

4-14728

מרחב התכנון המקומי חוף השרון

חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 -

תכנית בניה לתעשייה

תכנית מספר חש/בת/109

שינוי לתכנית מס' חש/10/2, חש/1/30, ותכנית חש/מ/41 (חש)

הרחבת אזור התעשייה הקיים - קיבוץ יקום

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
 1995-9-5
נ. ז. ק. ב. ל.
 ר"מ מס'

מחוז - המרכז
 נפה - השרון
 המקום - קיבוץ יקום
 גוש - 7703

חלקה - חלק מחלקות: 3, 4, 5, 11, 26, 27.

שטח התכנית - 99.07 דונם

קנה מידה - 1:1250

היוזם - קיבוץ יקום

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית - לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מבדק נתון לשיעור
 החלטת הוועדה המחוזית
 14.8.95
 15/1/96
 תאריך
 מנהל מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק השיפוץ התכנוני והבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 109
 הועדה לבניה קבועים (מס.)
 החליטה ביום 15/8/95 לאשר את התכנית
 אילנה אשור
 שרת סגל-הושבן

יולי 1995

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מספר חש/בת/109, שינוי לתכנית מס' חש/2/10, חש/1/30 ותכנית משמ/41 (חש). הרחבת אזור התעשייה - קיבוץ יקום.

2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

- א. 4 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
- ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 להלן "התשריט".
- ג. נספחים מנחים:
 - * נספח בינוי עקרוני.
 - * נספח מים, ביוב וניקוז, הכולל 2 תשריטים:
 - תכנית כליית למים וביוב.
 - חיבור למערכת איסוף וטיפול אזורי בשפכים.
 - * מסמך סביבתי.
 - * נספח תחבורה תנועה וחליה הכולל 4 תשריטים:
 - תנוחה כללית - תשריטים 1 ו-2.
 - חתכים טיפוסיים ופרטי מבנה.
 - חתכים לאורך כביש 7, 6, 5, 4.


3. תחולת התכנית
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה וכוללים חלקי חלקות 7703, 27, 26, 11, 5, 4, 3 בגוש: 7703.

4. שטח התכנית
99.07 דונם.

5. מטרות התכנית

- 5.1 הרחבת איזור התעשייה הקיים של קיבוץ יקום.
- 5.2 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה ומשטח למבנה משק לשטח תעשייה.
- 5.3 התווית דרכים.
- 5.4 קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- 5.5 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

6. תכליות ושימושים
התכליות והשימושים המפורטים להלן מותרים בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים:

- 6.1 שטח תעשייה (מסומן בתשריט בצבע סגול) 
 - 6.1.1 שטח המיועד להקמת מפעלי תעשייה, המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, במסגרת מפעלי קיבוץ יקום.
 - 6.1.2 משרדים, חנויות מפעל, אולמות תצוגה הקשורים לתעשייה שבמקום, בתחומי המפעל.
 - 6.1.3 מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשרות עובדיהם.

6.1.4 מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת.

6.1.5 שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.

6.2 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

השטח ישמש לגינון, נטיעות, מתקני תשתית (קווי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז) שבילים.

6.3 שטח למתקנים הנדסיים (אפור תחום אפור כהה)

השטח ישמש להקמת מתקן טיהור קומפקטי ו/או תחנת שאיבה ומתקנים נלווים לצורך הפעלתם הכל לפי אישור הוועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

7. זכויות והוראות הבניה

7.1 טבלת זכויות הבניה:

גובה		שטחי בניה			קווי בנין		האזור שימוש עיקרי
סה"כ* גובה במטרים	מספר קומות	כיסוי קרקע מירבי	מעל מפלס כניסה	שטחים שמושים עקריים	צדדי ואחורי	קדמי לדרך	
15	3	50%	10%	100%	כמסומן עפ"י תכנית בתשריט בינוי באישור הוועדה המקומית		תעשייה
			סה"כ 130%				
3	1	עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית					מתקנים הנדסיים
אסורה כל בניה למעט מתקני שירות הנדסיים, ריהוט גן ומתקני משחק							שטח ציבורי פתוח

* בסמכות הוועדה המקומית להתיר תוספת בניה לגובה של עד 5 מ' נוספים עבור מתקנים טכניים הנדסיים יחודיים.

** בנינים בהם תבנה רמפה ותקרת חניה מעל לפני הקרקע, תותר תוספת שטחי שרות לשימוש הרמפה לכלי הרכב והחנייה בהיקף של עד 20% משטח המגרש.

*** לא תותר בנית קומות ביניים או יציעים. במידה וייבנו ייחשבו כשטח שימוש עיקרי ויכללו בשטחי הבניה.

7.2 הוראות נוספות:

7.2.1 קומת עמודים מפולשת - באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לעשות שימושים לשטחי שרות בקומה מפולשת שנוצרה עקב הפרשי גובה בתחום המגרש, מעבר להקף הזכויות לשטחי שירות על הטבלה בסעיף 7.1.

7.2.2 חניה - החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. ע"פ סוגי השימושים שיוצעו בהיתר הבניה.

7.2.3 גינון ולנטיעות - 20% משטח מגרשי התעשייה יהיו מיועדים למטרות גינון במסגרת בקשה להיתר בניה ייקבעו הוראות לפיתוח השטחים המיועדים לגינון ולנטיעות.

8. תנאים להוצאת היתר בניה

טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת פתרונות לנושאי נגישות, חניה, פיתוח השטח וחומרי גימור עפ"י דרישות הועדה המקומית שביצועה יהיה תנאי למתן היתר בניה. כמו כן תוגש לאישור הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה תכנית לפיתוח תשתיות הכוללת דרכים, ניקוז וביוב, כתנאי למתן היתר בניה. התכניות תוכנה עפ"י עקרונות הנספחים המנחים. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בתנאי אישור הגופים המוסמכים ובתנאי עמידה בכל הוראות התכנית.

9. חלוקה/איחוד מגרשים

9.1 חלוקת השטח למגרשים יעשה בהתאם למסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום בהתאם להוראות החוק.

9.2 החלוקה למגרשים, כפי שמופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי בתנאי שרוחב חזית המגרש לא יפחת מ- 20 מ' ושטחו המינימלי יהיה 1.000 דונם.

9.3 יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית ובהתאם להוראות החוק.

10. הנחיות סביבתיות

כל בקשה להיתר בניה תכלול חוות דעת מקצועית ו/או "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, ותוסבר בו הפעילות המבוקשת ובאם היא עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. חו"ד זו תוגש לוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

11. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 3 1/2 שנים מיום אישורה, כביצוע התכנית יחשב פיתוח מלוא התשתיות ותחילת בניה של כ- 20% משטחי הבניה.

12. היטל השבחה

ישולם כחוק.

כ"ח
קיבוץ יקום

יזום התכנית:

בעל הקרקע:

אין כנו המבטאות עקרונית כל זכות, בתנאי שזו תהיה
 מחויבת עם השלמת התכנון המוצע בבית.
 החתימתנו הינה לערכי התכנון כללי, אין בה כדי להקנות כל
 זכות ליוזם התכנית, ולכל בעל זמין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח והתחם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין
 התחמתנו זו באה כמיוזם התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון
 מאז כל רשות מוסמכת, ולפי כל הנהג ופסי כל דין.
 למען הסר ספק מודעים אנו כי בעת כתיבה או ייעוץ על ידנו
 הסכם בגין השטח המדובר והתחום זמין בחתימתנו על התכנית
 הכרה או הודעה בקיום התכנון ואנו ויתור על זכותנו
 לבטלו בגלל הוצאתו לפועל, וזאת על פני זכויות כלליות
 בשטח, ואנו על כל הזמן אלוות אתכם לנו סבה הסכם
 האמור ופני כל דין שכן מודעים ונתנת אך ורק בנקודות
 סדירות ומבטאות.

מינהל הקרקעות ישראל
 יו"ר הקרן

4 1990 '95

המתכנן: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה והפאל לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל. 6959893 פקס. 6960299