

407934

5-04.95

7/2/95

נבדק וניתן להחזיר / לאשר
החלטת הועדה המקומית / משרד המבחן

29/5/95
תאריך

מתכנת המחשב

עדכון 2.3.95

דף 1 מתוך 7

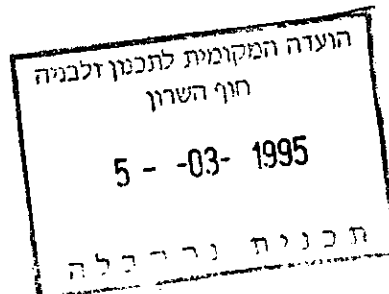
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית : שינוי למתאר חש/845

שינוי לתכנית מתאר מקומית חוף השרון חש/2/10

ולתכנית מתאר מקומית מס. משמ/44 ר-חש/2/45



קבוץ: תל - יצחק

אין לנו התנגדות עקרונית להוכיח את זכות הבנייה
מבט תכנונית. ייתכן שלחלק מהתכנון המוצע יהיו
חתימות היתר/תוכנית חש/845. ייתכן שלחלק מהתכנון
זכות ליהוט התכנית או לכל בעל זכויות חש/845. ייתכן
עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מכאן בנינו ואין
חתימתנו זו באה במקום הקדמת כל בעל זכות בשטח הנדון
ו/או כל ישיבה מוסמכת, לפי כללי חש/845 ופני כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אכן יעשה על ידינו
הסכם הגין היטח הכלול בתכנית חש/845 מתנו על התכנית
הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו
לבטל בגלל הנדון ע"י מי שרוש מאתנו על פני זכויות כלשהן
בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומת לנו מכח הסכם
כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
מבט תכנונית.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

05-03-1995

תאריך

חתימת המגיש היוזם:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"
תכנית מתאר מקומית מס' חש/845
בושבה מס' 1/93 מיום 1/2/93
החלטת הועדה: כ"א ד"י
יושב ראש הועדה

19.3.95

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
8/45/חש תכנית מס.
התכנית מאושרת ע"י
סעיף 108 לחוק
תאריך אישור

צבי לישר
מנהל מחוז המרכז
מס' 62491
מס' 6056043

צ. לישר/55897

מחוז	המרכז
מרחב תכנון מקומי	חוף השרון

תכנית מס. שינוי למתאר חש/ 8/45

שינוי לתכנית מתאר מקומית חוף השרון חש/ 2/10

ולתכנית מתאר מקומית מס. משמ/ 44 ו- חש/ 2/45

1. המחוז : המרכז
2. הנפה : השרון
3. המקום : קבוץ תל-יצחק
4. מועצה אזורית : חוף השרון
5. גבולות : בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול
6. שטח התכנית : 113.0 דונם
7. גושים : 7955 8026
8. חלקות : 6 (חלק) 7 (חלק) 1 (חלק)
9. מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

9.1 תקנון (סה"כ 7 עמודים)

9.2 תשריט מצב קיים + מצב מוצע קנ"מ 1:2500

9.3 נספח בינוי, תנועה, חניה ותשתיות קנ"מ 1:500 (מחייב).

10. בעל הקרקע : המדינה, רשות הפיתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

11. המגיש : החברה לפיתוח תל-יצחק בע"מ קבוץ תל-יצחק טל: 09-507598

12. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - חוף השרון.

13. המתכנן : צבי לישר - אדריכל ומתכנן ערים תל-אביב,
טל: 03-6056043, 6050536

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"	
תכנית (מתאר) מפורטת מס' 8/45/ש	1 (חלק)
בשינוי מס' 1/93 מיום 1/2/93	7 (חלק)
החלטת הועדה: החלטה 311	6 (חלק)
יושב ראש הועדה	1 (חלק)

14. הגדרות:

- "ישוב" - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958
- "קבוץ" - כמוגדר בתקנות האגודות השתופיות (חברות) תשל"ג-1973
- "בית אבות" - דיוור לאוכלוסיה הבוגרת. בודדים וזוגות ללא ילדים, ושרותים נלווים.
- "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השימוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- "דרך אזורית" - כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא 3).
- "חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. מטרת התכנית:

- א. שנוי יעוד מקרקע חקלאית לבית אבות ושרותים נלווים לאוכלוסיה הבוגרת, בודדים וזוגות ללא ילדים.
- ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וקביעת שימושי קרקע של חלקות

7-6 (חלק) בגוש 7955	
1 (חלק) 8026	
- ג. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות, והרחבת דרכים קיימות.

16. דרכים:

עפ"י המסומן בתכנית ועפ"י נספח תחבורה

17. חניה:

החניה תהיה עפ"י תקן החניה משנת 1983,

18. תנאים להיתר:

18.1 פיתוח ובינוי:

תוגש תכנית לבינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה לאשור הועדה המקומית ועל סמך תכנית זו יוצאו היתרי הבניה ע"י הוועדה המקומית. התכנית תבוצע על פי שלבי הביצוע.

18.2 עיצוב וגימור בנינים:

עיצוב וגימור בנינים ייעשה מחומרים עמידים. גימור חוץ חזיתות המבנים: טיח חלק או מותז מסוג טיח אקרילי בגוונים שישוכמו בקבלת היתר הבניה, באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"	
תכנית מתאר <u>מפורטת</u> מס' <u>8/45/ע</u>	
בגובה <u>1/93</u> מיום <u>1/2/93</u>	
החלטת הועדה: <u>הא"ר 1/3/93</u>	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

18.3. פיתוח שטח:

תכניות פיתוח השטח תכלולנה קירות, גדרות, נגד סנוור בשטח בין דרך הגישה לכביש 553 (באשור מע"צ), קירות תומכים, רחבות מרוצפות, מיקום מתקני אשפה, גז, צובר אשפה זמני.

19. שלבי ביצוע:

הפרויקט מתוכנן לביצוע בשלבים. שלב א' יכלול: 100 יח"ד בית אבות צמודות קרקע וחלק ממבני מנהלה, ציבור, רווחה וקהילה, ארוח ואכסניה למבקרים, מבני ומתקני ספורט. שלב ב' יכלול: 100 יח' דיור בית אבות צמודות קרקע. בנוסף, יושלמו בשלב זה מבני מנהלה, ציבור, רווחה וקהילה הכלולים בשטח שלב א'. בביצוע שלב ב' יוחל לאחר התחלת שלב א'. 20% מהיסודות ו-30% מהתשתיות יושלמו תוך שנתיים מיום אשור התכנית. שלב ג' עד 100 יח"ד במבנים בגובה עד שלוש (3) קומות. המבנים בקומות ייבנו עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. שטח מירבי של יח"ד צמודות קרקע ובקומות יהיה 56.0 מ"ר ברוטו.

20. רשימת תכליות:

20.1 מוסד בית אבות

מגורים + מחסן וחניה לרכב פרטי. מבנים שישמשו למינהלה, חדרי חוגים, חדרי אוכל, מטבח, מזנון, אולמות כינוסים ותצוגה, לשמוש המוסד בלבד חדרי מרפא וטיפוליים רפואיים וסעודיים, בית כנסת וכל מבנה שיידרש לרווחת דיירי המקום ולצרכי דיירי הדיור המוגן + דרכים פנימיות ומגרשי חניה. עפ"י הוראות משרד העבודה והרווחה בתקנון לתכנון פיסי של מעונות לקשישים.

20.2 ארוח ואכסניה למבקרים

מבנה לארוח ואכסניה למבקרים כולל כל מתקני השרותים הנדרשים + דרכים פנימיות ומגרשי חניה. סה"כ 60 חדרים (180 מיטות).

20.3 ספורט

מתקני גן, מגרשי טניס, אולם ספורט רב-תכליתי, מזנון, מטבח, קפיטריה, בריכת שחיה, בריכות מרפא, בריכות ילדים, מגרשי כדור-סל, כדור-עף, כדורגל וכד'. שבילים דרכים פנימיות ושטחים פרטיים פתוחים + דרכים פנימיות ומגרשי חניה.

20.4 דרכים/דרכים משולבות

מיועדות לתנועת כלי רכב, חניית כלי רכב ודרכים משולבות לתנועת כלי רכב והולכי רגל. בשטח הדרכים תותר התקנת השרותים הדרושים, תת ועל קרקעיים.

20.5 שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון כביש הגישה לשטח התכנית יבוצע

להפדנה בגן הדרך הגישה לכביש 553	
1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ד"ר השרון"	
תכנית מתאר	מס' 8145
בישיבה מס'	1/93
מועם	5/1/93
החלטת הועדה:	החלטת הועדה
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

צ.לישר/55897

3/95

21. תשתית :

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. מים ביוב, חשמל ותאורה, תקשורת ותיקשוב, למעט קו מתח גבוה.

22. הוראות לנושא שפכים :

- 22.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 22.2 יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
- 22.3 איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.
- 22.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 22.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 22.6 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 22.7 סופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

23. ניקוז :

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

24. איכות הסביבה :

כל השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה.

יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

25. תברואה :

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

26. עיצוב וגימור בנינים :

עיצוב וגימור הבנינים ייעשה מחומרים עמידים. גימור חוץ חזיתות המבנים: טיח חלק או מותז מסוג טיח אקרילי בגוונים שיסוכמו בקבלת היתר הבניה, באישור הוועדה המקומית עפ"י תכניות בינוי ופיתוח.

27. פיתוח שטח :

תכניות פיתוח השטח תכלולנה קירות, גדרות, גדרות נגד סנוור בבשטח בין דרך הגישה לכביש 553 (באשור מע"צ), קירות תומכים, רחבות מרוצפות, מיקום מתקני אשפה, גז, צובר אשפה זמני.

28. מרתפים לא יחרגו מקונטור הקומה שעל הקרקע. קומת המרתף תשמש גם לשטחים

עיקריים.

29. היטל השבחה :

יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

צ.לישר/55897

היקף התכנון והרכיבים תשכ"ה - 1965	
קומת המרתף תשמש גם לשטחים	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "א"ר"ר השדרה	
תכנית מתאר/הצטרפות מס'	8/45/ע
בישיבה מס'	1/93
מיום	1/2/93
החלטת הוועדה:	החלטה 6/93
יושב ראש הוועדה	מנהלס הוועדה

19.3.95

טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב קיים		ייעוד	
שטח בדונם		באחוזים		שטח בדונם		באחוזים	
-----		-----		77.1		87.150	
-----		-----		77.1		87.150	
61.090		-----		-----		-----	
61.090		-----		-----		-----	
4.570		-----		-----		-----	
4.570		-----		-----		-----	
2.800		2.5		2.800		מגורים	
2.800		2.5		2.800		מגורים	
18.2	16.1	18.21	2.400	-----	-----	דרכים	מוצעות
18.2	2.1	20.610	2.400	6.0	6.800	קיימות	קיימות
15.180		8.9		10.000		ספורט	
15.180		8.9		10.000		ספורט	
8.750		5.5		6.250		ציבורי פתוח	
8.750		5.5		6.250		ציבורי פתוח	
113.000		100.00%		113.000		סה"כ	
113.000		100.00%		113.000		סה"כ	

הערות לטבלת זכויות בניה בדף שלהלן:

קו בניה בהתאם לתשריט.

מרתפים לא יחרגו מקונטור הקומה שעל הקרקע, קומת המרתף תשמש גם לשטחים עיקריים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו	
תכנון (מחזור) / תכנון (מס')	8/45/93
ביטול (מס')	1/93
החלטת הועדה:	החלטת הועדה: 1/2/93
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

17.3.95

ט ב ל ת ז כ ו י ו ת ב נ י ה

30.

ייעוד שטח צבע	תכליות	שטח במ"ר					סה"כ %	% משטח הבניה	
		מרתף	קומה א	קומה ב	קומה ג	סה"כ		עיקריים	שרות
מוסד בית אבות	מגורים לאוכלוסיה הבוגרת-200 יח"ד צמודות קרקע שלבים א-ב	-	11,200	-	-	-	-	80%	20%
61.09) (דונם)	מגורים לאוכלוסיה הבוגרת-100 יח"ד בקומות (עתידי) שלב ג'	500	2,500	2,000	1,500	6,500	-	70%	30%
כתום מותחם חום	סה"כ שטח במ"ר	500	13,700	2,000	1,500	17,700	-	-	-
	סה"כ % מ-61,090 מ"ר	0.8%	22.4%	3.3%	2.5%	-	29.0%	-	-
	מבני מנהלה, צבור קהילה ורווחה	500	2,000	2,000	-	4,500	-	65%	35%
	סה"כ % מ-61,090 מ"ר	0.8%	3.3%	3.3%	-	-	7.4%	-	-
	סה"כ % בניה						36.4%		
	עתודה לתכנון בעתיד ב %						3.6%		
	סה"כ % בניה - מוסד בית אבות						40.0%		
ספורט	ספורט	750	2500	2,500	500	6,250	-	65%	35%
15.18) (דונם)	סה"כ % מ-15,180 מ"ר	4.9%	16.5%	16.5%	3.3%	-	41.2%	-	-
	עתודה לתכנון בעתיד ב %						3.8%		
	סה"כ % בניה - ספורט						45.0%		
ארוח ואכסניה למבקרים	ארוח ואכסניה למבקרים	500	1,200	800	-	2,500	-	70%	30%
4.57) (דונם)	סה"כ % מ-4,570 מ"ר	10.9%	26.3%	17.5%	-	-	54.7%	-	-
	עתודה לתכנון בעתיד ב %						5.3%		
צהוב מותחם חום	סה"כ % בניה - ארוח ואכסניה						60.0%		
שטח צבורי פתוח (8.75 דונם)	גינון והפרדה בין דרך הגישה לכביש 553	0.00 מ"ר						0.0%	

צ.לישר 55897

בישיבה מס' 1/93 מיום 1/2/93
 החלטת הועדה: 
 יושב ראש הועדה

19.3.95