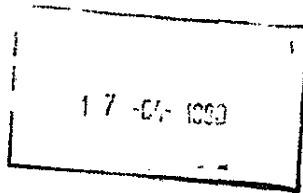


26/4/90
מאוסר
617/ש"ר



מרחב חכנון מקומי רמת-השרון

חכנית בנין ערים מס' רש/617 - קיבוץ גליל-ים

שינוי לחכנית מיחאר מס' רש/210 א' לחכנית מפורטת מס' רש/148 על שינוייה.

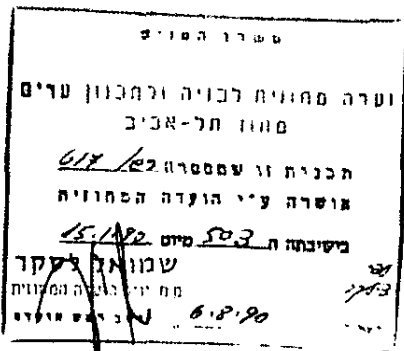
מחוז	: תל-אביב
נפה	: תל-אביב - יפו
מרחב חכנון	: רמת-השרון
ישוב	: קיבוץ גליל-ים

בעלי הקרקע : הקוון הקימת לישראל באמצעות מנהל חקרקעי ישראל
 יוזמי החכנית : הועדה המקומית לחכנון ולבניה "רמת-השרון"
 מגיש החכנית : קיבוץ גליל-ים

עורך החכנית : המחלקה לחכנון
 של החנועה הקיבוצית המאוחדת
 רח' סוטיך 27
 תל-אביב 64684
 טלפון: 245271 - 03

חאריף: 29.11.83
 עדכון: 1.2.87
 עדכון: 1.6.87

הוועדה המקומית לחכנון ובניה
 מרחב רמת-השרון
 דנה - בחכנית מתאר מס' 1011
 יתמליצה - להעבדה - לאת - תוכנית
 לוועדה מחוזית לחכנון ולבניה
 בשיובה מס' 1011
 חתימת
 מנכ"ל
 אדריכל חיים
 מהנדס השנועה
 יפואי מקומית לחכנון ולבניה
 22.4.90



חתימות : נמצאות בחקנות של תכנית ההגשה הראשונה, לפני העדכונים
שנדרשו על ידי הועדון לתכנון ולבניה.

בעלי הקרקע : הקרן הקיימת באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.

יוזמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת השרון".

מגיש התכנית : קיבוץ גליל יט.

עורכי התכנית : המחלקה לתכנון
של הסנועה הקיבוצית המאוחדת
רח' סוטיץ 27
חל אביב 64684
טלפון: 03-245271

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם החכנית : התכנית תקרא חכנית מחאר מס' רש/617 קיבוץ גליל ים, שינוי לחכנית מחאר רש/210 א' ולחכנית מפורטת מס' רש/148 על שינוייה.
2. גושים וחלקות : גוש 6423 חלקות 3, 8, 8, 8, גוש 6424 חלקות 2, 3, 23, 29, 30 וחלקי חלקות 31, 24.
3. שטח החכנית : 313.8 דונם.
4. גבולות החכנית : כפי שמסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:2500.
5. התשריט : התשריט המצורף לחכנית זו בקנ"מ 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. תחולה : החכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף.
7. מטרות החכנית : א. קניעת יעודי קרקע, חכליות ושימושים באזורים השונים, לרבות הקמת מרכז מסחרי בטח רצפות של 4000 מ"ר.
ב. שינוי חכנית מחאר מס' רש/210 א' וחכנית מפורטת מס' רש/148 על שינוייה כמסומן בתשריט.
ג. קניעת יעוד שטח קיבוץ גליל-ים וחלוקה לאזורים, כמסומן בתשריט.
8. משך ביצוע החוכנית : זמן משוער לביצוע החכנית - 20 שנה מיום אישורה כחוק.
9. כפיפות : תכנית זו כפופה להוראות תכנית המחאר לרמת השרון רש/210 א' ולהוראות חכנית מפורטת רש/148 על שינוייה. הוראות בחכנית זו השונות או הנוגדות את החכניות האמורות חגברנה ותיינתן קובעות לגבי תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות ופירוטים

1. כללי

פרוט מונחים בתכניה זו יהיה לפי חוק התכנון והבניה משכ"ח - 1985, תקנותיו וחוקי העזר על מיקוניחם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכניה זו.

2. הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת השרון.

3. המהנדס

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת השרון וכל אדם שהמהנדס העביר אליו כחב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

4. קוי בנין, מרחקים, מספר בנינים וגובהם

קוי הבנין, המרחקים בין הבנינים השונים ומספר הבנינים בכל חחום התכנית יהיו בהחאם לצרכיו של הקיבוץ באישור הועדה במסגרת היתר בניה. הנאי לתקטת בניינים חושים בחחום התכנית (למעט באיזור המגורים) הוא אישור תכנית בינוי על-ידי הועדה המקומית והמחוזית.

5. שבילים

כל השבילים בחחום התכנית הנם שבילים פרטיים. יהא זה מסמכות הקיבוץ לחחוח, להטות ולהסוס כל שביל בחחום התכנית ובחחאם לצרכי הקיבוץ.

6. דרכים

דרכים בחחום התכנית הינן דרכים פרטיות.

7. מחקני חשתיח, שרותים, מבני ומחקני עזר

מוחר יהיה באישור הועדה, לקבוע בכל חחום החכניה מיקום של שרותים, מבנים ומחקני עזר וחשתיח כגון: ניקוז, ביוב, מחקני מים ובארוח, תשמל והקשורת, אנרגיה, בטחון, מקלטים וכיוצא באלה הנחוצים לצרכי הפעילות השוטפת של הקיבוץ.

8. בניינים להריסה

- א. בניינים הנמצאים בטטח חקלאי, המיועדים להריסה, ייחרסו ע"י הקיבוץ והשימוש של מפעל הבטון יופסק. היחר כדיו.
- ב. בניינים הנמצאים בטטח פרטי פחוח, טטח טפורט, ייחרסו תוך 15 שנים מיום אישור החכניה.
- ג. בניינים הנמצאים בטטח היחידה המסחרית, ששימשו לתעשייה ולמלאכה, ייחרסו כחנאי מוקדם להיחר בניה ביחידה המסחרית.
- ד. לא יינתן היחר להקמת המרכז המסחרי אלא לאחר שייחרסו המבנים ויופסקו השימושים של מפעל הבטון.

9. נטיעת באזור ז'

קיימת חובה לנטיעת עצים לאורך הואדי לכל אורכה של רצועת אזור ז' (טטח פרטי פחוח) בגבולה עם טטח השיפוט של עיריח הרצליח, לפני הקמת המרכז המסחרי.

10. הנחיות לתכנון מפעל באיזור העשייה

- 3.1 - עמידה בהוראות הדין
לא האושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים החכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם: החוק למניעת מפגעים ("חוק כנוביץ"), חוטפת (טעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) חשמ"ב 1981.
- 3.2 - לא יינתן היחר בניה למפעל, אם מחקיים בו לפחות אחד מהמדיטים:
(א) שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3000 טון בשנה.
(ב) צריכה מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
(ג) סילוק פסולה בכמות העולה על 5000 מ"ק בשנה.
- 3.3 - חומר לוואי לתוכנית או להיחר בניה למפעל:
(א) טפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של טטח המפעל והטטח הגובל בו עד למרחק של 50 מטר, שבו מטומנים שימושי חקרקע, קיימים ומחוכננים הסמוכים למפעל.
(ב) נתונים על האחר וסביבתו בהתאם להנחיות מחנדס הוועדה או היועץ הסביבתי.

3.4 - הוראות כלליות בתוכנית או בהיתר בניה למפעל
 תוכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל הכלול הוראות
 בין היתר בדברים הבאים:

(א) ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל בכלל זה
 שטחי ייצור ומתקנים נילווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים
 ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך
 מיבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. איחסון
 סגור, איחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה,
 שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

(ב) שלבי ביצוע לרבות ביצוע השתירה.

(ג) שטחי חנייה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (תקן חנייה)
 התשמ"ב 1982.

(ד) בינוי: מיקום וגובה המיבנים והמתקנים השונים לרבות
 ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פחחים של מיבנים, חומרי
 בניה, גידור, שילוט והאורה.

(ה) פיחוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל,
 טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח,
 גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של
 פיחוח השטח.

3.5 - הוראות בדבר מניעת זיהום
 תוכנית או בקשה להיתר בניה למפעל הכלול הוראות או תנאים
 (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון
 והבניה-מתן היתר בניה ותנאים, התש"ל-1970) בנושאים
 הבאים:

(א) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור החעשיה, הפרדה בין
 מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת
 זיהום מים עיליים ותחתיים.

(ב) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב
 השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת
 השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית.
 מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

(ג) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של
 הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרווחים הנלווים
 לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים בתחום שטח המפעל.

(ד) טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו
 עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסניבווחיו. מקורות רעש
 יכולים להיות תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי
 רכב.

(ה) זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות
 בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים
 ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת
 דלק, וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים
 מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

(ו) חוסרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי
 וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם
 וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

פניק ג' - חלוקה לאיזורים לפי המקרא בתנאים

אזורים	שטח בדונם	שטח ב-% מהשכנית	אבט באחוזים	זכויות כניה
--------	--------------	--------------------	----------------	----------------

אזור א' - מגורים ושרותים קהילתיים

נ"פ אומדן של עד-
(א) 200 יח'
משפחה בגודל
של עד 80 מ"ר
ליח'.
(ב) 100 יח'
דווקים בגודל
של עד 60 מ"ר
ליח'.
(ג) 40 יח'
נעורים בגודל
של עד 30 מ"ר
ליח'.

מכנים לצרכי חברי הקיבוץ
בגון: מגורים כפופים בטבלת
זכויות הבניה ובן מכנים
כלליים, מבני ילדים, מוקני
ספורט, מכנים ומתקני נופש,
משרדים, בנינים לשרותים
קהילתיים, שרותים, מבני
בריאות, הרבות, יוג,
מועדונים, בניני ציבור,
מחסנים, מרכולות, לשימוש
חברי הקיבוץ ספריות, וכיוצא
באלה, גנים, חורשות,
מדשאות, דרכים ושבילים,
ככרות רחבות, שטח פרטי
פחוח, מגרשי חניה.
גובה מירבי של מבני מגורים
2 קומות.

כחוס 70.40 221.00

אזור ב' - מבני משק

א. הקרקע לבניה
לא יעלה על
33% משטח
האיזור
ב. הקמת המכנים
כפופה לאישור
הכנית בינוי ע"י
הו' המקומית
והו' המחוזית.

בנינים ומתקנים המשמשים
למטרות המשק, לאיחסון,
לאחזקה ולייצור ובין השאר
לצרכי טיפול בבעלי חיים,
מחבנים, סילו, מוסכים,
מסגרות וכיוצא באלה וכן
מתקנים שונים והנוצצים
לתפעול השוטף של הקיבוץ על
ענפיו ופעילויותיו השונות.
משק חי - באיזור מיבני המשק
המוצע ימוקם באופן שיבטיח
שלא יהווה מטרד אקולוגי מכל
סוג שהוא לאיזורי המגורים
הסמוכים.

חוס מוחחס 6.00 18.85
כירוק

אזורים	שטח בדונם	שטח ב-% מהחכנית	צבע בתשריט בניה	אחוזי
--------	-----------	-----------------	-----------------	-------

אזור ג' - תעשייה	שטח בדונם	שטח ב-% מהחכנית	צבע בתשריט בניה	אחוזי
שימושי הקרקע באזור יהיו על פי הוראות חכנית המתאר לרמת השרון רש/210 א' לאזור תעשייה.	17.20	5.47	א	זכויות הכניה לא יעלו על 40% משטח האזור במבנים עד 2 קומות וגובה מירבי של 9 מ' ומרחף לאחסנה בלבד. ב. הקמת המבנים כפופה לאישור חכנית בינוי ע"י הו' המקומית והו' המחוזית
			סגול מותחם בסגול כהה	

אזור ד' - יחידה מסחרית	שטח בדונם	שטח ב-% מהחכנית	צבע בתשריט בניה	אחוזי
יחידה המסחרית יו"ר מסחר במוצרי הקירוצים. יחרח שטח המגרש מיועד לחניה ולגינון. החניה באזור זה תהיה לפי תקני החניה כפי שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.	9.00	2.86	א	תקרת שטח רצפות כולל עד 4000מ"ר בחלקו כשתי קומות. כיסוי הקרקע לא יעלה על 30% משטח האזור שהוא כ-9 ד' ב. הקמת מבנים כפופה לאישור חכנית בינוי ע"י הו' המקומית והו' המחוזית
			אפור מותחם בקו אפור	

אזור ה' - שטח ספורט	שטח בדונם	שטח ב-% מהחכנית	צבע בתשריט בניה	אחוזי
זכויות הכניה ושימושי הקרקע באזור יהיו על פי הוראות חכנית המתאר לרמת השרון רש/210 א' לאזור שטח ספורט.	25.70	8.19	א	הקמת מבני ספורט כפופה לאישור חכנית בינוי ע"י הו' המקומית והו' המחוזית.
			ירוק מותחם בקו חום כהה	

אזורים	שטח כדונם	שטח ב-% מהתכנית	צבע רחשריט	אחוזי בנייה
אזור ו' - דרכים				
דרכים ותניה, לפי החשריט.	9.60	3.06	אדום	
אזור ז' - שטח פרטי פחוח				
זכויות הבניה ושימושי הקרקע באזור יהיו על פי הוראות חכנית המחאר לרמת השרון רש/210 א' לאזור שטח פרטי פחוח.	2.70	0.87	ירוק מוחסם בקו ירוק	
אזור ח' - אזור חקלאי				
זכויות הנניה ושימושי הקרקע באזור יהיו על פי הוראות חכנית המחאר לרמת השרון רש/210 א' לאזור חקלאי.	9.90	3.15	פסים ירוקים	
סה"כ	313.95	100%		