

19.12.82

19.12.82

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון

תכנית בנין ערים מפורטת מספר חש/45/2

לקבוץ תל-יצחק

המחלקה הטכנית של מועצה אזורית חוף השרון

הוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, "חוף השרון"

תכנית מפורטת מס' חש/45/2  
 ביישוב מס' 67  
 החלקה: 374

מיום 17.12.82  
 יושב ראש

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז יריד  
 מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
 תכנית מס' חש/45/2  
 הועדה המחוזית ביישובתה ה-374  
 מיום 17.11.82  
 להכניס לזכרון לעיל.  
 יושב ראש הועדה

פרק א' כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת של קבוץ תל-יצחק מס. 2/45/ט ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט: ב.ק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. גושים וחלקות: 7955, חלקות: 5, 7, 9, 10, 11, בשלמות. חלקות: 4, 6, 8 (חלק).  
8026 חלקה: 1 (חלק)
5. המקום: מחוז המרכז, נפה: השרון מרחב תכנון מקומי: חוף השרון
6. שטח התכנית: 600 דונם.
7. יזום התכנית: מועצה אזורית חוף השרון.
8. עורך התכנית: המחלקה הטכנית של מועצה אזורית חוף השרון.
9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
10. מסמכי התכנית: תשריט בקניימ 1:2500 (כולל תרשים סביבה 1:10.000), תקנון.
11. מטרת התכנית: (1) קביעת שמושי קרקע בתחום קבוץ תל-יצחק.  
(2) קביעת הוראות בניה למגורים, מבני צבור, מבני משק ותעשייה.  
(3) שנוי יעודי קרקע בהתאם למסומן בתשריט.
12. שלבי בצוע התכנית: 10 שנים מאישור התכנית.

פרק ב' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

1. אזור מגורים (חברה)

א. אזור המיועד להקמת בניני מגורים, מוסדות ושרותים לחברים כמקובל בקבוצים ומוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים מוסדות נוער וילדים, שטחים לגינות ומשחקים.

ב. באזור מותר לכלול דרכים ושבילים, שטח חניה לרכב, מקלטים, מעבר מתקנים הנדסיים וכו'.

ג. מקומם, גודלם וייעודם של הבנינים יהיה כמסומן בתכנית הבינוי.

ד. קוי בנין מינימליים יהיו: 5 מ' מדרג או משטח חניה לרכב.

5 מ' מגבול אזור שמושי קרקע אחרים.

ה. גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות.

ו. המרחק בין שני בתי מגורים או בניני מוסדות לא יפחת מ-12 מ'. בחזיתות ו-8 מ' בגמלונים.

2. אזור תעשייה

א. אזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים, תכליות ופעילויות תעשייתיות ו/או הדרושים לקיום תקין ~~הפעילות~~ ורצוף של הפעילות התעשייתית. מותר להקים באזור בניני משרדים, מבני אחסנה ומתקנים הנדסיים, משטחי חניה, דרכים ורחבות.

ב. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים, כסודי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל הקומות.

ג. גובה בניני התעשייה לא יעלה על 12 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנדון.

3. אזור בניני משק

א. אזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.

ב. מקומם, גודלם וייעודם של הבנינים יהיה כמסומן בתוכנית הבינוי.

ג. המרחק בין 2 בניני משק לא יפחת מ-3 מ'.

ד. המרחק בין בניני משק חקלאיים ומתקנים ופעילויות לבין גבול אזור מגורים וחברה, לא יפחת מ-20 מ' לגבי אחזקת בעלי חיים ומתקנים המפיצים ריחות מ-10 מ' לגבי כל סוגי בנינים מבנים ומתקנים אחרים.

ה. בסמכות הועדה להמנע מלהוציא היתר בני לבנין, תכלית ו/או פעילות אשר לדעתה, בהסתמך על חוות דעת מומחים הנוגעים לנושא, השימוש בו למטרה לו הוא מיועד יהווה מטרד לציבור. סיכון לבריאות, או מפגע של תברואה חקלאית.

ו. הועדה תפעל לגבי מרחקי הצבה בין מבנים עפ"י המלצות הועדה הטכנולוגית של משרד החקלאות (ראה נספח מצורף בזאת).

4. אזור ספורט.

א. אזור המיועד להקמת מתקנים, מבנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.

ב. באזור זה אסורה הקמת בניני מגורים וכל בנין אחר שאינו דרוש לפעילותו התקינה והרצוטה של האזור, כמפורט בתכנית הבינוי.

ג. קוי בנין מינימליים יהיו: 5 מ' מדרך או מטטח חניה לרכב.  
5 מ' מגבול אזור שמושי קרקע אחרים.

5. בניני צבור (איזור משואה) היתרים לבניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומי ובהסכמת הועדה המחוזית.

6. איזור התעשייה - היתרי בניה ינתנו באישור משרד הבריאות.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

השטח ב-%	השטח בדונם	הסמון בחריט	היעוד
16.2	97	בצבע כחום	מגורים וחברה
1.8	11	בצבע ירוק במסגרת חומה	אזור ספורט
7.0	42	בצבע ירוק	פרטי פחוח
9.2	55	בצבע סגול	תעשייה
2.5	15	בצבע חום במסגרת חומה	בניני צבור
5.3	32	בצבע חום	בניני משק
53.7	322	בצבע לבן עם פסים ירוקים	חקלאי
4.3	26	בצבע אדום וחום	דרכים וחניות
100.0	600		סך הכל

פרק ה' - שונות

א. לא ינתן היתר לבנין, חכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פתרון לבעיות ניקוז, תיעול, ביוב, טילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאוחה בגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעה המהנדס ועדה ובחאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

ב. לא ינתן היתר בניה, אלא בכסיפות לחכנית בניו, תכניות בניו יכולה להתיחס לחלק מטטח התכנית, אך חייבת לכלול אזור שמושי קרקע בשלמות ופתרונות ניקוז ותעול. תכנית בינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

ג. אסורה בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם, על פי הוראות חברת חשמל.

ד. דרכים מקומיות יירשמו על שם מועצה אזורית חוף השרון. שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית.

ה. כל בקשה להיתר בניה תהיה מלווה בהמלצת הועד המקומי.

חתימת

חתימת בעל הקרקע

היוזם/מועצה אזורית חוף השרון

חתימת המבצע