

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0211367

שימור מבנה ושינוי ייעוד לתיירות בתל מונד הצ/5-1/298



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שרונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ר

08/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בית החרושת לספירט נבנה כבית חרושת לעודפי פירות הדר. המבנה היה מוזנח שנים עד למחצית שנות ה-80 של המאה הקודמת אז נרכש ע"י הבעלים הנוכחי והוסב לגן אירועים, תוך שיפוץ מסיבי. כיום לא פועל במקום גן אירועים. התכנית המוצעת הינה חלק ממערך כולל לשימור מורשת הישוב תל מונד. תכנית זו מסבה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי לתיירות, תוך קביעת זכויות בניה, הוראות בניה והוראות שימור למבנה ההיסטורי, ומציעה להפוך את המתחם למרכז תיירותי הכולל מרכז מבקרים, מסעדה / בית קפה. התכנית מסדירה את המתרוקה מערבית לבית החרושת לספירט, ומשנה את ייעודה משטח חקלאי לדרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שימור מבנה ושינוי ייעוד לתיירות בתל מונד הצ/5-298/1

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

457-0211367

מספר התכנית

3.193 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	190710
קואורדינאטה Y	683750

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הנמצא על הכביש המקשר בין תל מונד לכביש 4, באזור חקלאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל מונד	דרך הלורד	2	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7785	מוסדר	חלק	69	68, 117

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1983		2888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/0/1/3 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/0/1/3
17/06/1993	3417	4122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/0/1/3 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/0/1/3/ב
17/10/1991	200	3931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/0/1/5 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/0/1/5
15/06/1978		2444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/137 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/137



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי מאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי מאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/01/2015	אבי מאיר	22/01/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		01/03/2017	סמדר מאיר	27/02/2017	50		רקע	סביבה ונוף
לא	תיק תיעוד מקדים. מחקר אודות האתר והמבנה לשימור.	10/04/2018	עמרי איתן	25/03/2018	152		רקע	שימור
לא	טבלת סקר עצים בוגרים	16/06/2016	גיא תמרי	16/06/2016	3		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - תמונות העצים, חלק 1 מ-2	16/06/2016	גיא תמרי	16/06/2016	4		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - תמונות העצים, חלק 2 מ-2	16/06/2016	גיא תמרי	16/06/2016	4		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		09/07/2018	אבי מאיר	09/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09/07/2018	אבי מאיר	08/07/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11/07/2018	עליסה בן-דוד	11/07/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09/07/2018	אבי מאיר	08/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוכתר תל מונד	תל מונד	הדקל	52	09-7774100	09-7774101	tel- mond@zah av.net.il
	פרטי	יפה אלימלך			חולון	חבקוק	8	03-5585890	03-5585890	goku@netvi sion.net.il
	פרטי	ברנרד צרפתי			בני ברק	שח"ל	17	052-2521030	052-2521030	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפה אלימלך			חולון	חבקוק	8	03-5585890	03-5585890	goku@netvision.net. il
פרטי	ברנרד צרפתי			בני ברק	שח"ל	17	052-2521030	052-2521030	

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	עורך ראשי	אבי מאיר	17606	אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	ריב"ל	18	03-6885380	03-6885381	am@avimaye r.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	עמרי איתן	76582		תל אביב- יפו	רש"י	8	03-5250739		omrieytan12@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	עליסה בן-דוד	40393	עליסה בן-דוד - הנדסת תנועה, תחבורה ובטיחות	חולון	שמורק	3	03-5500963	03-5500235	alisabendavid@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@bylazar.co.il
מדעי הסביבה	יועץ סביבתי	סמדר מאיר			הוד השרון	ההגנה	5	054-8344733		smadarmeir2801@gmail.com
דר'	אגרונום	גיא תמרי			תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	054-4840919	03-6958120	g_tamari@bezeqint.net



מנהל הדפסה 47



מנהל הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור	כמסומן בתשריט ואשר שיקומו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
ממונה על השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים לתכנון ולשימור מבנים.

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**

שימור מבנה היסטורי והפיכתו למרכז תיירותי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לתיירות ולדרך
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה
- קביעת הוראות שימור למבנה ההיסטורי

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	401
תיירות	101, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תיירות	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	101
להריסה	תיירות	101
מבנה להריסה	תיירות	101
מבנה לשימור	תיירות	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,390	אזור חקלאי
100	3,390	סה"כ

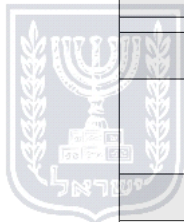
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.61	1,099.37	דרך מוצעת
66.39	2,171.26	תיירות
100	3,270.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	מרכז תיירותי הכולל מרכז מבקרים, מסעדה / בית קפה. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. המבנה לשימור יוחזר למצבו כפי שהיה ב- 1946 + מבנה מס' 4 כמופיע בתיעוד המקדים הנספח לתכנית זו. כל בניה מעבר למוגדר בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 2. לא ניתן להגביה את המבנה מעבר לגובהו של המבנה המקורי. כל בניה מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ב	שימור
	בהתאם להנחיות השימור בסעיף 6.5 בתכנית זו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות עליות ותת-קרקעיות כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	1. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 2. דרך גישה: דרך הגישה בבעלות המועצה המקומית תל - מונד, פיתוח הדרך יבוצע ע"י המועצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי				
קדמי	0	5	6	3	3 (3)	11.73 (2)	20	29	540			90	(1) 450	1837	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למבנה הקיים המיועד לשימור. לא תותר תוספת בניה חדשה.
- (2) בהתאם לקיים במבנה המיועד לשימור.
- (3) + יציאה מקורה של חדר המדרגות לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות המים לתכנית.
2. תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות הניקוז המקומית לתכנית.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית.
4. תנאים למתן היתר בניה ו/או הפעלת כל בית עסק או כל שימוש אחר על פי תכנית זו יהיו כדלקמן:
 - א. הגשת תכנית עבודה מפורטת לשימור המבנה על פי תיק התיעוד שיוכן ע"י אדריכל שימור מומחה בתחום.
 - ב. הגשת תכנית להסדרת מערך הביוב בתחום התכנית. התכנית תציג:
 - אופן הטיפול בשפכים והתאמתם לדרישת התקנות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד - 2014".
 - אופן התחברות מערכת השפכים בתחום התכנית לקו הביוב האזורי לאישור הועדה המקומית. קו הביוב המחבר את התכנית עם הקו האזורי שמדרום לא יעבור בתחום אתר הטבע "גבעת תל-מונד" שמדרום לתחום התכנית ולא יפגע בו.
 - ג. הגשת תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית ותכלול:
 - הסדרת שביל הליכה אל עבר כתם הצומח הטבעי ואל נחל חירות עבור משתמשי המקום ואורחיהם.
 - גיבוש תכנית לגינון במינים מקומיים וברוח האתר. תכנית גינון שתמנע הוספת מינים פולשים במהלך ההקמה וגינון המתחם. התכנית תתבסס על מסמך צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל של המשרד להגנת הסביבה ותוגש לאישור הועדה המקומית.
 5. א. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תהיה תואמת לתיעוד המקדים המהווה נספח רקע לתכנית זו ותותנה בהגשת תיק תיעוד מלא, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - ב. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתחומי התכנית.
 7. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור סטטוטורי לביוב מרכזי.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

1. יובטח שטח הלחול של 15% לפחות משטח המגרש, ובהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.
2. יותקנו מתקנים להפרדת פסולת למיחזור
3. יובטח איסוף ושימוש במי מזגנים להשקיית שטחי הגינון במתחם.

6.3

איכות הסביבה

4. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

5. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

8. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית שרונים ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.4

דרכים וחניות

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך דרך הגישה והסדרי התנועה בתחום התכנית, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. מקומות החניה יהיו בתא שטח 201 ובחלקו הדרומי של תא שטח 101, ומאזן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ד. ממזרח למבנה לא תמוקם חנייה, אלא תישאר גינת המבנה.

ה. החניה למגרש תמוקם בחלק הדרומי של התכנית בשטח שבין קשת העצים ומערבה. הגישה לחנייה תהייה צמודה למבנה מדרום לו. החניה תתוכנן כ"חניית מטע", כמות החניות תהיה עפ"י תקן החניה הנדרש בהתאם להיקף הבינוי ולשימושים.

6.5

שימור

1. לא תותר הריסת המבנה לשימור.

2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תותר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה כפי שנבנה עד 1946 + מבנה מס' 4 כמופיע בתיעוד המקדים.

3. בהיתר ההריסה יפורטו ההגנות שיבוצעו במבנה עד להשלמת שימורו.

4. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות סעיף 6.1 (תנאים למתן היתר בניה). תיק התיעוד המלא יאושר ע"י ממונה השימור.

5. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.

6.1 תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.1.

6.5

שימור

6. לא יותרו תוספות בניה חדשות ולא תתאפשר הגבהת המבנה מעבר לגובהו המקורי.
7. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התייעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכל לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
9. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.
10. שיקום מבנה לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התייעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים ולרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה.
11. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידת מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכי"ב על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.
12. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
13. מבנה לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
14. בקשה להיתר בניה למבנה לשימור תכלול:
- א. תכניות, חזיתות וחתכים בהם יסומנו תחום המבנה לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.
- ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.
- ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.
- ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
- ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
- ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
15. תנאי להפעלת המסעדה יהיה אישור הוועדה המקומית כי הסתיים תהליך שימור המבנה כנדרש במסמכי התכנית ונפתח מרכז המבקרים.

6.6

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

6.7

שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ בוגר לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

עץ המיועד לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

היטל השבחה

6.8

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

תשתיות

6.9

1. אספקת מים:

תשתיות	6.9
<p>תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. בניה משמרת מים :</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום. תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>3. תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות.</p>	
ניקוז	6.10
<p>לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משולב משאבי מים על פי תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז השרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכו') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
סביבה ונוף	6.11
<p>1. אין למקם גופי תאורה בפאה הדרומית של המתחם ו/או לכיוון השטחים הטבעיים הגובלים מדרום, למניעת גלישת זיהום.</p> <p>2. הטמעת תאורה בהתאם להמלצות החדשות של משרד הבינוי (תאורת LED המוגבלת ל- 3000 K).</p> <p>3. בתחום התכנית יש להציב פחי אשפה תקינים ברחבי המתחם למניעת יצירת מקורות מזון מונח.</p> <p>עבור מינים כחוליים, כלבים משוטטים, דרבנים ונמיות הנמשכים לנקודות פסולת.</p> <p>4. אין לקיים אירועים חיצוניים בפאה הדרומית הגובלת בשטחים הפתוחים הכרוכים בהשמעת מוזיקה רועשת.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.12
<p>1. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות רישומה כחוק בלשכת רישום המקרקעין, יחולו על הבעלים / היזמים לפי סעיף 65 (12) וסעיף 141 לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות בגין מדידה, עריכה וביצוע של התכנית.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.13
<p>1. תיחום שטח העבודות וסימונו באמצעות גדר (בגובה 1.5 מ' לפחות) לאורך הפאה הדרומית של המתחם, לצורך הגבלת תנועת כלים כבדים וזליגת פסולת העלולה להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח. הגדר תוסר עם סיום העבודות.</p> <p>2. הצבת שירותים כימיים ופחי אשפה בעת עבודות ההקמה לצורך הסדרת סניטציה ומניעת גלישת פסולת אל כתם הצומח הטבעי שמדרום.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47