

תאריך: 12.3.2000

~~4-12254~~  
4-12255

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
26-03-2000  
זתקבל  
תיק מס'

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"  
ישוב נוה ימין

תכנית שינוי מתאר מס' שד/ 160 / 2  
(עם הוראות של תכנית מפורטת)

תחמ"ש באזור תעשייה "בנימין"

שינוי לתכנית מתאר שד/ 1000  
ושינוי לתכנית מ.ש.מ. 65

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2 (160) / 2  
הועדה המחוזית להכרזה ולביטול החליטה  
ביום 2.2.00 להעביר את התכנית.

מרץ 2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
דרום השרון

אדרי עודד גבולי  
מחלקת הועדה לתכנון ובניה  
מ.ש.מ. 65 / יום השרון

130-99

נבדק וניתן לאשר / (נשנה מיום) / החלטת הועדה המחוזית / 22.2.2000

28.3.2000  
תאריך

מתכנת המחוז

1. **שם התכנית**
- תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' שד/ 160 / 2 (עם הוראות של תכנית מפורטת) "תחמ"ש באזור תעשייה בנימין".
2. **חלות התכנית**
- התכנית תחול על השטח המסומן בקו בצבע כחול ע"ג התשריט.
3. **תחום התכנית**
- האזור ממוקם צפונה מכביש עוקף נווה ימין ומערבה מכביש מס' 6 וכביש מס' 444 ומזרחה לכביש 55. בגוש 7556 חלקי חלקות 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11.
4. **שטח התכנית**
- שטח התכנית 6.2 דונם.
5. **יוזם התכנית**
- חברת החשמל לישראל בע"מ  
מינהל נכסים ורישוי ארצי  
ת.ד 10 חיפה 31000  
טל' 04-8646201/2  
פקס' 04-8646061
6. **בעל הקרקע**
- מינהל מקרקעי ישראל.
7. **המתכנן**
- דויד בן ישי מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי  
ת.ד. 10 חיפה 31000 טל' 04-8646201/2  
פקס' 04-8646061

**8. מסמכי התכנית**

תכנית זו כוללת:

1. דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250.

**9. יחס לתכניות אחרות**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר שד/ 1000 ושינוי לתכנית מ.ש.מ 65.

תכנית זו נגזרת מתכנית מתאר מס' שד/ 160.

כל הוראות תכנית מתאר מס' שד/ 160 חלות על תכנית זו.

אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל אחת מהתכניות הנזכרות לעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

**10. מטרות התכנית**

10.1 שינוי מקרקע חקלאית לתחמ"ש.

10.2 קביעת זכויות ומגבלות בניה.

10.3 קביעת הנחיות ותנאים למתן היתר בניה.

**11. ציונים בתשריט**

בהתאם לסימונים המצויינים ומתוארים במקרא.

**12. היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

**13. חניה**

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983).

### 14. רשימת תכליות

השטח המיועד לתחמי"ש ישמש לחקמה ותפעול תחנת המשנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים וחמשניים שידרשו לכך מעת לעת.

המתקנים הראשיים ותחמי"ש, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה, יחיו במבנה עילי סגור.

מותר לחקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח התחמי"ש לרבות עמודי חשמל, פורטלים, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מכלי מים, משאבות, כבישים, גדר חיקפית ביתן שומר וכו'.

חיתרי בניה להקמת תחמי"ש ינתן עפ"י תכנית זו, בכפוף לחגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תכנית נופית ונטיעות ערוכה ע"י אדריכל נוף, לשביעות רצון מהנדס חועדה המקומית.

מיקום המבנה הראשי חסגור יקבע במסגרת מפרט תבקשה להיתר בניה.

### 15. דרכים

- 15.1 דרך גישה זמנית - הדרך הזמנית תעבור על שביל הפטרולים המשמש לטיפול בקו 400 בק"ו קיים והגובל מזרחית למגרש התחמי"ש, עד מתן פתרון דרך גישה קבועה.
- 15.2 דרך הגישה הקבועה - תהיה על בסיס תכנית תחבורת כוללת של אזור התעשייה, עפ"י תכנית מתאר שד/ 160.

### 16. טבלת זכויות והגבלות בניה

יעוד	שטח המגרש בדונם	שטח בניה מקסימלי במ"ר								
		מיקום שמוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ	תכנית מירבית	צדדי	אחורי	קדמי	מס' קומות	
תחנת משנה (תחמי"ש)	6.2	מעל מפלס כניסה	2500	500	3000	2500	7	10	5-8	2
		מתחת מפלס כניסה	1500	500	2000					

### הערות

- קו בנין קדמי - חגיגון ישולב בהתאם לדרישות הטכניות של המבנה, הן בתחום המגרש והן בתחום המדרכה, הכל בתאום עם מהנדס חועדה המקומית.

## 17. תנאים להוצאת היתר בניה

- 17.1 היתרי בניה לתחמ"ש ינתנו על פי תכנית זו.
- 17.2 חוות דעת סביבתית לתחמ"ש תוגש לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית.
- 17.3 תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תכנית נופית ונטיעות ערוכה ע"י אדריכל נוף, תוגש לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 17.4 תיאום תכנית חבינוי ותכנית הניקוז של מתחם התחמ"ש עם תכנית הניקוז ומפלסי הבניה של שד/ 160.

## תנאים לביצוע התכנית

### 18. הוראות בניה

- 18.1 עיצוב חזיתות
- כל חזיתות המבנה תהיינה מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אריחי קרמיקה, פסיפס קדמי, אבן נסורה או שווה ערך.
- 18.2 שילוט
- עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של מהנדס הועדה המקומית. לא תותר חצבת שילוט על גגות המבנים.
- 18.3 גינון
- גינון במגרש התחמ"ש ישולב בהתאם לתוכנית העמדת המבנה, הן בתחום המגרש והן בתחום המדרכה, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 18.4 מתקנים לאיסוף אשפה
- ימוקם בתחום המגרש במקום מוצנע. תובטח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.
- 18.5 הועדה המקומית רשאית להתיר חקמת מתקנים בגובה אחר מהמצוין בטבלת אזורים וזכויות בניה (סעיף 13.א' בתוכנית הראשית).
- 18.6 יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש בין גבול המגרש לקווי הבניין באישור מהנדסי הרשות והועדה המקומית ובכפוף לאישור ובתאום עם חברת החשמל.

שרותים הנדסיים .19

מערכות תשתית 19.1

כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

פסולת 19.2

יובטחו דרכי טיפול ופינוי שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

מערכות תשתית וטלפונים .20

תשתיות לטלפונים 20.1

א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת - קרקעיים.

מים 20.2

א. אספקת המים תהיה ממערכת אספקת מים אזורית.

ב. מערכת צנרת אספקת המים מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות מ.א. דרום השרון (הרשות המוניציפלית או גוף מטעמה)

ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

ביוב 20.3

פתרון הביוב יעשה על פי הנחיות הרשות המקומית.

ניקוז 20.4


הניקוז יהיה לפי תכנית פיתוח.

חתימות .21

חתימת יזם התכנית  
 ת.ד. 86  
 \_\_\_\_\_



חתימת מתכנן התכנית  
 ת.ד. 86  
 \_\_\_\_\_



**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

תחילת - 03 - 28