

I
16.06.94
25/5
(X)

29.05.94

4006465

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"עמק-הפר"
10-05-1994
ברקבל

✓ מרחב ותכנון מקומי - עמק הפר

✓ מחוז מרכז

✓ חכנית שינוי מתאר עמ/132/1

טל. - 663131 - 09.

✓ היוזם: מושב ביח - חירות. ד.נ. עמק הפר.

טל. - 342883 - 03.

✓ המתכננים: אינג' י. חצור.
סמטת הגבעה 22, סביון.

נ. וולוביץ - אדריכלית.
א. קומיטר - אדריכל.

חתימת וועדה מקומית:

✓ חתימת בעלי קרקע והיזמים:
(שם וכתובת)

באת חרות מושב סביון
להתערבות שתופית בע"מ

חתימת וועדה מחוזית:

חתימת המתכננים:
(שם וכתובת)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הפר
שינוי תכנית מתאר מס' 132/10
בישיבה מס' 12189 מיום 5.05.94
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מוזכר
מוזכר

Handwritten signature

תאריך:

8/5/94

נבדק וניתן להפקיד / נאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 5.05.94

.....
תאריך
.....
מיוזמי

משרד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
132/10
ישור תכנית מס.
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
.....
ועד הועדה המחוזית

- ✓ תכנית שינוי מתאר עח/132/1
- ✓ שינוי לתכנית המתאר עח/200
- ✓ שינוי לתכנית מתאר עח/132
- ✓ ולתכנית מפורסת עח/30א'1
- ✓ מרחב תכנון מקומי - עמק חפר - מחוז המרכז.

1. שם המקום: ✓ "בית חרות".
2. בעל הקרקע: ✓ מינהל מקרקעי ישראל.
3. היוזם: ✓ מושב בית חרות.
4. מגיש התכנית: ✓ הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עמק חפר.
5. המתכנן: ✓ אינג' י. חצור - נ. וולביץ - א. קומיסר.
6. שטח ותכולת התכנית: ✓ גוש 8338 (101 חלקי) (103 חלקי).
7. סה"כ שטח התכנית: ✓ כ- 17 דונם.
8. מסמכי התכנית: + א. תקנון.
+ ב. חשויט קנ"מ 1:2500
✓ ג. תכנית בינוי עקרונית. קנ"מ 1:500.
✓ ד. נספח חניה.
✓ ה. נספח תשתית וביוב.
✓ ו. חתכים.
✓ ז. נספח אקוסטי.
✓ ח. נספח הוראות איכות הסביבה.
9. גבולות התכנית: ✓ מסומנים בקו כחול-כהה בתשריט.

10. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאיזור מבני משק ואכסנית נוער לאיזור מסחר ונופש.

ב. הגדרת שטח צבורי פתוח.

ג. ביטול התווית דרכים והתוויה מחדש.

ד. הגדרת שטח לחניה.

ה. הגדרת הוראות בניה.

11. הוראת התכנית:

א. הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית הבינוי שתוגש ותאושר בוועדה המקומית.

ב. שמושי המבנים בשטח יהיו:

1. כלבו מסחרי וחנויות.

2. מסעדות, ארועים ושירותי מזון.

3. מלונית / בית גיל הזהב.

4. בידור.

5. שירותי דרך.

ג. יתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנית בינוי, כאשר הוועדה תהא רשאית לאשר שינויים לא מהותיים במסגרת יעודי הבניה והבינוי המאושרים, וכן שינויים בבינוי.

ד. הגדרת אחוזי בניה וקוי בניה. הוועדה והמקומית תהא רשאית להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה, ובתנאי שלא ישתנו סה"כ האחוזים המותרים.

מרווח מינימלי	גובה מירבי כולל מדרגות	מס' קומות	אחוזי בניה		שטח בדונם	צבע וסמון	אזור
			שטחי שירות	שימוש עיקרי			
כמסומן בנספח בינוי קדמי (מערב) 10. אחורי (מזרח) 7. צדדי (צפון) 7. צדדי (דרום) 20. מ'	18. מ' ✓	3 ✓	25% מהשטח העיקרי בקומות -10% מרתף מכונות ומחסנים בגבולות הבנין.	40% לקו' 120% סה"כ לבנין ✓	11.350. ✓	צהוב מקווקו אפור 1' ✓	מסחר ונופש.
בקוי המגרש חניה.		מרתפי חניה	200%	-	2.700. ✓	צהוב מקווקו אדום 2' ✓	חניה.
-	-	-	-	-	1.800. ✓	אדום ב' ✓	דרכים
-	-	-	-	-	1.000. ✓	ירוק ג' ✓	ש.פ.צ.
					16.850. דונם		סה"כ

הערות:

1. ✓ לשטחי השירות יתווספו שטחי מקלט ו/או מרחב מוגן לפי התקנות.
2. ✓ נספח הבינוי המצורף לת.ב.ע. מהווה מסגרת רעיונית המגדירה את גושי הבינוי, אחוזי הבניה וקומות. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בבינוי בתנאי ואלה לא יהוו שינוי משמעותי בבינוי.
3. ✓ מרתף חניה, לפי הצורך יותר לבניה בגבולות השטח המתוחם באות א 2 כשטח מיועד לחניה.
4. ✓ תותר הקמת מרתף לצרכי מחסנים, חדרי מכונות מתחת לבנין המסחרי.
5. ✓ השטחים יימדדו ויאושרו ע"י מפות מדידה עם גמר עבודות מע"צ במקום, ובאישור הוועדה המקומית.

13. חניה: ✓ החניות יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתקנות. (ראה נספח חניה).

14. הוראות בדבר עיצוב וגמר בנין:

א. כללית:

✓ לאדריכלית הוועדה המקומית חוגש תכנית עיצוב מפולטת הכוללת את פרטי הגימור החיצוני של כל החלקים הגלויים של הבנין. חלקים אלה יחופו כשיש ו/או פסיפס ו/או קרמיקה וכן ויטרינות זכוכית.

ב. גידור, גינזון ותאורה:

✓ חוגש לאדריכלית תכנית המפרטת את פרטי הגידור, חומרים וצורתו וכן פירוט לעבודות הגינזון, קירות תומכים, עמודי תאורה.

ג. שילוט:

תוכן תכנית שילוט אחידה ומסודרת מראש לאישור אדריכלית הוועדה המקומית.

ד. מתקני מזוג אויר, מעליות וכו':

כל המתקנים שיועמדו על גגות הבנינים - ימוקמו בצורה אסטטית לסביבה, כולל טפול אקוסטי, כנדרש בהוראות המח' לאיכות הסביבה.

✓ ע"י חב' "מקורות". הנהלת בית חרות מתחייבת לבצע את כל הסדורים שיידרשו ע"י משרד הבריאות לשם הבטחת איכות המים.

15. אספקת מים:

✓ חיבור לקו ביוב מרכזי - בהתאם לאישור משרד הבריאות.

16. ביוב:

✓ הפרויקט יתבצע בשלבים תוך 5.0 שנים.

17. שלבי בצוע:

✓ יגבה כחוק ובהתאם להוראות הוועדה המקומית.

18. היטל השבחה:

נספח איכות הסביבה

1. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית חייבים לעמוד בזרישות ובחנאים של האגף לאיכות הסביבה מחוז מרכז.

2. רעש:

שטחי חניה - מדרום למבנה המסחרי: לכל אורך הגדר המפרידה בין הפרויקט והשטח הגובל (אכסניית נוער), יוקם קיר אקוסטי שגובהו 2 מ', ובעל מסה 25 ק"ג/מ"ר לפחות.

שטחי פריקה וטעינה: לא ימוקמו בשטחים הגובלים באיזורי מגורים.

אולמי אירועים ובידור: החלונות יבוצעו ללא אפשרות פתיחה עם זיגוג כפול.

מערכות מיזוג אויר: ככל שיוחקנו על גג המבנה - יוקמו על גג האגף המערבי וימוגנו אקוסטית.

גנרטורים: ככל שימוקמו בשטח פתוח - ימוגנו אקוסטית.

מערכות כריזה: אין להפעיל מערכות כריזה בשטח פתוח. ו/או על גג המבנה.

טרם הוצאת היתר: יוגשו לבדיקה ולאישור המשרד לאיה"ס התכנון ההנדסי המפורט לאמצעים למיגון אקוסטי כמפורט לעיל. התכנון יכלול חישובים, גבהים, מרחקים מדוייקים ממבני מגורים ואכסון, חומרי בניה ויעילות מיגון.

3. איכות אויר:

פחחי חניונים לאיוורור לא יופנו לאיזורי מגורים ואכסון.

בחניונים תח קרקעיים יותקנו מכשירי ניטור למניעת פליטת מזהמים לאויר בהחאם לזרישות היחידה האיזורית לאיה"ס.

בתי אוכל, מסעדות וכיו"ב יחברו למערכת איסוף מרכזית לפליטת אויר באמצעות מנדפים ו/או מסננים.

4. ביוב:

1. חלה חובת חיבור למערכת הביוב האיזורית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
2. יש להבטיח פתרונות קדם טיפול בשפכים עבור כל השימושים המסחריים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
3. לא יותר שימוש ואכלוס - טרם ביצוע בפועל של החיבור בהתאם לסעיף 1.
4. יש להבטיח שמירת הנקוז הטבעי ככל האפשר.

5. פינוי אשפה:

- א. פינוי האשפה יבוצע בהתאם לדרישות, תיאום ואישור האגף לאיכות הסביבה ותברואה.
- ב. יוצגו בפירוט כל המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה, כולל דחסנים, מכולות, מיכלי אריזות ריקות, קרטונים וכו'.
- ג. יש לסמן את מיקום המתקנים והנגישות אליהם ולדאוג להסתרה ועיצוב ארכיטקטוני למניעת מפגעים חזותיים. מערך המתקנים לא יוקם בשטחים הגובלים באזורי מגורים ואכסון.
- ד. הפתרונות יוגשו בנספח לבקשה להיתרי בניה.

6. תפעול שוטף ואחזקה:

- יש לפרט בנספח לתכנית ההגשה מהם הפתרונות המוצעים להבטחת תפעול תקין, רמת תחזוקה גבוהה ומניעת מפגעים סביבתיים.

7. הגבלות על שימושים:

- א. לא תותר כל פעילות על גג המבנה.
- ב. שימוש בשטחים לצורך מעבדות רפואיות - תחייב בדיקה ואישור מוקדמים ע"י היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.
- ג. בכל מקרה של חריגה מהשימושים המאושרים - תדרש חוות דעת וחקירה השפעה על הסביבה מאושרים ע"י המשרד לאיה"ס באם השימוש המוצע (בחכנית המאושרת ו/או השינוי) עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.