

ל
898

13730



מחוז המרכז

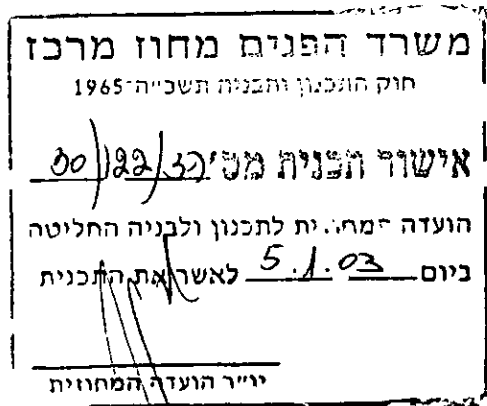
נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 חתומה / חתומה / משנה מילס / משנה מילס
5.1.03
 אדר' דורון דיוקמן
 מתפקד מחוז המרכז
8/0.03
 תאריך

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית מתאר מסי הצ/ 122 / 30

שינוי לתכנית מתאר הצ/ 122

מועצה מקומית אבן יהודה



פברואר 2002

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית מסי הצ/ 122 / 30

שינוי לתכנית מתאר הצ/ 122

1. מקום התכנית :
 - מחוז : המרכז.
 - נפה : השרון.
 - ישוב : אבן יהודה.
 - גבולות : בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול.
 - גוש 8024 : חלקות 178, 50, 49, 48.
 - גוש 8017 : חלקות 11, 10, 9, 7, 6, 5, 4 חלק מ- 46.
2. בעלי הקרקע : שונים.
3. יוזם התכנית : מר אלון דיסקין, גב' קוליה בודסקי, גב' טליה פגוביץ, יורשי המנוח שמעון דיסקין. באמצעות עו"ד ש. בן סירא, רח' יוסף אליהו 14, תל אביב.
4. מחבר התכנית : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' מיטב 6, תל - אביב.
5. שטח התכנית : 159.227 דונם.
6. מסמכי התכנית :
 - 6.1 8 דפי הוראות.
 - 6.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הקשורים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 - 6.3 נספח תחבורה - מנחה בלבד.
 - 6.4 נספח ניקוז - מנחה בלבד.

- 7.1 מטרות התכנית :
 7.1 תכנית זו באה לשנות יעוד של קרקע חקלאית, למטרות הבאות :
- 7.1.1 אזור מגורים א' מיוחד.
 7.1.2 שטח צבורי פתוח.
 7.1.3 דרכים.
 7.1.4 שטח למבני ציבור.
- 7.2 חלוקה למתחמי תכנון.
- 7.3 קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- 7.4 קביעת הוראות בניה.
- 7.5 שינוי תוואי קטע של רחוב ההדרים, ושינוי קו בנין לאורכו לכוון מזרח.
- 8 תכליות ושימושים :
 8.1 אזור מגורים א' מיוחד.
- 8.1.1 מגורים.
 8.1.2 חניות מקורות.
 8.1.3 מרתפים.
- 8.2 שטח ציבורי פתוח :
 בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים :
- 8.2.1 גנים לרבות חורשות/שדרות.
 8.2.2 שבילים להולכי רגל ומתקני משחק וספורט.
- 8.3 אזור לבניני ציבור :
 באזור בניני ציבור יותרו שימושים ציבוריים בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ושימושים בהתאם להוראות תכנית זו.
- 8.3.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט.
 8.3.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 8.3.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 8.3.4 מגרשי חניה ודרכים.
 8.3.5 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
- 9 דרכים :
 כל הדרכים שבשטח התכנית יוקצו לרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק, בדרך של איחוד וחלוקה לעת הכנת התכניות המפורטות הנדרשות מכוחה של תכנית זו.
- 10 רישום שטחים
 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק בדרך של איחוד וחלוקה לעת הכנת התכניות המפורטות הנדרשות מכוחה של תכנית זו.

11. היטל השבחה : היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
12. חניה : עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
13. חלוקה למתחמים : 13.1 על כל אחד מן המתחמים המסומנים בתשריט באותיות D, C תוכן תכנית מפורטת, שתכלול איחוד וחלוקה של מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים. הזכויות הנכנסות יחושבו בהתאם לזכויות הקיימות לפני אישורה של התכנית הזו.
- 13.2 בתכנית מפורטת למתחם יוקצו שטחים נוספים למטרות גישה למגרשים, ע"פ הצורך.
- 13.3 בתכניות המפורטות שיגזרו מתכנית מתאר זו יוכנס לתקנון סעיף המתנה היתרי בניה בתחילת ביצוע של המבנים לצרכי ציבור עפ"י תכנית כוללת לשוב.
- 13.4 אין בהוראת סעיף זה (13) כדי לגרוע מן האמור בהוראת כל דין בנוגע לסמכות רשויות התכנון עד כמה שהדברים מתייחסים לתכניות המפורטות.
14. היתרי בניה 14.1 היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ואישור תכנית פיתוח ובינוי לכל מתחם ומתחם.
- 14.2 הבינוי במתחמים יתואם עם מתחמים שכנים.
- 14.3 תכנית הפיתוח תוכן עבור כל מתחם בשלמותו בקני"מ 1:500.
- 14.4 תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם או חלק ממנו הוא תשלום מלוא המגיע מאת כל בעלי אותו המתחם לפי האמור בסעיף 23 להלן.
- 14.5 תנאי להיתרי בניה : אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"י הועדה המקומית. לא יכללו בשצ"פ חניות למעט לצורך השימוש הישיר בשטח הירוק.
- 14.6 מתן היתרי בניה ליחידות הדיור המוצעות בתכנית הנדונה מותנה בביצועם של הפתרונות התחבורתיים הבאים :
- 14.6.1 סלילת ציר נגישות חדש לאבן יהודה מדרך מס' 553 ועד לרח' המייסדים.
- 14.6.2 סגירת החיבור הקיים בין רח' ההדרים לבין דרך מס' 553.
- 14.6.3 סלילת רח' השומרון ברוב שמואל 2 נתיבי נסיעה פנויים לכל אורך הקטע שבין ציר הנגישות החדש הנ"ל לבין רח' ההדרים.
- 14.6.4 "ביטול הפניות שמאלה בצומת הקיים המחבר את רחוב ההדרים וכביש 553 יבוצע טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית".

14.7 תכנית הפיתוח והבינוי תכלול :

14.7.1 חלוקה למגרשים, פירוט מיקום ומפלס הכניסה לבנינים ולחניות, פירוט חמר גמר הפיתוח דרכי גישה להולכי רגל, קירות תומכים, שטחים מגוונים ופינוי אשפה.

14.7.2 מערכות חשמל, טלפון, תקשורת, גז :

- קווי מתח גבוה, מתח נמוך וחבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. התכנית תפרט מיקום ארונות חשמל.
- קווי טלפון ותקשורת יהיו תת קרקעיים והתכנית תפרט מיקום ארונות התקשורת.
- התכנית תכלול פתרונות לאספקת גז כולל מתקנים.

14.7.3 מתקני קליטה :

- התקנת מתקני קליטה ובכללם אנטנות וצלחות לוויין לסוגיהם תהיה בהנחיית מהנדס המועצה.

14.7.4 מערכות מים ביוב וניקוז :

- התכנית תציג פתרונות ניקוז והוראות לבניה משמרת מים (ראה גם סעיף 20.2.1).
- התכנית תועבר לבדיקה של רשות הניקוז.
- התכנית תראה מקור ודרך אספקת מים.
- התכנית תכלול פתרונות ביוב.
- לא ינתנו טפסי 4 ללא חיבור וקליטה במערכת ביוב מקומית/אזורית ומתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- איכות השפכים המותרים לחיבור במערכת האזורית תהיה בהתאם לתקנים.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

14.7.5 תכנית הסדרי תנועה וחנייה.

- 14.8 אין בהוראות סעיף זה (14) כדי לגרוע מן האמור בהוראת כל דין בנוגע לסמכות רשויות התכנון עד כמה שהדברים מתיחסים לתכניות המפורטות.
- 14.9 בתכניות המפורטות, הנדרשות מכוחה של תכנית זו, יוגדרו התניות באשר להיקף השלמת הפיתוח הנדרש עפ"י נושאו השונים (סלילת דרכים, מדרכות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, מוסדות ציבור, שצ"פ ומיגון אקוסטי וכד'), באופן שאלה ייקבעו כתנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס למבני המגורים המצויים באותו מתחם.
- 14.10 בתכניות מפורטות הנדרשות מכוחה של תכנית זו מותר יהיה לשנות מיקומן של רצועות השצ"פ המשמשות כשבילי גישה מרח' ההדרים ומן הרחובות המשולבים המוצעים בתכנית ועד לשצ"פ שבמזרח בתנאי שמירה על רוחב של 3 מ' מינימום.

15.

הוראות בניה באזור מגורים א' מיוחד

15.1 צפיפות מגורים ממוצעת תהיה 4.5 יח"ד לדונם נטו, בכל אחד מהמתחמים שבתכנית. יעוד המגרשים, לקוטגיים או לבניה סמי רוויה יקבע בתכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם ומתחם.

15.2 הוראות בדבר : מחסנים חניונים, מרתפים, עליית גג, קירות תומכים, גדרות יקבעו בתכנית מפורטת לכל מתחם.

15.3 גובה בנינים עד 3 קומות + מרתף.

15.4 קוי בנין :

15.4.1 קו בנין צדדי ואחורי כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

15.4.2 קו בנין קדמי כקבוע בתכנית זו או כפי שיקבע בתכנית המפורטת.

15.4.3 קו בנין לרח' ההדרים יהיה 8 מ'.

15.5 אחוזי בניה :

15.5.1 אחוזי בניה לבניית קוטגיים יחושבו לפי 60% ולא פחות מ- 160 מ"ר שטחים עיקריים ליחידת דיור, ובנוסף לכך יותרו שטחי שרות למטרות הקבועות לפי הוראות כל דין ולרבות מרתף שלא יחרוג מגבולות הבנין שמעליו.

15.5.2 בבניה "סמי רוויה", יחושב גודל יח"ד לפי 125 מ"ר בממוצע לאותו מתחם, בנוסף לכך יותרו שטחי שירות למטרות הקבועות לפי הוראות כל דין לרבות מרתף בגבולות ובשימושים כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.

15.6 הוראות למרתפים :

הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 100 א' (הוראות למרתפים באבן יהודה) יחולו על תכנית זו.

15.7 תכסית :

הוראות בדבר התכסית יקבעו בתכנית מפורטת כהוראת סעיף 14.

16.

הוראות בניה בשטח לבניני ציבור
לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, לפי 70% בניה לשימושים עיקריים ו- 30% לשטחי שירות. גובה מבנה מירבי של מבנה יהיה מרתף ועוד 3 קומות.

17.

הוראות בניה בשטח ציבורי פתוח
לפי תכנית פיתוח באישור ועדה מקומית.

18.

הוראות בניה לשטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 4
לפי תכנית פיתוח מיוחדת ובהתאם להוראות יועץ אקוסטי.

- 19.1 תנאי אישור תכנית בינוי ופיתוח במתחמים D, C (להלן שני המתחמים), יהיה הכנת תכנית פיתוח מיוחדת ובהתאם להוראות יועץ אקוסטי לשטח הציבורי הפתוח בשלמותו המשתרע לאורך כביש מס' 4.
- 19.2 המיגונים האקוסטיים מכביש מס' 4 יהיו ע"י סוללה וטיפול במבני המגורים ויבוצעו ע"י הבעלים של שני המתחמים ועל חשבונם. לענין הקמת הסוללה יוגש נספח אשר יבדק ויאשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הסוללה המהווה מיגון אקוסטי תהיה מגוננת.
- 19.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ביצוע המיגונים האקוסטיים.
- 19.4 במסגרת הוראות התכניות המפורטות שני המתחמים ייכללו הוראות בדבר חובת ביצוע של המיגון האקוסטי על ידי כלל בעלי הקרקע במתחם.
- 20.1 שימושים מותרים
- 20.2 איכות הסביבה
- בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 20.2 הוראות כלליות
- כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :
- 20.2.1 ניקוז ותיעול
- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- בתכנית הפיתוח יקבעו תנאים למיזעור נגר עילי, תיקבע תכסית פנויה של 30% לפחות (עילית ותת קרקעית) בתחומי החלקות. גם הפיתוח בדרכים ובשצפים יותאם לדרישה זו.
- 20.2.2 שפכים
- ההיתרים לבניה בכל מתחם ומתחם יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב לאותו מתחם. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

20.2.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

20.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדין.

20.2.4 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

20.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה. השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

21. יחס לתכניות
כל הוראות תכנית המתאר הצ/ 122 על תיקוניה י שארו בתוקף ככל שלא שונו ע"י תכנית זו.
22. תנאי למתן תוקף
22.1 אישור נספח ניקוז ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.
22.2 תחילת ביצוע המתקן לביוב האזורי לטיפול בשפכים.
תובטח הצטרפות אבן יהודה למתקן זה.
23. הוצאות הכנתה של תכנית זו יחולו על הבעלים בכל המתחמים כל אחד לפי חלקו היחסי בקרקע.
גובה ההוצאות יהיה טעון אישור הועדה המקומית.
24. שלבי ביצוע :
24.1 משך ביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.
24.2 סדר ביצוע הבניה בכל אחד ממתחמי הבניה יקבע בעצה אחת עם הועדה המקומית. ניתן יהיה לחלק כל מתחם לשני שלבים בהתאם לארבעת המתחמים שסומנו בתכנית כפי שהופקדה.
24.3 ביצוע הבניה בשלב הראשון (שיקבע בתאום עם הועדה המקומית ע"פ סעיף 24.2 לעיל) יהיה מותנה במיצוי הפוטנציאל למגורים באבן יהודה, ע"פ התכניות שאושרו כשינוי יעוד, ב- 80% מסך התכנית (קרי תכנית הצ/במ/ 1 / 1 / 301 ותכנית הצ/במ/ 1 / 1 / 303).
24.4 המעבר משלב לשלב יהיה בתנאי שיווק או הוצאת היתרי בניה ל- 80% מהמתחם.
25. חתימות :
המתכנן : א. פולק, מ. א. שוהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מיטב 6, חי' טר' : 5619255
היוזם : ש. בן-סירא, עו"ד (6419)
האתרוג 12, סביון 56540
טלפון: 03-6351351