

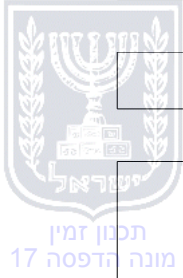
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1037696

**שפיים - איחוד וחלוקה אזור תיירות**

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

יצירת שלושה מגרשים חדשים על ידי איחוד חלוקת מגרש התיירות כפי שמופיע בתכנית 401-0245522.

מגרש 900A שטחו 36,714 מ"ר. מגרש זה מכיל את כל מבני המלון הקיים.

מגרש 900B שטחו 1,235 מ"ר. מגרש זה הוא מגרש פרטי השייך לקיבוץ שפיים. המיקום שנבחר למגרש זה מבוסס על המיקום הנוכחי של המגרשים הפרטיים. זכויות הבנייה שניתנות במגרש זה שומרות על יחס הזכויות הנגזר מהגודל היחסי של המגרש. היחס הנשמר הינו בכל הפרמטרים והם: שטח עיקרי, שטח שירות, שטח עיקרי מעל 0.00, שטח שירות מתחת ל-0.00, הכל בהתאם לטבלת האיזון.

מגרש 900C שטחו 6,840 מ"ר. מיועד לפיתוח עתידי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שפיים-איחוד וחלוקה אזור תיירות

מספר התכנית 401-1037696

1.2 שטח התכנית 44.789 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

183400 קואורדינאטה X

680400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ שפיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : שפיים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שפיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
19-20, 23, 25-26		חלק	לא מוסדר	8936
124, 126		חלק	מוסדר	6681

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
14/09/2021		96	9875	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 401-0245522, ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי	401-0245522



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר קמה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10: 13 03/04/2022	דניאל בר קמה	16/11/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה ואיזון	17: 23 25/10/2022	גלית אציל	29/03/2022	22	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קיבוץ שפיים (1)		קיבוץ שפיים אגודה שיתופית חקלאית	שפיים			09-9596505	09-9596573	mazkirut_zh@shefayim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שפיים ד.ג. שפיים 60990.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ שפיים		קיבוץ שפיים אגודה שיתופית חקלאית	שפיים	(1)		09-9523030	09-9523515	mazkirut_zh@shefayim.org.il

(1) כתובת: קיבוץ שפיים ד.ג. שפיים 60990.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt.co.il
שמאות מקרקעין	שמאי	גלית אציל	657	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	עדנים	(2)	54			Galit@atsil.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד		570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא (3)	23	03-7541029		orenb@data map.com

(1) כתובת: א.ב. מתכננים רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב.

(2) כתובת: מושב עדנים ת.ד. 54 מיקוד 4592500.

(3) כתובת: רחוב בר כוכבא 23 מגדל VTOWER בני ברק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקת מגרש התיירות - תא שטח 900 - לשלושה מגרשים כאשר אחד מהם פרטי, של קיבוץ שפיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים עפ"י סעיף 62א(א)1, ללא הסכמת בעלים.

2. שינויי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים (הגדלת תכסית) לפי סעיף 62א(א) 5

3. חלוקת זכויות בניה למגרשים לפי סעיף 62א(א)6

4. שמירת יחס הזכויות לתיירות כפי שנקבע בתכנית 401-0245522 בין המגרש הפרטי לשני המגרשים האחרים.

5. התכנית נדרשת ע"פ סעיף 4.7.2. א לתכנית המתאר של שפיים מספר 401-0245522 תנאי להיתר בניה לבנין

חדש. חניות בתחום מגרש התיירות יהיה הגשת תשריט איחוד ו/או חלוקה ו/או תכנית איחוד ו/או חלוקה עפ"י כל

דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תיירות		900A, 900B, 900C
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תיירות	900B, 900C
להריסה	תיירות	900B, 900C
מבנה לשימור	תיירות	900B, 900C

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות	44,789	100
סה"כ	44,789	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תיירות	44,747.59	100
סה"כ	44,747.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים לבתי מלון, לקיט ונופש, מתקני תשתית כגון: דרכים, דרכי שירות, מדרכות ושטחי חנייה, משרדים, מטבחים, מתקנים הנדסיים ומתקני תברואה, מתקנים לספורט, נופש ובידור, אולמות הרצאה וכנסים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שטחים פתוחים לרבות שרותי עזר הדרושים להפעלת מתקנים אלו. בנייני מגורים לשומרים או שרתים.</p> <p>2. בית הבראה, ספא, מרכזי הדרכה, חנויות מזכרות וצרכי תיירות.</p> <p>3. מתקנים ומבני אירועים ושמחות והשטחים הנלווים להם.</p> <p>4. בנייני מגורים לשומרים ו/או שרתים.</p> <p>5. שטחים פתוחים בהם יותרו שימושים כגון מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p> <p>6. דרכים, חניה ודרכי שירות.</p> <p>7. מקלטים, תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>8. מרתפים- יותרו שימושים עיקריים עבור אורחי המלון כגון ספא וחדרי כושר. כמו כן יותרו שטחי שירות כגון חניות, מחסנים ושטחי שירות עבור השימושים המותרים במגרש התיירות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו 3 קומות ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש תיירות יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש או לחלק ממנו כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנה אירועים ושמחות הינו הכנת מסמך סביבתי בנושא מיגון ובידוד אקוסטי לכיוון דרום המלון וכן לכיוון ארסוף. המסמך ומסקנותיו יאושרו על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חניות על פי תקן.</p> <p>6. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר בינוי במרתפים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 3	14		65	1500	216	8049	16389	36714	900A	תיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 3	14		60	122	34	211	537	1235	900B	תיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 3	14		60	878	1000	1290	2774	6840	900C	תיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות מעל מפלס הכניסה ומעליהן קומת גג חלקית.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
<p>1. אישור תכנית בינוי תהווה תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח. הכל כפי שיפורט להלן.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול העמדת הבניינים, פיתוח, פתרונות חניה ונגישות במקרה של פתרון חניה מחוץ למגרש/מתחם, תצביע תכנית הבינוי על כך.</p> <p>3. הכנת תכנית בינוי לכל המגרש בייעוד תיירות (מגרש 900) תתואם עם משרד התיירות. יחד עם זאת רשאית הועדה המקומית משיקולים ומטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטתה להיתר היתרי בניה טרם הכנת תכנית בינוי ופיתוח כאמור.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להגיש לצורך היתר לעבודות פיתוח רק תכנית פיתוח.</p>	
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>1. שפכים:</p> <p>א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ שפיים.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ב. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות ולסוגיה ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת בניין:</p> <p>א. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כני"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמים עוד את ייעודם המקורי.</p> <p>ב. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. ניקוז וחלחול מי נגר:</p> <p>א. תכנון מערכות הניקוז בתחום התכנית יהיו על פי נספח הניקוז של תכנית המתאר 401-0245522 המאושרת.</p> <p>ב. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מחופים בחומר חדיר כדון חצץ, חלוקים וכדו'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>6.3</b>	<b>שימור</b>
<p>התכנית כוללת הוראות שימור ותיק תיעוד מקדים מתחמי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. להלן הוראות השימור החלות בתחום התכנית בכפוף למסומן בתשריט:</p> <p>1. אתרים לשימור א'</p> <p>א. להלן אתר לשימור א': מס' 3A עמדת ההגנה</p> <p>ב. לא תותר הריסת אתר לשימור. הועדה המקומית רשאית להיתר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

שימור	6.3
<p>ג. יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס הועדה או מי מטעמו לאחר קבלת המלצת ועדת השימור.</p> <p>ד. בבניינים אלה לא תותר כל תוספת בניה, בחלק החיצוני של הבניין (תותרנה גלריות פנימיות לפי הצורך) ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות, שינוי חיפויים מקוריים או כל אלמנט אשר עלול לפגוע בצורה ובפרופורציה שלהם.</p> <p>ה. שיפורים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה.</p> <p>ו. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מוועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>2. אתרים לשימור ג' שימור חלקי/סמלי</p> <p>א. להלן אתר לשימור ג' מס' 1C אמפי שפיים</p> <p>ב. אתרים אלה הינם חלק ממורשת קיבוץ שפיים.</p> <p>אתר 1C במסגרת תכנית ייקבע כי יבוצע ציון ושימור סמלי לאתר זה המיועד להריסה במסגרת שימור אתר עמדת ההגנה 3A ותיבחן אפשרות לשילוב האלמנטים הבנויים והנופיים הקיימים בתכנון המוצע, בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולהמלצת ועדת השימור.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה/הריסה לאמפי הינו עריכת תיק תיעוד ואישורו ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. באתרים אלה תותר בניה חדשה אך ורק במיקום, בתחום ובגובה שייקבע בתיאום ואישור עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	לאחר אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

--