

עדכון: 06/12/2005

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה ניום:

7.11.05 (2108)

מתכנן המחוז

12.06 מחוז המרכז
תאריך

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קיבוץ עינת

משרד הננים
מחוז מרכז
18.01.2006
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת מס' שד/16/470

שינוי למשמ/103 (שד)

לתכנית מפורטת שד/6/470 ולתכנית מפורטת שד/מק/1/6/470

קבוץ עינת - תחנת תדלוק שירותי דרך ומסחר - תכנית שינויים

חוק התכנון והבניה השמ"ח 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"עיריית השרון"
תכנית שד/16/470
להפקדת תיק מס' 200303
תאריך: 2.2.03
מנהל המחוז

משרד הננים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה השמ"ח - 1965
אישור הבניה מס' 16/470
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.11.05 לאשר את התוכנית
מנהל המחוז

	מחוז:	המקום:	1.
המרכז			
פתח תקווה	נפה:		
קיבוץ עינת	המקום:		
דרום השרון	מועצה אזורית:		
4261	4270	גוש:	
18,21,24	1,2	חלקות:	
	16.761 דונם.	שטח התכנית:	2.
	מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:	3.
	עינת אלון החזקות בע"מ וקיבוץ עינת	חוכר לדורות:	4.
	קבוץ עינת 499100, טל. 099618600 פקס. 099514353		
	עינת אלון החזקות בע"מ	יוזם ומגיש התכנית:	5.
	קבוץ עינת 499100, טל. 099618600 פקס. 099514353		
	א.פ. אדריכלות בע"מ אילן פרץ-אדריכל	עורך התכנית:	6.
	רבנו תם 11 ת"א 63293, טל: 036200024 פקס: 035254502		
	א. תוספת זכויות בניה ללא שינוי ביעודים השונים וקביעת הוראות בניה.	מטרות התכנית:	7.
	ב. תוספת שטח לחניה ע"י שינוי יעוד מחקלאי לשפ"פ לחניה.		
	התכנית מהווה שינוי לתכנית משמ/103, לתכנית שד/6/470 ולתכנית שד/מק/1/6/470	יחס לתכניות אחרות:	8.
	המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:	מסמכי התכנית:	9.
	א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").		
	ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").		
	ג. נספח בינוי תנועה וחניה לא מחייב בקנ"מ 1:500.		

10. תכליות ושימושים: א. שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך – תחנת תדלוק קיימת כולל שטחים לשרותי דרך כגון מסעדה, חנויות, בתי קפה, מתקן שטיפה למכוניות וסככת יבוש וכד'.

ב. שטח למסחר ותיירות: מיועד לאיזור מסחרי ושרותים ויותרו בו השימושים כדלקמן: חנויות, סופרמרקטים, מזנונים, מסעדות, משרדים, אולמי ארועים, מרכז בריאות, ספורט וכושר, מרכז מידע למבקרים, מוזיאון, חניה וכל המתקנים והשרותים הנדרשים להפעלתם.

ג. שפ"פ לחניה: שטח למעברים, חניות, מבני משחק, מתקני תשתית וגינון.

11. חניה: א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקו חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

ב. החניה תהיה מגוננת, עץ אחד בוגר מצל לכל ארבע חניות.

12. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים (עפ"י תכנית שד/ 6/470):

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש ב %				תכסית שטח מירבית	קווי בנין מ'			מס' קומות	גובה מירבי
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	שטח מירבית		ק	א	צ		
תחנת תדלוק ושרותי רכב	אפור מותחם אדום	4,262	16%	10%	26%	26%	5	4	4	1	6.5 מ'	
מסחר	אפור מותחם באפור	1,312	65%	5%	70%	70%	5	4	4	2	10 מ'	

ב. מצב מוצע:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר (וב- %)				תכסית שטח מירבית	קווי בנין מ'			מס' קומות	גובה מירבי
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי + שרות %	שטח מירבית		ק	א	צ		
תחנת תדלוק ושרותי דרך	אפור מותחם אדום	4,262	16% (682)	10% (426)	26% (1,144)	1,144	5	4	4	1	7 מ'	
מסחר ותיירות	אפור מותחם באפור	1,312	100% (1,300)	19% (250)	119% (1,550)	1,300	5	0	0	+2 גלריה	11 מ'	

הערות:

- שטחי השרות המפורטים כוללים את השימושים עפ"י תכנית קיימת שד/6/470.
- באזור המיועד למסחר ותיירות תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע במסגרת הזכויות המותרות. תותר העברת שטחים מקומה לקומה במגבלות התכסית המותרת, השטח העיקרי המוצע יהיה במסגרת קונטור המבנה הקיים.

13. הנחיות כלליות

א. תשתיות חשמל: הוראות בינוי ופיתוח:

לתשתיות:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אסור להתקין מיכלי דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקו 4 מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. תשתיות ביוב, מים וניקוז:

עבודות התשתית הנדרשות בשטח כולל פתרון לביוב, ניקוז ואספקת מים יבוצעו ע"י תכניות מאושרות ע"י הרשויות, כל מבנה צורך מים שיוקם בתחנה יחובר למערכת ביוב זו.

ג. חשמל תקשורת וטלפון:

קווי חשמל ואספקת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

ד. פסולת:

הטיפול בפסולת – אחסנה ופינוי לפי הסוגים השונים תבוצע בהתאם לנדרש ע"י איכה"ס ומשרד הבריאות.

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

16. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עִינַת אֶלּוֹן הַחֲזָקוֹת בְּעִמּוּם וְקִיבוּץ עִינַת
קִבּוּץ עִינַת 499100
טל. 099618600 פקס. 099514353

חוכר לדורות:

עִינַת אֶלּוֹן הַחֲזָקוֹת בְּעִמּוּם
קִבּוּץ עִינַת 499100
טל. 099618600 פקס. 099514353

יוזם ומגיש התכנית:

א.פ. אדריכלות בע"מ אילן פרץ-אדריכל
רבנו תם 11 ת"א 63293
טל: 035200024 פקס: 035254502

עורך התכנית:

א.פ. אדריכלות בע"מ