

עך נ"ו

כ 52823472

1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף השרון
 1.09.2007
 התקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי
 שטח שיפוט מונציפאלי
תכנית מתאר מקומית מס' חש/מק/31/27

שינוי לתכנית חש/31/2 ו- משמ/42 (חש)
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 תכנית בסמכות מקומית

**החלפת אזור מבני משק באזור תעשייה
 קבוץ שפיים**

ועדה מקומית חוף השרון
 אישור תכנית מס' 27/31/מק/27
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 27/31 כיום 12/8/07
 יו"ר הועדה

אשרתי את תכנית זו
 כפי שהיא מוצגת כאן

תאריך : 2.2.2005
 המלצה להפקדה : 18.9.2005
 החלטת ולקחש"פ : 16.4.2007
 המלצה נוספת להפקדה : 29.4.2007

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/27/31, 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:

34.7 דונם.

א.5. מקום התכנית:

קיבוץ: שפיים
גוש: 8936
חלקה שלמה: 3
חלק מחלקות 5, 29

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

התנועה הירוקה לביטחון ולסביבה
ד"ר חיים

9.א. מטרת התכנית:

- א. החלפת יעוד אזור מבני משק באזור תעשייה ולהפך על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה.
- ב. קביעת הוראות בינוי.
- ג. הוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש.
- ד. 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 19.6.05 לקצוב שטחי שירות לשטחי המשק והתעשייה בתכנית 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 %
תעשייה	15.6	15.6	45
מבני משק	15.6	15.6	45
דרך	3.5	3.5	10
סה"כ	34.7	34.7	100

התמנה רשמי לביצוע
ד"ר הש"י

פרק ב' - תכליות האזורים וזכויות ומגבלות בניה.

1.ב תכליות ושימושים ישארו על פי התכניות חש/2/31 ו- מ.ש.מ/42 (חש) 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

גובה מירבי	קווי בנין	סה"כ שטחי בניה	תכסית %	שטחי שרות		שטח עיקרי %	שטח בדונם	האזור
				מתחת %	מעל %			
				0.00	0.00			
16 מ' קומות 3	3 מ' מגבול	106%	66%	40%	20%	46%	15.6	תעשייה
12 מ' קומות 2	יעוד.	46%	46%	----	15%	31%	15.6	מבני משק

הערות לטבלת זכויות הבניה:

1. בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון מיום: 19.6.2005, באזור תעשייה תותר בנית שטחי שירות בהיקף של 20% מעל מפלס כניסה ו- 40% במרתף. באזור מבני משק תותר תוספת 15% שטחי שרות.
2. על הגגות יוכלו לעמוד מתקנים טכניים בתנאי שיהיו מוסתרים.
3. מרחק מינימאלי בין המבנים 5 מ'.
4. 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

9.ב הוראות עיצוביות לאזור התעשייה:

9.1. כללי:

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

9.2. חמרי גמר:

החומרים שיוותרו 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. איחוד וחלוקה:

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

3.ג. הפקעות

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

4.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".

הורף השל
הורף השל

5.ג שפכים
5.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ שפיים על פי תכנית מאושרת של משרד הבריאות.

5.2 איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

5.3 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

6.ג פסולת
6.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.

6.2 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

7.ג חברת חשמל
7.1 כל הצנרת תהיה תת קרקעית.
7.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
7.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או ב חלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

7.4 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

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.

הורף חפ"ק
משרד התכנון והבניה

חתימות:

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

ו. מקומית:

מנהל מקרקעי ישראל - בחכירת שפיים.

בעל הקרקע:

דרך מנחם בגין 125 ת"א
טל: 7632274-03
פקס: 7632279-03

אין לנו התנגדות עקרונית להוכיח, בתנאי שזו תהיה
מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התוכנית הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הס
זממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל
אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקצה השטח ונחתה
הסכם מהאיום בנינו והיו התוכנית זו באה במקום
כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת,
חובה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר כאן אם יעשה או י
ידינו רסכם בנינו שיהיה הכללית. אין בה
על התכנית הכרה או היתר לקיום הסכם בא
יורה על זכותנו לתקן בעל הפירו ע"י מי שר
על פני זכויות בלשון בשטח, ו/או על כל זכו
"עומדת לנו טכח רסכם באמור ועפ"י כל ד
תהימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט
יחידה הקשורה ל-09-2007 חודשים מראשית ה
הארץ מנהל מקרקעי
מחוז המרכז

קיבוץ שפיים
דואר שפיים 60990
טלפון 09-9523461

יוזם התכנית:

קבוץ שפיים
[Handwritten Signature]

דוד אהרן
אוריאל
אוריאל
09-2007

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

המתכנן:

א.ב. תכנון
מנחם בגין (ת"ת) 116 ת"א
ת.ד. 25256 מיקוד 61251

[Handwritten Signature]
התוכנית רשומה
דרך השרון