

מ ת ה ז מ ר כ ז 4-15744
מרחב תכנון מקומי שרונים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
29-09-2005
נתקבל
מחלקת תכנון

ה צ / 1 - 1 / 173 א' - ש ל נ ו י ל מ ת א ר

א ב ן - י ה ו ד ה

ונכנית איחוד (ללא חלוקה) בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

ת ואישררים

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנון מס' 132/05
התכנון מאושרת סבת
סעיף 101 ו 102 לחוק
מתאריך 19.9.05
וי"ר תועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
11.10.2005
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / לא
החלטת הועדה המחוזית / מועד מיום 19.9.05
20.11.05
תאריך מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
ונכנית מסודרת / מתאר מס' 132/05
כמתן חוקף
וי"ר הועדה
מנהל הועדה

הצ-173 א' E

ת א ר י ך : 26.1.2005

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז
מספר: הצ / 1 - 1 / 173 / א'

המחוז
תכנית שינוי מתאר

תכנית איחוד (ללא חלוקה) בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

- 01. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/1-173/א' שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ותכנית מפורטת הצ/1-173/1
- 02. מסמכי התכנית: א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות, כולל הוראות וזכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן "התקנון").
ב. התשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט") ערוך בק.מ. 1:250, כולל תרשים סביבה קרובה בק.מ. 1:5,000, ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000.
ג. גליון של נספח בינוי עקרוני מנחה בק.מ. 1:250.
ד. נספח תנועה בק.מ. 1:250.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 03. גבולות התכנית: 3,097 מ"ר
- 04. שטח התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 05. תחולת התכנית: גוש: 8018 - חלקות 24, 140 וחלק מחלקה 68 (דרך)
- 06. גושים וחלקות: מועצה מקומית אבן-יהודה
- 07. המקום: משה רשפון ת.ז. 0334607 מכון ויצמן, רחובות טל. 08-9343524 רחל וינברגן ת.ז. 0334608 רחוב העליה 3 רמת-השרון טל. 03-5490884 יוסף גרינשפן ת.ז. 0334609 רחוב ההסתדרות 6 אבן-יהודה טל. 09-8999086
- 08. הירוזמים: משה רשפון ת.ז. 0334607 מכון ויצמן, רחובות טל. 08-9343524 רחל וינברגן ת.ז. 0334608 רחוב העליה 3 רמת-השרון טל. 03-5490884 יוסף גרינשפן ת.ז. 0334609 רחוב ההסתדרות 6 אבן-יהודה טל. 09-8999086
- 09. בעלי הקרקע: משה רשפון, רחל וינברגן, יוסף גרינשפן.
- 10. המגיש: ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן-יהודה 40500 טל. 09-8991754
- 11. עורך התכנית:

12. מטרות התכנית
1. איחוד חלקות 24 ו-140 בגוש 8018 - בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
 2. הגדלת זכויות הבניה באזור למסחר.
 3. הרחבת דרך קיימת, קביעת קווי בנין וזכות מעבר פתוח לציבור.
 4. לקבוע בינוי מנחה בתחום התכנית.
 5. לקבוע מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
 6. לקבוע הוראות בניה ותנאים בתחום התכנית.
13. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מס. הצ/122 זבתכנית הצ/1-173, במידה ולא שונו בתוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
14. יחס לתוכניות מפורטות בתוקף:
- תוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.
15. רישום שטחים ציבוריים:
- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. רישום זכות מעבר:
- תירשם בספרי המקרקעין זכות מעבר פתוח לציבור בתחום המסומן בתשריט. לא יוצאו היתרי בניה, בתחום התכנית, אלא לאחר תחילת ביצוע רישום זכות המעבר. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי ייחשב כתחילת הביצוע.
17. הוראות בניה:
- בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה, נספח הבינוי המנחה וליעוד השטחים בתשריט.
- אזור מסחרי:
השימושים המותרים באזור המסחרי יהיו: חנויות, מסעדות ובתי קפה, משרדים, קליניקות, מרפאות אולמות וחדרי כושר וספורט.
הקמת קליניקות ומרפאות תתאפשר רק אם תובטח הפרדת האגף בו ממוקמים יעודים אלה, מכל יעוד אחר שבתחום התכנית (גישה נפרדת, חדר אשפה ושרותים נפרדים, העדר מעבר ליעודים אחרים).
תומרי גמר לקירות החוץ בקומת הקרקע: תומרי גמר יהיו עמידים - מרצפות קרמיקה, אבן נסורה, שיש וכדומה. יותר שימוש בטיח אקרילי קשה בקומות העליונות אך לא יותר מ-40% משטח הקירות.
גוונים והוראות לשילוט אחיד ייקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
גג משולב - רעפים + גג שטוח באישור הועדה המקומית.
נספח הבינוי המנחה:
נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. כל שינוי בבינוי, ללא תוספת שטחים וללא חריגה מקווי הבנין, לא יחשב כסטיה מתכנית זו.
היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי מחייב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4/...

מרתפים בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100/1 א' ובהתאם למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.

18. שטחי שרות:

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איה"ס

19. הוראות סביבתיות:

19.1 - פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יובטחו שטחים בתכנית הבינוי למתקנים למיחזור פסולת, לדחיסת פסולת ולאצירת פסולת. הפסולת תופרד לסוגיה; פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת המוגדרת כפסולת רעילה תופנה לאתר הארצי לטיפול בפסולת מסוכנת בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס, יתר הפסולות תסולקנה בהתאם להוראות הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר ומאושר כדלן.

19.2 - רעש:

בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום לחריגות ממפלסי הרעש המותרים באזורי מגורים כפריים ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש.

מיגון אקוסטי יבוצע במעטפת המבנה הפונה לצפון ויבטיח כי מפלס הרעש המחושב בחלקה 38 (מגורים), מחדרים במבנה המסחרי שפתחיהם סגורים, לא יעלה על 40 DBA וזאת לאחר הקמת קיר אקוסטי בגובה שבין 3.0 מטר ל-4.0 מטר (בהתאם לטופוגרפיה הקיימת), בין המרכז המסחרי ובין חלקה 38.

המיגון האקוסטי יבוצע בהתאם להוראות הקריטריונים של הועדה הבין משרדית.

ביצוע הוראות אלו יהיה תנאי לאיכלוס (טופס 4).

19.3 - אנרגיה ואיכות אוויר:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז ואנרגיה סולרית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים ובהנחיות המשרד לאי"הס.

19.4 - חומרים מסוכנים:

לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

19.5 - ביוב:

יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד לאי"הס. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבורם למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.

19.6 - ניקוז:

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית.

פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.

19.7 - חיבורי מערכות תשתית:

כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך ומתח גבוה), תקשורת, טל"כ, גז וכו'. יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

19.8 - חזות וגינון:

ידבטח טיפול לעיצוב החזית והשתלבות באופי האזור. בגבול שבין המגרש המסחרי ובין אזור למגורים יבנה ע"י בעל המגרש המסחרי ועל חשבונו, קיר אקוסטי דקורטיבי משני צדדיו בגובה של 3.00 מטר.

1. טרם מתן היתרי בניה יוגש למשרד לאי"הס מידע סביבתי הכולל התיחסות לפתרונות סילוק שפכים ופסולת, יפורטו הפעילויות העשויות לגרום למטרדים סביבתיים והאמצעים למניעתם.
 2. תנאים להיתר בניה:
היתרי הבניה יכללו תכנון לביצוע ההסדר הגיאומטרי של הצומת ורחוב המיסדים עפ"י תכניות תנועתיות מפורטות באישור משרד התחבורה, בהתאם לתכניות מאושרות.
הביצוע יהיה תנאי לאיכלוס (טופס 4).
 3. לועדה המקומית תהיה סמכות להגביל שימושים הגורמים הפרעה לסביבה.
 4. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד הבריאות.
20. התרי בניה:
21. הריסות:
כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, ליהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה.
 22. שלבי ביצוע:
תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
 23. חניית מכוניות:
מקומות חניה ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה ובהתאם לנספח התנועה בתכנית
 24. היטל השבחה:
יוטל וליגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
 25. כללי:
א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.
ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
ג. רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
26. שיפוי:
יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, בגין כל תביעה שתוגש נגדה לתשלום פיצויים - לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בגין תכנית זו, ובלבד שהועדה איפשרה ליזם להתגונן מפני התביעה שהוגשה כנגדה לתשלום פיצויים, מבעוד מועד.

תאריך: 26.1.2005

6...

לוח זכרונות בניה לתוכנית בנין ערים ה צ - 1 / 1 - 173 א

מ צ ב ק י י מ

קרוי	בנין		שטח מרתף	גובה מזבלי של הבנין	שטח בניה מותר ברוטו	תכסית (כולל שטחי שרות)	רוחב חזיתי מזערי	גודל מזערי של מגרש במ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור
	קרוי	צד אחורי								
כמסומן בתשריט			שטח המרתף לא יחרוג מתחום הקומה הבנויה מעליו	10.5 מטר	40% (1)	25% כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אפור	מסחרי

טב-2173ק

תאריך: 26 / 1 / 2005

ה ע ר ר ת :

1. הועדה המקומית רשאית, בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים המיוחדים של המגרש להחיל לפי תכנית בנין שחאושר על ידה מרתף שישימש לתכליות :
 מקלט, מחסנים, אולם איירועים ומופעים.
 שטח המרתף לא יחושב באחוזי הבניה.

לוח זכויות בנייה למכוננת בנין ערים תא/1-1/173א

מ צ ב מ צ ע

קווי קווי	קווי קווי		לשטחם על קרקע	לשטח שירות	קווי קווי	מספר קומות	גובה במטרים	מספר קומות		שטח על קרקע	שטח על קרקע	שטח על קרקע	תח קרקע	מספר שטח	מספר שטח	מספר שטח	מספר שטח	מספר שטח	מספר שטח	
	קווי קווי	קווי קווי						שירות	עיקרי											
מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3
מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3
מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3	מ' 3

טב-173א

תאריך: 11/4/2005

הערות

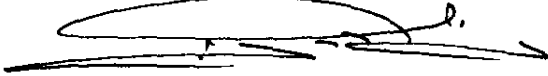
- בקימת קרקע חתונה - 33% + 23% שטח שירות ומעברים ציבוריים + 17% עבור חדרים שכניים.
- בלקימת קרקע עליונה - 42% + 18% שטח שירות ומעברים ציבוריים.
- בלקימת א' - 45% + 7% שטח שירות ומעברים ציבוריים.
- תחת בקימת שטח שירות על הגג (ח' מדרגות, ח' מנובות לעליות, חדרים שכניים וכו') עד 3 מטרים המרש.
- לפחות מקיירות קומות חתונות.
- החוסם המיועד ליצירת מעבר לציבור יהיה במפלס הדרך הגובלת.
- ארקדות פתוחות לתנועת הפהל, מעברים ציבוריים ושטחים פתוחים מקורים יכללו בשטחי השירות.

דף חתימות לתכנית הצ/1-173 א'

26.1.2005

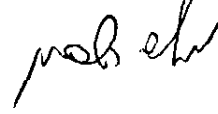
חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן-יהודה 40500
טל. 09-8991754 פאקס 09-8911723

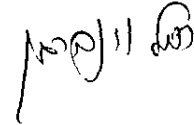


חתימת היוזמים ובעלי הקרקע:

משה ושפון ת.ז. 0334607



רחל וינברגן ת.ז. 0334608



יוסף גרינשפן ת.ז. 0334609

