

4206574

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת מס' הצ/8-1/5

מרכז מסחרי באיבתאר

שינוי לתכנית מתאר עמ' 200 / 8

ועדה המקומית לתכנון ובניה
 שרונים / לב השרון
 נתניה, רח' שטמפפר 5 טל. 615602
 19-05-1983
 חתימה
 גמסר ל

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים / לב השרון
 תכנית מפורטת מס' הצ/8-1/5
 נדגה בישיבה מס' 9/88 צ מסכת 307
 הו"ר ועדה מקומית
 מנהלס היעוזה
 יו"ר הועדה

1

משרד המגורים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור הכנית מס. הצ/8-1/5
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.7.93 לאשר את התכנית.
 סמכ"ל מחוז
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי שרונים
 תכנית מפורטת מס' הצ/8-1/5
 שינוי לתכנית מתאר עח/200 / 8

1. שם וחלות :

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' הצ/8-1/5 מרכז מסחרי באיבתאן" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עח/200/8.

3. המקום :

הקרע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר איבתאן.

4. גבולות התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש	חלקי חלקות	
8660	65, 22, 19, 18, 2, 1	
8653	42, 25	

6. שטח התכנית :

שטח התכנית הוא	דונם	עפ"י הפירוט שלהלן :
מגורים	4.572 ד'	- 26.61 %
מסחר ומגורים	2.390 ד'	- 13.91 %
מסחר-ת. תידלוק	5.198 ד'	- 30.25 %
דרכים	5.023 ד'	- 29.23 %
סכ"ה	17.183 ד'	- 100.00 %

7. בעלי הקרקע :

מחמוד פאלח גאנם

8. יוזם התכנית :

פויסל מחמוד גאנם

9. עורך התכנית :

הנדן שריף - מהנדס אזרחי ומודד - פרדיס טל 396952 - 06

10. מטרת התכנית :

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי ייעוד שטחים למגורים למסחר ומגורים, למסחר משולב בתחנת תידלוק ולדרכים.

11. ביאור סימני התשריט :

קו כחול עבה	- גבול התכנית
קו כחול מקוטע	- גבול תכנית מאושרת
אזור צבוע כתום	- אזור מגורים
אזור צבוע אפור מותחם אפור כהה	- אזור מסחר ותחנת תידלוק
שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת או הרחבת דרך
קו סגול	- חנית מסחרית
קו משונן בכוונינים הפוכים	- גבול גוש
קו ירוק	- גבול חלקה רשומה
קו בצבע התשריט	- גבול מגרש מוצע
ספרה מוקפת בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה
ספרה בצבע התשריט	- מספר מגרש מוצע
ספרה ברבע עליון של העגול	- מספר דרך
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	- קו בנין
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך

י"א התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יעדים המקומיים לתכנון יישובי שרונים - לבן-אשתי	
תכנית מפורטת / מתאר מס' הצ/8-1/5	2
ידונה בישיבה מס' 4/85 - היום 14/11/65 י"ד ידונה מקומית	
החלטת רשות הממשלה להפקדה	
מנהל רשות הממשלה	

12. השמוש בקרקע: לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

13. רשימת התכליות:

1. אזור מגורים

- א. בתי מגורים חד, או דו משפחתיים בהתאם למגבלות בסעיף 14 להלן
- ב. גני ילדים, מגרשי משחקים, מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.
- ה. מבני עזר בהתאם להגדרה בחוק.

2. אזור מסחר ומגורים: (חנית מסחרית)

- א. חנויות, בתי עסק מכל סוג, משרדים, בנקים, מלאכה צרכנית בקומת קרקע בלבד בתנאים דלהלן: (1) אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריחות או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאזור מסחר המשמש ציבור רחב. (2) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור הרחב.
- ב. בתי מגורים חד או דו משפחתיים בהתאם למגבלות בסעיף 14 להלן
- ג. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.
- ה. מבני עזר בהתאם להגדרה בחוק

3. אזור מסחר-תחנת תידלוק:

- א. תחנת תידלוק טיפוס ב' ע"פי תמ"א 18.
- ב. חנויות ובתי עסק, משרדים, בנקים, אולם שמחות, מלאכה צרכנית בתנאים דלהלן: (1) אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש אבק עשן ריחות או מטרדים אחרים שאינם אופייניים לאזור מסחר המשמש ציבור רחב. (2) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור הרחב.

4. דרכים:

- א. כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל.
- ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה ומלפון, קוי מים ביוב וניקוז.
- ג. חנויות לכלי רכב.

14. הנראות והגבלות לתכליות:

1) אזור מגורים

- אורך חנית מיזערי שטח מגרש מיזערי אחוז בניה מירבי בכל הקומות
 - אחוז בניה מירבי לקומה מספר קומות מירבי
 - קו בנין קידמי לדרך
 - מרווח צדדי
 - קו בנין אחורי
 - מספר יחידות דיור לדונם
 - מספר בנינים למגורים על מגרש
 - בניני עזר - שטחי שירות
- כמסומן בתשריט.
 - 500 מ"ר או כמסומן בתשריט
 - 50%
 - 25%
 - 2 קומות מעל קומת עמודים
 - 5 מ' או כמצוין בתשריט.
 - 3 מ'
 - 5 מ'
 - 4 יח"ד
 - 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.
 - 10% משטח המגרש אך לא יותר מ- 25 מ"ר ליחידת דיור.
 - וכן 25% לגבי קומת עמודים מפולשת שגובהה עד 2.20 מ'

חוק התכנון והבניה, תשס"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים / לת-השרון	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 5/1-8/3	צביל חרות
נדונה בישיבה מס' 9/82	יום וזמן: 19/11/82
הודעת התכנית	התחום: אזור המגורים
יורו העדה	ניהול היענה

2) - אזור מסחר ומגורים (חזית מסחרית)

- אורך חזית מיזערי	- כמסומן בתשריט
- שטח מגרש מיזערי	- 1000 מ"ר או כמסומן בתשריט
- אחוז בניה מירבית בכל הקומות	- 75 %
- אחוז בניה מירבית לקומה	- 35 %
- מספר קומות מירבית	- 3 קומות
- קו בנין קידמי לדרך	- 5 מ' או כמצויין בתשריט
- מרווח צדדי	- 4 מ'
- קו בנין אחורי	- 5 מ'
- מספר יחידות דיור לדונם	- 4 יח"י
- מספר בנינים למגרש	- 2 מבנים ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 8 מ'
- בניני עזר - שטחי שירות	- 20 % משטח המגרש אך לא יותר מ- 25 מ"ר ליחידת דיור או יחידת מסחר

3) אזור מסחר תחנת תידלוק

- אורך חזית מיזערי	- כמסומן בתשריט
- שטח מגרש מיזערי	- כמסומן בתשריט
- אחוז בניה מירבית בכל הקומות	- 30%
- אחוז בניה מירבית לקומה	- 15%
- מספר קומות מירבית	- 2 קומות
- קו בנין קידמי לדרך	- 5 מ' או כמצויין בתשריט
- מרווח צדדי	- 4 מ'
- קו בנין אחורי	- 5 מ'
- מספר בנינים למגרש	- מספר הבנינים למגרש ייקבע ע"פי תכנית בינוי כוללת לאזור ה מסחר שתאושר ע"י הועדה המקומית .
- בניני עזר - שטחי שירות	- 5% משטח המגרש וע"פי תכנית בינוי כאמור .

15. הנראות כלליות:

א. על אף האמור בסעיף 12 מותר לוועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר באזור מהאזורים תכלית שימוש בקרקע או בבנין שאינה מופיעה ברשימת התכליות, בין לגבי מקרה פרטי ובין בכלל ובתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור האמור.

ב. מבני עזר:

השימושים המותרים למבני עזר יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970 ועל פי סעיף 14 לעיל: מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי וניתן יהיה לבנותו כמבנה נפרד; גובהו לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע; הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני עזר במרווח צדדי ו/או אחורי אפס ללא פתחים כשגג המבנה מנוקז למגרש המבקש ובתנאי שתתן אפשרות לשכן הגובל להשמיע התנגדותו בפני הועדה בטרם תתן ההיתר.

ג. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מריצפת הגג.

ד. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.
2. חישוב שטח ואחוזי הבניה יהיו עלפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" / ל"ב-השרון	
תכנית מפורטת / מתאג מס' 5/1-א/3	
נדונה במשיכה מס' 9/29	צ"ה ת"ת 18/13/73
הו"ס לתכנית לועדה ש"ש-השרון / ל"ב-השרון	
י"ר הועדה	מנהל הועדה

ה. תנאים מוקדמים להוצאת היתר בניה :

1. לכל שטח חלקה 2 יוערך תשריט חלוקה שיכלול את כל המגרשים המוצעים עפ"י תכנית זו, תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכס ואחר כך יובא לאישור הועדה המקומית; כל זה בטרום תדון הועדה בהיתר בניה בחלקה האמורה.

2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה, הערוכה על ידי מודד מוסמך והתואמת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 1 לעיל.

3. הוצאת היתר בניה בתחום אזור מסחר ותחנת תידלוק מותנית באישור תכנית בינוי כוללת לאזור המסחר. תכנית הבינוי תיערך ע"פי הוראות תמ"א 18 לענין התכליות המותרות ולענין מרחק בתי מגורים קיימים ועתידיים מציר אי המשאבות ומצנורות אזור של מיכלים תת קרקעיים.

4. בינוי תחנת התידלוק יהיה עלפי תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) התשל"ז 1976 וימלא אחר התנאים הבאים :

א. מיכלי הדלק של התחנה ייבנו ויותקנו עלפי הנחיות הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים.

ב. מיכלי הדלק של התחנה יותקנו בתוך מיכל משני עמיד בפני פחמימנים כפי שאישרו נותן האישור והממונה על מניעת זיהום מקורות מים. מיפרט הביצוע של המיכול המשני ייקבע ע"י הממונה על מניעת זיהום מקורות מים בנציבות המים.

ג. התקנת פיזומטרים בקוטר "4 בתוך המיכול המשני לגילוי דליפות ממיכלי הדלק בהתאם למיפרט מאושר על ידי הממונה על זיהום מקורות מים ע"י דלקים. בכל תא של המיכול המשני יותקן פיזומטר אחד בנקודה הנמוכה ביותר בתא.

ד. החיבורים בין המידרכות והמשטחים המוגבהים בתחנה ומשטחי הנסיעה יהיו אטומים לחדירת מי נגר או דלקים.

ה. משטח התחנה והדרכים הפנימיות יצופו באספלט או בבטון.

ו. משטח התחנה באזור הפריקה של המיכליות יופרדו על ידי שפה ותעלות וינוקזו למפריד שמן.

ז. בתחנה יותקן מפריד שמן שיבטיח כי ריכוז הפחמימנים בקולחים לא יעלה על 10 חל"מ (P.F.M)

ח. התחנה תחובר למערכת הביוב הציבורית.

5. לבקשה להיתר לתחנת תידלוק תצורף תכנית פיתוח וגינון שתבטיח חזית נאה בחזיתות הפונות לדרכים ציבוריות ולאזור המגורים.

ו. חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב ממונע בתחומי המגרש עלפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

על מבנה עזר המשמש לחניה יחולו הוראות סעיף 15 ב' ומותר להקים מבנה חניה על גבול המגרש ובקו הרחוב ובלבד שמי הגשמים מהגג לא יזרמו למגרש השכן והקיר שעל הגבול יהיה קיר אטום.

ח. מקלטים:

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מיקלט תקני בהתאם לחוק או בהשגה פטור מהקמת מיקלט מהרשויות המוסמכות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים / לב. תשי"ז	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 5/19/35	
נדונה בישיבה מס' 9/89 צ"ב תכנית	
הוא"ס לרעיון לועדה המשקיפה על תכנון העיר	
י"ר הועדה	מנהל הועדה

10. בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משורך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- בהשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלים חשמל תת - קרקעיים קיימים במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל ועל פי תנאים שהיא תקבע.

11. ביוב מים וניקוז:

1. סילוק הביוב של מבני המגורים והמסחר יהיה בשלב ראשון על ידי בורות רקב ובורות ספיגה; ובהמשך על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית.

2. סילוק שפכים של תחנת התידלוק ייעשה כדלקמן:
א. התקנת תשתית מתאימה לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה במידה ואין מערכת ביוב ציבורית יופעלו שרותים כימיים בלבד.

ב. השפכים הסניטריים יופרדו משפכי התחנה ויוזרמו ישירות למערכת הביוב הציבורית.

ג. איכות המים ביציאה ממפריד השמן תתאים לשימוש כמו קולחים. בקולחים תוצרי מפריד השמן ייעשה שימוש בהתאם להנחיות נציבות המים או שהם יוזרמו לרשת הביוב הציבורית או למערכת סילוק שפכים מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ד. המים ביציאה ממפריד השמן יופנו למיכל תת קרקעי אטום לפני פינויים או שימוש מאושר בהם.

3. אספקת המים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועלפי היתר מהועדה המקומית.

4. הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר.

י"א. דודי שמש:

היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מקום מתקנים סולריים לחימום מים.

16. הפקעות:

שטחי הדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יוגבה בהתאם לחוק.

18. איכות סביבה:

1. כללי:

א. הועדה המקומית רשאית במסגרת בקשה להיתר באזור מסחר לדרוש הכללת פתרונות סביבתיים תכנוניים וטכנולוגיים שימנעו זיהום אוויר, מים וקרקע וימנעו מפגעים סביבתיים לבתי המגורים הסמוכים.

ב. הועדה המקומית לא תתיר באזור המסחר שימוש או פעילות שיהוו מטריד של רעש, עשן, אבק או ריחות רעים.

ג. תיפעול תחנת התידלוק יהיה עלפי התנאים המיוחדים לרשיון עסק עבור תחנת דלק של המשרד לאיכות הסביבה לרבות בדיקות אטימות ודווח תקופתיים.

6

הו"ג התכנון והבניה, תשיכה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" / לב-השרון	
תכנית מפורטת / מתאג מס' 5/1-8/3	
נדונה בשיבה מס' 9/89	מ"ד 12.89
הוא"ט והעירייה לועדה רמ. ד"ר פנחס צלילי	
מח"ס הועדה	

2. איכות אויר :

יוזם התכנית יבצע סקר פליטות מזהמי אויר מתחנת הדלק תוך חצי שנה מיום הפעלתה. מימצאי הסקר יועברו למשרד לאיכות הסביבה תוך חודש מגמר הסקר. הסקר יבוצע ע"י גורם מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

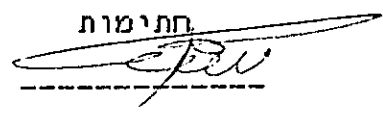
3. פסולת מוצקה .

1. אריזות שמנים יועברו לאתר פסולת מאושר או מפעל מיחזור.
2. יוזם התכנית ידאג להעמדת פחי אשפה בכמות מתאימה ולפחות פח אחד בנפח של 50 ליטר לכל שורת משאבות.

4. רעש

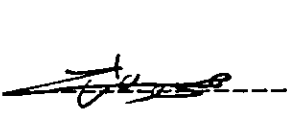
הרעש שמקורו בתחנת הדלק לא יעלה על המותר עלפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשן 1990.

תאריך
18/5/93

חתימות


יוזם התכנית

18/5/93



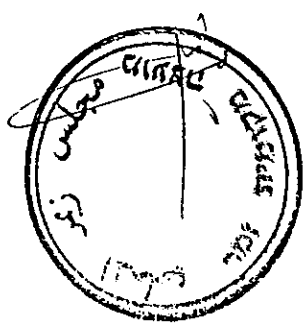
בעלי הקרקע

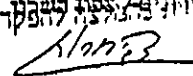
18.5.93

איגוד הנדרי מדינת
מנהלים פורחוי ומעדי
פרדיס טל 06600-063

עורך התכנית

מ"מ כרא הא/אכ"ב



חוק הוצגו והבניה, תשס"ה - 1965	
הועדה המקימית לתכנון ולבניה ישראלי / לב השוכן	
תכנית מפורטת / עמאר נסי	18/5/93
ודנה בוועדה נסי	9/89
החלם להצטרף לועדה רמ' שהותם / יענה להפקדה	18.5.93
מנהל הועדה	
יחיד המידה	