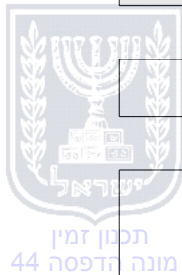


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0356691

הרחבת רפת חוף השרון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2018

להפקיד את התכנית

ליה ביינץ

17/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

רפת חוף השרון הינה אגודה שיתופית חקלאית בה חברים הקיבוצים געש, שפיים ויקום, הפועלת משנת 2003. הרפת ממוקמת ממזרח לגעש ולשפיים.

מטרת תכנית זו הינה הכנת תכנית מפורטת ועדכנית לרפת הקיימת ולהרחבתה לרבות באמצעות הוספת סככות לשיכון פרות ועגלות, והקמת מתקן לטיפול בפרש בע"ח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת רפת חוף השרון

מספר התכנית 401-0356691

1.2 שטח התכנית 216.868 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	חוף השרון
קואורדינאטה X	184750
קואורדינאטה Y	681250

### 1.5.2 תיאור מקום

רפת שיתופית חוף השרון, מזרחית לקיבוצים געש ושפיים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8931	מוסדר	חלק		5-6, 20, 22-23, 26

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 2. הוראות תכנית חש/ 10 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 / 2
05/05/1987		0		החלפה	משמ/ 42 / חש



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון לרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16/01/2017	גדעון לרמן	16/01/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לרפת חוף השרון	30/08/2017	רון פייגנבאום	30/08/2017	4		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי מנחה	17/04/2018	רון פייגנבאום	16/04/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מסמך סביבתי מנחה	28/02/2018	חגית פרסיקו קרקש	19/11/2017	33		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	11/03/2018	אילן הלבץ	11/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	28/11/2018	אילן הלבץ	02/01/2018	27		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב מנחה	28/02/2018	אילן הלבץ	23/01/2018	126		מנחה	ביוב
לא	נספח שימור	15/01/2017	יוסי ויטריאול	12/01/2017	44		מנחה	שימור
לא	סקר עצים בוגרים	05/03/2017	שבתאי גונן	30/10/2016	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			קיבוץ שפיים	שפיים	(1)		09-9523777	09-9523515	shefayim@s hefayim.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שפיים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רפת חוף השרון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	יקום	(1)		09-9524124	09-9604703	mazkir@yakum.com

(1) כתובת: קיבוץ יקום מיקוד 6097200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן תכנון עיר ואזור	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6960299	gideon@lerm an.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310		gonen.main @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	אילן הלבץ	77768	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	ilan.helbetz@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	יוסי ויטריאול			נתניה	זיבוטינסקי	38			vitriol30@gmail.com
מתכנן	אדריכל	רונו פייגנבאום	25698	א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6233777	03-6233700	hely@abt.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו קרקש		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503639	03-7503660	office@ethos-group.co.il
מודד מוסמך	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 116 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנים לאחסנה	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות חקלאית
מכון חליבה	מבנה לחליבה הכולל מיכלי אחסון, חדר חשמל, חדר מכונות, משרדים, שירותים וגלריה
מרכז מזון	מבנים לאחסון מזון כגון תאי תחמיץ ומתבנים
שיכון בע"ח	מבנים לשיכון וגידול בע"ח

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

הוספת זכויות בניה למבנים חקלאיים ולמתקנים הנדסיים לצורך הרחבת הרפת והקמת מתקן לטיפול בפרש בעלי חיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת השימושים המותרים בקרקע חקלאית.
- קביעת שטחי בניה, מספר קומות וגובה מירביים למבנים חקלאיים.
- שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית לייעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	100 - 104
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	100 - 104
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	200
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	101 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	קרקע חקלאית	100

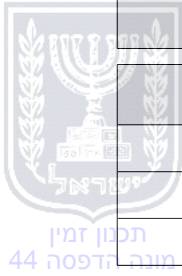
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	216,868.23	100
סה"כ	216,868.23	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	197,278.77	90.97
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	19,589.48	9.03
סה"כ	216,868.25	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד קרקע חקלאית יחולו הנחיות מיוחדות -  בתא שטח 100 :</p> <p>א. מבנים לשירות ותמיכה בגידול בע"ח (מרכזי מזון).  ב. מבנים חקלאיים לגידול, אחזקה וטיפול בע"ח (מכון חליבה, מחסנים לאחסון ציוד טכני של הרפת, מבנים לשיכון בעלי חיים ומבנים לתכליות דומות וכל הנדרש לקיום רפת והנגזר מכך).  ג. גלריה לתצפית על עבודת הרפת.  ד. נטיעות ועיבודים חקלאיים (גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה).  ה. דרכים, חניה, דרכי גישה לציוד חקלאי וכיו"ב.  ו. מתקני תשתית ותשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: תשתיות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, מתקנים לאצירת אשפה ופסולת וכיו"ב.  ז. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p> <p>בתאי שטח 101,102 :</p> <p>א. נטיעות ועיבודים חקלאיים (גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה).  ב. דרכים, חניה, דרכי גישה לציוד חקלאי וכיו"ב.  ג. מתקני תשתית ותשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: תשתיות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, מתקנים לאצירת אשפה ופסולת וכיו"ב.  ד. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p> <p>בתא שטח 103 (רדיוס מגן ג' מקידוח) :</p> <p>א. בשטח זה תיאסר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.  ב. נטיעות ועיבודים חקלאיים (גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה).  ג. דרכים, חניה, דרכי גישה לציוד חקלאי וכיו"ב.  ד. מתקני תשתית ותשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: תשתיות מים, ניקוז, חשמל וכיו"ב, בתנאי שאינם עלולים לגרום לזיהום בקידוח.  ה. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p> <p>בתא שטח 104 :</p> <p>א. דרכים, חניה, דרכי גישה לציוד חקלאי וכיו"ב.  ב. מתקני תשתית ותשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: תשתיות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, מתקנים לאצירת אשפה ופסולת וכיו"ב.  ג. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתא שטח 104 תיאסר כל בניה, מלבד סלילת דרך ואחזקתה
ב	<b>תשתיות</b> יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית, כולל מבני שירות

<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים יחולו הנחיות מיוחדות -  א. שימושים בקרקע חקלאית יהיו בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.  ב. מתקן לטיפול בפרש בע"ח (קומפוסטר ו/או ביו-גז ו/או טכנולוגיות אחרות), כולל כל המבנים, המתקנים והתשתיות הדרושים לצורך הפעלתו ולתפקודו התקין והסביבתי.  ג. מתקני תשתית ותשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: תשתיות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וכיו"ב.  ד. דרכי גישה למתקנים האמורים.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. על המתקן לעמוד בתקנים למניעת מטרדי רעש, כך שהרעש שייווצר לא יעלה על רעש המותר הקבוע בתקנות למניעת מפגעים.  2. יובטחו דרכי טיפול בזבל בע"ח שימנעו ריחות ומפגעי תברואה, אמצעי הטיפול יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. הקמת מתקן מחייבת בהיתר בנייה.  2. תנאי להיתר בנייה - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>ב</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	5	5	1	(2) 2	(1) 13	46	82025	25	150		81850	197278	100	מבני משק	קרקע חקלאית	
							28	5400		1000	400	4000	19579	200	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין כמתואר בתשריט.
- עבור מבנים קיימים, בעת אישור תכנית זו קו הבניין הקיים הוא הקובע.
- בגבול שבין תאי שטח 100 ו-200 יותר קו בניין 0.
- גובה המתקנים ההנדסיים ייקבעו ויאושרו בוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל הסככות תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.
- גובה הסככות לא יעלה על קומה אחת. גובה הסככות לא יעלה על 13 מטר.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 פיתוח סביבתי**

1. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הנדרשות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצים קיימים.
2. פיתוח השטח יתחשב בשיקולי נצפות מהדרכים סמוכות וישאף להסתרה חזותית של המתקנים ההנדסיים.

**6.2 איכות הסביבה**

- הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:
1. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר באישור המשרד להגנת הסביבה.
  2. לאחר מימוש התכנית ייערכו דיגומי ריח ובמידה ויידרש, יינקטו אמצעים להפחתת ריח בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
  3. אגירת זבל בקר ועיבודו תתבצע ע"ג משטחים אטומים בפני חלחול לקרקע (משטחי בטון).
  4. איכות השפכים ביציאה ממתקן הקדם אליו תחובר הרפת תעמוד בדרישות החוק, התקנות הרלוונטיות והמשרד להגנת הסביבה.
  5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מתן היתר להקמת מתקן קדם טיפול בשפכים.
  6. תקנון הפעלה למתקנים יידרש בתא שטח 200. תקנון ההפעלה יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.

**6.3 ניקוז**

- העשרת מי תהום, מניעת זיהום והקרקע:
1. בהתאם לתמ"א 4/ב34 מצוי שטח התכנית באזור א' (פגיעות מי תהום גבוהה) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
  2. אין לבצע החדרה לחלחול מאולץ של מי נגר באמצעות אמצעים ייעודיים כמו בורות חלחול מחשש לזיהום הקרקע ומי תהום.
  3. עודפי נגר יופנו למערכת ניקוז מוסדרת, עילית או תת קרקעית.
  4. יש להתקין בראש מערכת המים המסופקת לאזור הרפת מז"ח (מונע זרימה חוזרת).

**6.4 קולטי שמש על הגג**

יותר להקים מערכות סולאריות על הגגות והסככות ומתקנים טכניים נדרשים לשם כך.

**6.5 שמירה על עצים בוגרים**

התכנית כוללת עצים בוגרים המיועדים לשימור. אין לשנות את ייעוד העצים ללא קבלת אישור פקיד היערות.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול העמדת מבנים, נגישות, חניות, חיבור לתשתיות, תאורה, פיתוח נופי וגנני, גידור ושערים.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מתן היתר להקמת מתקן קדם טיפול בשפכים.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה להקמת מתקן קומפוסט ו/או ביו-גז ו/או טכנולוגיות אחרות לטיפול בפרש בעלי חיים (תא שטח 200) יהיה הגשת מסמך סביבתי. המסמך יונחה ע"י המשרד

<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
להגנת הסביבה, ויוגש לאחר היוועצות עם משרד הבריאות ורשות ניקוז ונחלים שרון. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה להקמת מתקנים הנדסיים (תא שטח 200) יהיה הגשת תכנית ניקוז בתיאום עם רשות ניקוז ונחלים שרון ומשרד החקלאות.	
<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה במידת הצורך בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה	
<b>6.8 שימור</b>	<b>6.8</b>
לא תתאפשר בניה ברדיוס של 10 מטר סביב מבנה בית הבאר, שהינו מבנה לשימור.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
15 שנים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44