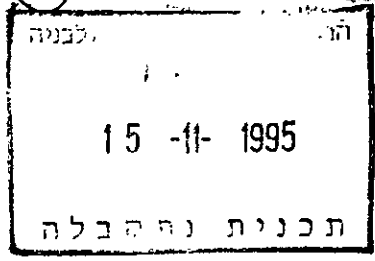
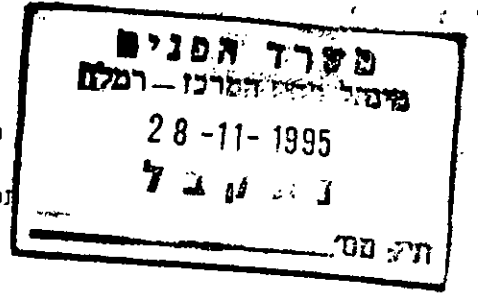


101 84

14



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון
תכנית שינוי מתאר מס' חש/5/29

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' חש/5/29, ומהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית חש/2/10 וכן ל-מש"מ 41/41, להלן "התכנית".

2. מסמכי התכניות:

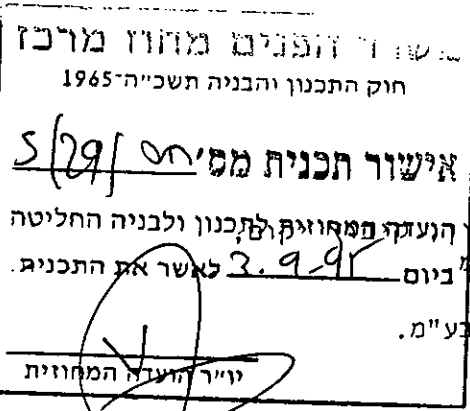
2.1 התכנית כוללת הוראות ותשריט המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2.2 נספח בינוי.

2.3 נספח הסדרי תנועה וחניה.

2.4 נספח מיפוי מקורות מים.

3. היוזם:



הועדה המקומית חוף השרון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה דור אנרגיה (1988) בע"מ ביום 3.9.95 לאשר את התכנית. דור נכסים ותחנות דלק בע"מ.

המבצע:

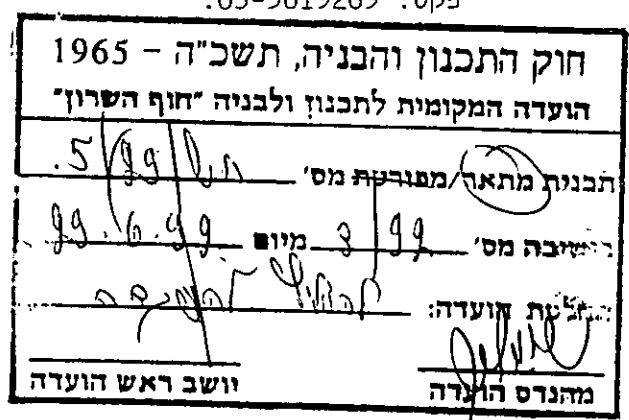
4. תחולת התכנית: תכנית זאת חלה על שטח הקרקע המותחם בקו מסל עבה בתשריט.

5. שטח התכנית: 13.96 דונם.

6. מקום התכנית: גוש 7704, חלק מחלקה מס' 11 השטח מותחם בדרום ע"י כביש הכניסה לקיבוץ יקום.

7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התכנית: י. הרץ א. פוגל ד. שוורץ אדר' ומתכנני ערים בע"מ. רח' עמינדב 23, ת"א- טל: 03-5619253, פקס: 03-5619269.



2/...

9. מטרות התכנית:
- 9.1 שינוי יעוד שטח חקלאי ל: שטח פתוח פרטי, דרך, שטח למסחר, חניה ושטח לתחנת דלק מדרגה ב'.
- 9.2 התווית דרכים חדשות ושטחי חניה ושילובן עם הכניסה לפארק.
- 9.3 קביעת הוראות בניה.
- 9.4 פיתוח השטח כמרכז מסחרי ותחנת דלק בהתאם להוראות התכליות והשימושים המוגדרים בתכנית זו.
- 9.5 הקטנת קו בנין לכביש מס' 2 ל-50 מ', כמסומן בתשריט.
- 10' כפיפות התכנית: על תכנית זאת תחולנה ההוראות של תכנית מתאר מקומית הנקראת חש 2/10. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר יקבעו ההוראות שבתכנית זו.
11. תכליות ושימושים: התכליות והשימושים יהיו כדלקמן:
- 11.1 בשטח מסחרי יותרו השימושים הבאים:
- 11.1.1 התוויה וסלילה של דרכים וחניות.
- 11.1.2 מסחר, מרכז מידע, מזנון, מסעדה.
- 11.2 בשטח תחנת דלק יותרו השימושים הבאים:
- מבנה לתחנת דלק ומתקני תדלוק ושירותי דרך. תחנת הדלק תהיה מדרגה ב' ויותרו בה השימושים המותרים בלבד עפ"י תמ"א/18.
- 11.3 בשטח פרטי פתוח.
- 11.3.1 במגרש 2 יותרו גינון נטיעות מתקני מנוחה כמו ספסלים ושולחנות לפיקניקים ומתקני משחק לילדים.
- 11.3.2 במגרש 3 יותר גינון ונטיעות ומיכלי דלק תת קרקעיים.
12. דרכים וחניות: תוואי הדרך הצבורית תהיה כמסומן בתשריט ולפי נספח הסדרי התנועה והחניה.
13. תקן חנייה: מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקף בעת הוצאות היתרי הבניה, ובהתאם להרכב וכמות השימושים שיבוקשו בפועל.
14. רישום השטחים הציבוריים: השטח בתכנית זו המיועד לדרך יופקע וירשם כחוק.

15. הוראות הבניה:

15.1 ביצוע דרכי הגישה והסדרי הצמתים הכלולים בתכנית והמפורטים בנספח התנועה והחניה, המהווה חלק מן התכנית, הוא תנאי למתן תעודת גמר ו/או איכלוס המבנה המסחרי ו/או כתנאי לרשיון הפעלת תחנת הדלק. שינויים בהסדרי התנועה המסומנים בתשריט לא יהיו שינוי לתכנית מפורטת.

15.2 היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לפי נספח הבינוי הכוללני שיאושר על ידה. שינויים לא מהותיים בנספח הבינוי מותרים באישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יחרגו מקווי הבנין ואחוזי הבניה.

15.3 תכנית הבינוי תכלול את כל יעודי הקרקע של התכנית כולל חנייה.

15.4 ביצוע התשתית (ביוב, מים, חשמל, ניקוז אשפה), יהיה לפי הוראות הועדה המקומית.

15.5 פירוט הוראות הבניה:

15.5.1 השטחים למטרות עיקריות לפי הוראות סעיף 9'ב' לתקנות התכנון והבינוי (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 יסתכמו ב-700 עבור מסחר ו-70 מ"ר עבור מבנה לתחנת דלק.

15.5.2 השטחים למתן שירותים נלווים לפי הוראות סעיף 9'ד' לתקנות הנ"ל יסתכמו ב-200 מ"ר במבנה המסחרי ועוד גג מעל למשאבות תחנת הדלק בשטח של 200 מ"ר. שירותים נלווים כולל מתקנים למערכות טכניות אחסנה, מקלט, מבואות.

15.5.3 קוי בנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.

15.5.4 גובה המבנה המסחרי - לא יותר מ-2 קומות ולא יעלה על 9.0 מ'.

16. היזם אחראי לפיתוח ואחזקת השטח הפרטי הפתוח. תכנית הגינון תאושר ע"י הועדה המקומית.

17. הוראות חלוקה: שטח מגרש יהיה בהתאם למפורט בטבלת השטחים בתשריט.

18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. איכות הסביבה:

19.1 שימושים מותרים:

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים בסעיף 11 לעיל ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על הוראות ודיני איכות הסביבה.

19.2 הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים.

19.2.1 ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

19.2.2 שפכים:

19.2.2.1 פתרון למערכת יהיה באמצעות חיבור למערכת הקיימת של קיבוץ יקום.

19.2.2.2 ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

19.2.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

19.2.3.1 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

19.2.3.2 באיזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

19.2.4 איכות אויר:

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

19.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

הועדה המקומית לתכנון וסביבה
חוף השרון

20. היטל השבחה: היטל ההשבחה יחול על תכנית זאת בהתאם לחוק.

21. לוח אזורים:

איזור	צבע וסימון בתשריט בתשריט	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	שימושי קרקע	שטח בניה עיקרי במ"ר
שטח מסחרי	אפור	1	7416	כמפורט בסעיף 11.1	700 (1)
תחנת דלק	מקווקו אפור תחום אדום	4	1506	כמפורט בסעיף 11.2	70 (2)
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק	2	2251	כמפורט בסעיף 11.3.1	
		3	605	כמפורט בסעיף 11.3.2	

(1) שטחי שרות נוספים - 200 מ"ר, כמפורט בסעיף 15.5.2.
 (2) לא כולל את הגג שמעל למשאבת - 200 מ"ר.

קיבוצי לקום

ד"ר נחשון ותחנות
 דל"ת 1992 בע"מ

22. חתימות: היוזם

י. הרץ - א. סוגל - ד. שורץ
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רחוב עמידב 23, ת"א טל: 5619253

המתכנן:

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף השרון

23. תאריך: נובמבר 1995.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף השרון