוש תעשייה חקלאית יהווה סטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית