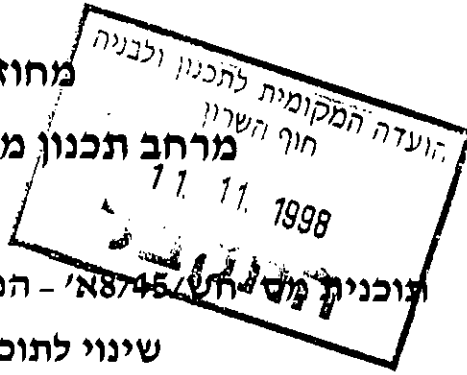


מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון



תוכנית מס' 8745/א' - הנקראת "בית הורים תל-יצחק"
שינוי לתוכנית חש/45/8



1. מחוז: מרכז.
2. נפה: השרון.
3. מקום: קיבוץ תל-יצחק.
4. מועצה איזורית: חוף השרון.
5. גבולות: בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול.
6. שטח התוכנית: 113.0 ד' (מדידה גרפית במחשב).
7. גוש: 8971.
8. חלקות: 18,17
חלקי חלקות: 19,16,3,2
9. מסמכי התוכנית:
תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים: תקנון - (סה"כ 8 עמודים מודפסים).
תשריט מצב קיים ומצב מוצע קני"מ 2500:1, נספח בינוי תנועה וחניה בקני"מ 1:1000.
10. בעל הקרקע: המדינה, רשות הפיתוח ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
11. יוזם ומגיש התוכנית: תל-יצחק, קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ
טלפון: 09-8994572.

12. עורך התוכנית: דינה אמר (10441), קוראל אברהם (38571) אדריכלים ומתכנני ערים, רחוב רחל 3 חיפה, טל': 04-8341611.

13. מטרת התוכנית:

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המאושרים בתוכנית חש/8/45 מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.

ב. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי השטח הכולל בכל יעוד ויעוד.

ג. שינוי הוראות בדבר שטח יחידת דיור.

ד. תוספת קומה באזור מוסד בית אבות (מנחלה, קהילת רווחה).

14. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חש/8/45, בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות תקבענה הוראות תוכנית זו.

15. טבלת שטחים

מוצע		קיים		יעוד
%	דונם	%	דונם	
53.13	60.04	54.06	61.09	מוסד בית אבות
4.04	4.57	4.04	4.57	ארוח למבקרים
2.48	2.80	2.48	2.80	מגורים
18.46	20.86	18.24	20.61	דרכים
12.17	13.75	13.43	15.18	ספורט
9.72	10.98	7.75	8.75	ציבורי פיתוח
100.00	113.00	100.00%	113.00	סה"כ

הערות:

הוגדל שטח ש.צ.פ. והורחבו דרכים ע"י הקטנת שטח מוסד בית אבות וספורט.

ועדה מקומית לתוכנית חש/8/45
60990

טבלת זכויות בניה

מוצע					קיים					יעוד
מספר קומות	סה"כ %	סה"כ שטח	שטח שירות	שטח עקרי	מספר קומות	סה"כ %	סה"כ שטח	שטח שירות	שטח עקרי	
1 ק'		15,400	3080 (20%)	12320 (80%)	1		11,200	2,240 (20%)	8960 (80%)	מוסד בית אבות (מגורים צמודי קרקע 200 יח"ד)
+3 מרתף		7500	2250 (30%)	5250 (70%)	+3 מרתף		6,500	1950 (30%)	4550 (70%)	מוסד בית אבות (מגורים רוויים 100 יח"ד)
+3 מרתף		4200	1480 (35%)	2720 (65%)	+2 מרתף		4,500	1,575 (35%)	2,925 (65%)	מוסד בית אבות (מנחלה קהילה רווחה)
		1200					2,200			מוסד בית אבות (הגדלה בעתיד)
	47.13%	28300	6810	+20,290 (1,200)		40%	24,400	5,765	16435 (2200+)	סה"כ בית אבות שטח מגרש: 61,090 מ"ר מוצע: 60.040 מר
		3430	1210 (35%)	2220 (65%)			6250 580	2185 (35%)	4065 (65%)	ספורט (הגדלה בעתיד)
+3 מרתף	24.95%	3430	1210	2220	+3 מרתף	45%	6830	2185	4065 (580+)	סה"כ ספורט שטח מגרש: 15,180 מ"ר מוצע: 13,750 מר
		2240	680 (30%)	1560 (70%)			2500 240	750 (30%)	1750 (70%)	ארוח ואכסניה למבקרים (הגדלה בעתיד)
+2 מרתף	49.01%	2240	680	1560	+2 מרתף	60%	2740	750	1750 (+240)	סה"כ ארוח ואכסניה - למבקרים שטח מגרש: 4,570 מ"ר
	30%	33,970	8700	25,270		30%	33,970	8700	25,270	סה"כ שטח בניה שטח התוכנית 113,000 מ"ר

1. ניתן לשנות את חלוקת השטחים שהוקצו ל"מוסד בית אבות" בין תת - היעודים ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.

2. במוסד לבית אבות ניתן להוסיף 10% יחידות דיור ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.

תנ"ח מסומית חוף השרון
60990

17. תוכנית בינוי

א. לתוכנית מצורפת תוכנית בינוי בק.מ. 1:1000. התוכנית מהווה תוכנית עקרונית, ניתן לבצע שינויים בבינוי באישור הועדה המקומית התשריט המצורף לתוכנית מבטא את עקרונות הבינוי.

ב. תוכנית הבינוי העקרונית חולקה ל-4 מתחמים -

מתחם A

מגורים לדיור מוגן - 166 יחידות צמודות קרקע. התוכנית העקרונית מחווה מסמך מאושר ולפיה תוכן תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח מפורטות - אשר תוגשנה במקביל להגשת היתר הבניה.

מתחם B

מגורים לדיור מוגן - 34 יחידות צמודות קרקע, לפני הגשת היתר בניה יבדקו אלטרנטיבות בינוי - ובמידת הנדרש יוכן שינוי ת.ב.ע רק לאחר אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית ניתן יחיה לבנות במתחם זה.

מתחם C

שטחי ציבור, 100 יחידות דיור מוגן בבנייני מגורים ומחלקות סעודיות - לפני הגשת היתר הבניה תוגש תוכנית בינוי בק.מ. 1:500 לועדה המקומית לאישור.

מתחם D

שטחי ספורט ומלונאות - תוכנית בינוי ופיתוח תאושר בועדה המקומית טרם הגשת היתר הבניה.

ג. בתכנון המפורט ניתן לשנות את צירי הכבישים. הזאת הצירים עד 5.0 מ' מסימונם בתכנית לא יהווה שינוי לתוכנית.

ד. יותר שינוי קו התיחום בין האזורים השונים. שינוי עד 10% משטח המגרשים לא יהווה שינוי לתוכנית. שטח הבניה לכל אזור לא ישתנה מהמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ה. מרתפים לא יחרגו מקונטור הקומה שעל הקרקע, קומת המרתף תשמש גם לשטחים עיקריים.

ועדה מקומית חוף חשרון

60990

ו. קווי בנין

1. קווי בנין מדרג

- קו בנין מדרג פנימית (דרך משולבת) - 2.0 מ'.
- קו בנין מדרג ציבורית פנימית - 2.0 מ' (בהתאם למסומן בתכנית בינוי).
- קו בנין מדרג גישה לפרוייקט - 5.0 מ' (בהתאם למסומן בתכנית בינוי).

2. מרווח בין בנינים

- מרווח בין בנינים לדיוור מוגן צמודי קרקע (מתחם A ו-B) יהיה 4.0 מ'. יותר בינוי רצוף ללא מרווחים.
- מרווח בין בנינים במתחמים C ו-D יהיה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.
- יותר בינוי רציף בין מתחם C ו-D (שטחים בעלי יעודים שונים) ללא קו בנין ביניהם.

ז. שטח מירבי של יח"ד צמודות קרקע יהיה 72 מ"ר ושל יח"ד במבנה קומות במתחם C - 67 מ"ר.

18. תנאים לחיתר

א. פיתוח

תוגש תכנית פיתוח על רקע מפת מודד מוסמך, לאישור הועדה המקומית, תוכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנים, גישה לחניה, חניה ציבורית, שטחים פתוחים, שבילים, ככרות מרוצפות יפורטו המפלסים ועקרונות הניקוז.

היתרי בניה יוצאו על סמך התוכנית המאושרת. יותר לבצע את התוכנית בשלבים.

ב. עיצוב וגימור הבנינים

עיצוב וגימור בנינים יעשה מחומרים עמידים יותר טיח אקריל חלק או מותז בגוונים שיפורטו בחיתר הבניה.

ועדה מקומית חוף השרון

60490

ג. פיתוח השטח

תוכנית הפיתוח תכלול קירות, גדרות, גדר נגד סינוור בשטח בין דרך הגישה וכביש 553 - באישור מע"צ, קירות תומכים, מיקום מתקני אשפה, צובר אשפה וקווי תשתית.

19. שלבי ביצוע

הפרויקט מתוכנן לביצוע בשלבים, בהתאם לאמור בתוכנית חש/8/45. הועדה המקומית תחא רשאית, עפ"י שיקול דעתה להתיר שינויים בשלבי הביצוע, עפ"י דרישות היזם.

20. תשתיות

א. כללי

כל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ותקשור, תהינה תת קרקעיות: למעט קווי חשמל מ.ג. עד לגבול אזורי הבניה.

ב. שפכים

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.

3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת תומרים מוצקים, נוזלים, וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6. חיתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית ביוב בועדת הביוב המתוזזית.

ועדה מקומית חוף השרון
60990

7. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ג. ניקוז

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ד. איכות הסביבה

כל השמושים יעמדו בחוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ה. תברואה

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

21. חיטל השבחה

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

ועדה מקומית חוף השרון
60990

22. חתימות:

תכ יצחק
קיבוץ הועד השוכד הציתי
להתישבות שיתופית בע"מ

תאריך: 28/10/98

יוזם ומגיש התוכנית:

היון לנו ההנחות עקרונית לנכונות, בהתאם שני המיני
מאמצים עם רעיונת התוכנית הלאומית
תזימתנו הינה לארמי תכנון לכבוד, ואין בה כדי להקטין כל
זכות ליוזם התכנית או לכל בעל חלק אחר במסגרת התכנית כל
עד לא תוקמה השטה המוצעת. סוג הסכום להתישבות בנתיב תכנון
התמלולנו אף באת האקום וזכרוננו על כל בעל חלק בשטח הנדון
הוא על רשות הסמכות, כפי שיקראו תנאי התכנית.

תקנות

תאריך: _____

בעל חלק:

לפניו אשר סיקס סוציה בזה כי אם יעשה על-ידינו
הסכם בתיק ושטה הכללי בתכנית התכנון המוצעת על התכנית
הכרה או תמאח נקיוס הסכם כאמור וישו דתור על זכותנו
לכסלו ככלל פכרנו ערי מי שרכש נאמנו על מין זכויות כלשהן
בשטח, ועם על כל זכיה אחרת השייכות לנו מכה הסכם
כאמור תנאי כל דין שכן והתישבותנו ויתנת או דים מנקודת
מבט הכנתנו 1998'990

מינהל מקרקעי ישראל
יחידת תכנון

תאריך: _____

מועצה מקומית:

ד"ר אהרן - עורכי אברהם
עורכי
תל אביב - ת"ד 34744
פ.ד. 04-8371269

תאריך: 10.8.98

עורכי התוכנית:

אוגוסט 1996

תיקון עפ"י החלטה

הועדה המקומית להפקדה-

דצמבר 1996

אוגוסט 1998 - סוגן ותקף-הגלשה

ועדה מקומית חוף השרון
60990

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - חוף השרון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
11. 11. 1998
דווקבל

תכנית שינוי לתכנית חש/8/45 הנקראת :
"בית הורים - תל יצחק" תוכנית מס' חש/8/45 - א

ועדה מקומית חוף השרון
אישור תכנית מס' מק/חש/1-8/45
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 28/98 ביום 15/11/98
מנכ"ל תכנון 11/11/98
יו"ר הוועדה

מחוז מרכז
נפה שרון
מועצה מקומית חוף השרון

גושים/חלקות/ח"ח 8971 גוש
חלקה 18, 17, 19, 16, 3, 2 ח"ח

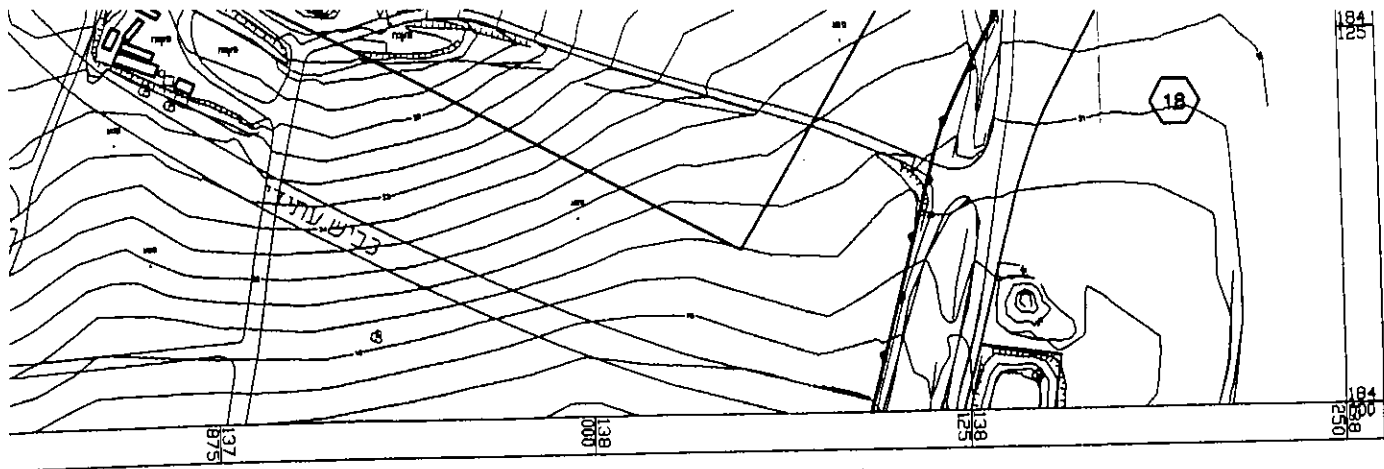
שטח התכנית 113.00 דונם (מדידה גרפית במחשב)

יוזמי התכנית תל-יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ

בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית דינה אמר (10441) אברהם קוריאל (38571) אדריכלים
רח' רחל 3 חיפה טל: 04-341611

מקרא :



טבלאות שטחים

תכנית מאושרת

מ	אחוז משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	יעוד השטח
	54.06%	61.09	בית אבות
	4.04%	4.57	ארוח למבקרים
	2.48%	2.80	אזור מגורים
	18.24%	20.61	דרכים
	13.43%	15.18	ספורט
	7.75%	8.75	שטח ציבורי פתוח
	100.00%	113.00	סה"כ

תכנית מוצעת

מס	אחוז משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	יעוד השטח
1	53.13%	60.04	בית אבות
	4.04%	4.57	ארוח למבקרים
	2.48%	2.80	אזור מגורים
	18.46%	20.86	דרכים
	12.17%	13.75	ספורט
	9.72%	10.98	שטח ציבורי פתוח
		113.00	סה"כ

152

תכנית מאושרת

מספר יחידות ה	אחוז משטח התכנית	סה"כ שטח <דונם>	יעוד השטח
200 + 100	54.06%	61.09	בית אמת
	4.04%	4.57	ארוח למבוקים
	2.48%	2.80	אזור מגורים
	18.24%	20.61	דרכים
	13.43%	15.18	פורט
	7.75%	8.75	שטח ציבורי פתוח
200 + 100	100.00%	113.00	סה"כ

תכנית מוצעת

מספר יחידות ה	אחוז משטח התכנית	סה"כ שטח <דונם>	יעוד השטח
200 + 100	53.13%	60.04	בית אמת
	4.04%	4.57	ארוח למבוקים
	2.48%	2.80	אזור מגורים
	18.46%	20.86	דרכים
	12.17%	13.75	פורט
	9.72%	10.98	שטח ציבורי פתוח
200 + 100	100.00%	113.00	סה"כ

אס

