

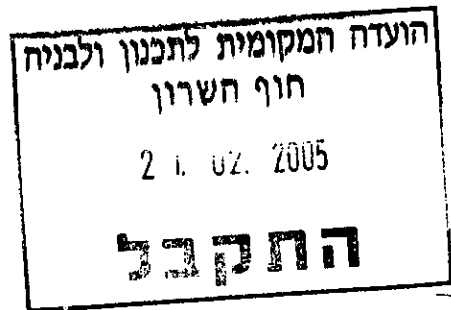
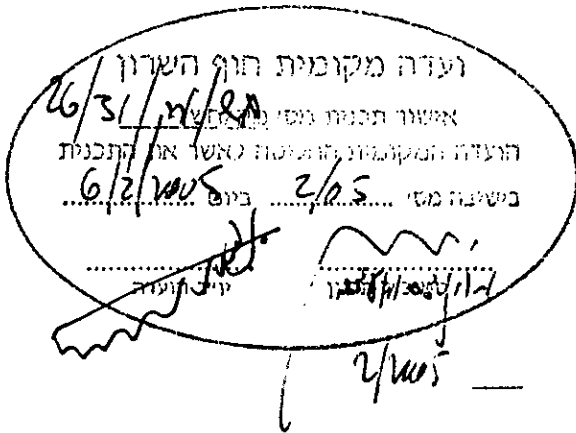
מרכז
חוף שרון

מחוז
מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית מס' חש/מק/26/31

שינוי לתכנית חש/2/31 ו- משמ/42 (חש)

**מגורים ברפת - קבוץ שפיים
החלפת אזור מגורים - מבני משק**



- 9.12.03 : תאריך הגשה לועדה מקומית
- 26.10.04 : תיקונים
- 7.11.04 : החלטה ו.מ. להפקיד
- 16.11.04 : עדכון ועדה מקומית

אדר' דני בר-קמה,
דרך מנחם בגין 116, ת"א
ת.ד. 25256 מיקוד 61251
טל': 03-6233751
פקס: 03-6233700

פרק א' - הוראות כלליות**א.1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית, מס' חש/מק/26/31, המהווה שינוי לתכניות חש/2/31 ו-משמ/42 (חש).

א.2. מסמכי התכנית:

- * התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- * גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).

א.3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט, הוא גבול התכנית.

א.4. שטח התכנית:

36 דונם.

א.5. מקום התכנית:

קיבוץ: שפיים

גוש: 8936

חלק מחלקות 14, 5.

א.6. מתכנן התכנית

אדר' דני בר קמה

א.ב. תכנון בע"מ, דרך מנחם בגין 116, ת"א ת.ד. 25256 מיקוד 61251

טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700

א.7. יוזם התכנית:

קיבוץ שפיים - דואר שפיים 60990.

א.8. בעל הקרקע

מ.מ.י בחכירת קיבוץ שפיים

הוצא להדפוס על ידי המכון לאדריכלות
חוף השרון

9.א. מטרות התכנית:

פתרון בעיית מצוקת מגורים בקיבוץ ע"י:

- א. שינוי יעוד אזור מבני משק לאזור מגורים ושינוי יעוד אזור מגורים לאזור מבני משק.
- ב. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בינוי.
- ד. הוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש.
- ה. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62.א (א) (1), 62.א (א) (5), 62.א (א) (9) לחוק.

10.א. הוראות התכנית ויחס לתכניות אחרות:

- 10.1 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות והן בתשריט.
- 10.2 על תכנית זאת חלות הוראות תכנית משמ/42 (חש) ותכנית חש/2/31, לרבות החלטת מליאת הועדה המקומית מיום 13.5.2001 (או כל החלטה הבאה במקומה או באה להוסיף עליה) לקצוב שטחי שירות לשטחי המגורים בתכנית חש/2/31, למעט השינויים בתכנית זאת.
- 10.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות החלות על השטח תכרענה הוראות תכנית זו.

11.א. טבלת שטחים בדונם:

אזור	קיים	מוצע	אחוז %
מגורים	18	18	50
מבני משק	18	18	50
סה"כ	36	36	100

חש"מ ח"מ, ועמ"מ להכנת תכנית
חוף השרון

פרק ב' - תכליות האזורים וזכויות ומגבלות בניה.

1. ב. אזור המגורים

מיועד למגורים על תכליותיהם על פי תכנית משמ/42 (חש). זכויות ומגבלות, על פי חש/2/31.

גובה - עד 2 קומות.

ישמש גם לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה תותר סלילת דרך משולבת, שתהיה עשויה מרצף אבנים משתלבות ללא מיסעת אספלט וכלול חניה, ריהוט רחוב, נטיעות, קוי תשתית, תאורה וכו'.

2. ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה

האזור	שטח בדונם	שטח עיקרי %	שטחי שרות ¹	תכסית %	מספר קומות מעל הקרקע	קווי בנין ⁵	גובה מירבי ²
מגורים	18	31%	ר' הערה 1	31% + שרות	2	5 מ' בגבול יעוד.	8.5 מ'
מבני משק	18	31%	--	31%			12 מ'

הערות לטבלת זכויות הבניה:

1. בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון מיום 13.5.2001, תותר בנית שטחי שירות בהיקף של 45 מ"ר ליחידת דיור מעל פני הקרקע (מתוכם עד 35 מ"ר חניה), לא כולל ממ"ד. במקרה של בנית מרתף, תותר תוספת של עד 50 מ"ר בנוסף לאמור.
2. על הגגות יוכלו לעמוד מתקנים טכניים בתנאי שיהיו מוסתרים.
3. מרחק צד מינימאלי בין המבנים 5 מ', מרחק חזית מינימאלי בין המבנים 8 מ'.
4. באזור מבני משק הקיים והמוצע לא יכנס שום מבנה פעילות או שימוש עד למרחק 50 מ' מאזור המגורים אשר עלול לפגוע בפעילות מגורים מבחינת ריחות ורעשים.
5. המבנים אשר הוקמו בהיתר טרם אישור התכנית והחורגים ממגבלת קווי הבניין המוצעים – יראו אותם כעומדים במגבלה זו כל עוד הם עומדים על תילם.

7. ב. תנאי להוצאת היתר בניה:

אישור ע"י הועדה המקומית של מפה לצרכי רישום ותכנית בינוי ופיתוח ותאום תשתיות. תכנית זו תכלול העמדת מבנים לפי סוגיהם. קביעת מפלסי כניסה, גובה מגרשים, פיתוח נופי, פתרונות ביוב, ניקוז, חשמל, מים וטל"כ.

8. ב. מבנים להריסה

המבנים המסומנים בקו צהוב מיועדים להריסה. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצויין מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה.

חוף השרון

9. ב. הוראות עיצוביות לאזור המגורים :

9.1. כללי:

תכנון המבנים יעשה עפ"י עקרונות תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית.

9.2. חמרי גמר :

החומרים שיתרו לשימוש כחמרי גמר יהיו ברי קיימא, יותר להשתמש כחיפוי חיצוני באבן טיח, זכוכית ומתכת. הגגות יהיו שילוב של גגות שטוחים ומשופעים.

9.3. צמחיה :

השימוש בצמחיה יהיה ככל האפשר שימושי בצמחית האזור. הכוונה לצמחים כמו אלה, אלת המסטיק, אלון, חרוב, אורן, תאנה.

9.4. קירות תומכים בשטח התכנית יהיו עד גובה 1.5 מ'.

פרק ג' - תשתיות ושנוות1.ג. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.2.ג. שיפוי :

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

3.ג. איחוד וחלוקה :

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

4.ג. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י (נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

5.ג. שימושים חורגים

"שימושים חורגים" – שימושים שאינם מצויים בתכליות המותרות לכל יעוד קרקע בתחום התכנית אשר היו קיימים בהיתר במועד אישורה, יראו אותם כשימושים חורגים מאושרים לתקופה של 5 שנים ממועד פרסומה למתן תוקף ב"ילקוט הפרסומים".

חיסול חובות קיימות
לכבוד השרון

6.ג שפכים

- 6.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ שפיים על פי תכנית מאושרת של משרד הבריאות.
- 6.2 איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.3 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

7.ג פסולת

- 7.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- 7.2 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

8.ג חברת חשמל

- 8.1 כל הצנרת תהיה תת קרקעית.
- 8.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 8.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או ב חלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 8.4 איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קוי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

חשבונית לוחות / אגרות
חוף השרון

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

חתימות:

ו. מקומית: ו. מקומית לתכנון ובניה חוף השרון
שפיים ד. שפיים 60990
טל' 09-9596505

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - בחכירת שפיים.

יוזם התכנית: קיבוץ שפיים
דואר שפיים 60990
טלפון 09-9523461

קיבוץ שפיים

המתכנן: אדרי' דני בר-קמה א.ב. תכנון בע"מ
רח' דרך מנחם בגין 116, ת"א ת.ד. 25256 מיקוד 61251
טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700 א.ד. תכנון
מנחם בגין (פ"ת) 116 ת"א
ד.ד. 25256 מיקוד 61251

doc.tiny doc אדריכלות ותכנון tarchildanbar כי קמהותקנוניוסשפיים - החלפת אזורים - מנורים - משק.doc

חוף השרון