

4016287

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי " שרונים "

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
שרונים
16-10-2006
נתקבל
מחלקת תכנון

שם התכנית : תכנית מפורטת מס' הצ' / 1-5 / 79 ג'

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.10.2006
נתקבל
תיק מס':

המהווה שינוי ל: שינוי לתכנית הצ' / 1-5 / 79
ותכנית מתאר הצ' / מק' / 131 / 1-5

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 153/1/79
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 24.7.06
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: אוקטובר 06

חותמות ואישורים:

15792617

68686716



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 153/1/79
למתן תוקף.

אדריכלות נגה ברג-גשרי
מס' רישום - 38481
רח' מצודה 37 תל-מונז'

יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי שרונים מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית** תכנית הצ/ 1-5 / 79 ג'
תכנית שינוי לתכנית הצ/ 1-5 / 79, ולתכנית הצ/מק / 1-5 / 131.
2. **מסמכי התכנית** א. תקנון 6 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה, כניספח מחייב.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:250, 1:5000, 1:10000, מהווה חלק בילתי נפרד.
מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד ומהווה ניספח מחייב.
ג. ניספח בינוי תנועה וחניה בקני"מ 1:250, המהווה ניספח מנחה.
3. **גבולות התכנית** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 3.606 דונם.
5. **נושאים וחלקות:** גוש 7788 חלקה 60.
גוש 7787 חלקה 96.
6. **המקום:** ישוב תל-מונד
רח' הדקל 49 תל-מונד מיקוד 40600
7. **יוזם התכנית** רם פרי ת.ז. 068686716, רם כורש ת.ז. 15792617.
רח' הדקל 74 תל מונד, מיקוד 40600.
טל: 7967428 - 09.
8. **בעל הקרקע** רם פרי ת.ז. 068686716, רם כורש ת.ז. 15792617.
רח' הדקל 74 תל מונד, מיקוד 40600.
טל: 7967428 - 09.
9. **עורכי התכנית** נגה ברג נשרי- אדריכלית ת.ז. 57197584
רחוב מצדה 87 תל מונד 40600.
מס' רשיון 38481.
E- mail: nonishry@ netvision.net.il
10. **תחולת התכנית:** כמצוין בתשריט בקו כחול כהה.
11. **מסרת התכנית** א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור משולב.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית.
ג. 1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי על קרקעי מ-450 מ"ר ל- 1421 מ"ר.
2. קביעת שטח של 172 מ"ר משטח השירות התת-קרקעי לשטח עיקרי תת-קרקעי.
סה"כ שטח עיקרי על-קרקעי ותת-קרקעי -1593 מ"ר
ד. קביעת סה"כ 320 מ"ר כשטח שירות (מחסנים ומעברים) על קרקעי.
סה"כ שטח שירות על-קרקעי ותת-קרקעי 466 מ"ר
ה. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

12. יחס לתכנית אחרות
 על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנות תכנית המתאר המקומית והתכניות המפורטות על כל התיקונים להן במידה ולא שונו בתכנית זו.
 אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל - תינתן עדיפות להוראות תכנית זו.
13. רישום שטחים
ציבוריים
 כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. הוראות בניה
והגבלותיה
 בהתאם ללוח האזורים והזכויות המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות
 פתרון החניה יינתן בשטח המיועד לחניה ציבורית מגרש מס' 96 בגוש 7787, החניה בשטח תהיה פתוחה לציבור וללא תמורה. וכל זאת בהתאם לתקן החניה המוצג בניספח הבינוי המצורף וזאת ע"פ מאזן חניה וע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה וכן לתקנות התיכנון והבניה בתקנות מקומות חניה 1983.
17. היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. זמן ביצוע
 מייד מיום אישורה של התכנית או בשלבים באישור הועדה המקומית.
19. הוראות בניה
 19.1 שימושי קרקע
 לא יינתן חיתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
רשימת תכליות
 א. אזור משולב ניתן לכלול בו: מרכז רפואי, חנויות, משרדים מסעדות בתי קפה ומשחקי מחשב, מכון בריאות וספורט. יותרו שימושים מסחריים אשר לא יהיו מטריד סביבתי או חזותי, המכירה תתבצע בשטח החנויות, סככה עונתית והמרתף. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות הציבוריות.
 ב. שטח לדרכים וחנויות-ישמש לכבישים ולחניה, שבילים מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב מים, גז מתקני אשפה וכדומה.

19.2 הוראות בניה

- א. מסי קומות בבניין - לא תותר בנית יותר מ: 4 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג, ועליות גג לחלק).
- ב. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 15 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש. שיקול דעת הועדה.
- בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף (ב) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ג. שטח הבניה המותר - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ד. מרווחי הבניה - קו בנין קדמי 5 מ' קו בנין צידי (צפוני) 3 מ' על פי מצב קיים. 0 מ' למבני שירות. קו בנין אחורי 3 מ'.
- ה. יותר שימוש מיסחרי בשטח המרתף, השימוש המיסחרי יחשב כשטח עיקרי.

19.3 עיצוב ארכיטקטוני

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה. ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
 - ב. חומרי קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו תקינים ובני קיימא ובאישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר. חומרי סככה עונתית יהיו מחומרים קלים בעלי תקן.
 - ג. תנאי שילוט - השילוט יעוצב בפס אחד בגובה אחד שלא נמוך מ- 2.40 מ' מפני ריצוף (על פי תשריט). בליטה מרבית מפני המבנה 1.00 מ'.
- מערכת סולרית
- א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
 - ב. חיבורי מערכות תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
 - ג. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.

19.4 תנאים להגשת בקשה להיתר

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהלכי רגל, מקום החניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מעבר לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו הקרקע הטבעית והמוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה שערי כניסה וכו'.
- ה. שימושים מסחריים/עסקיים מוטלים במניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה משרד כיבוי - אש, ומשרד הבריאות.

19.4 פתוח שטח.

כל עבודות פתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

א. גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד שכן, 1.21 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.

בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מטר לשתי מדרגות ויותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרגה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פתוח כוללת מתחם.

ב. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת איסוף של המועצה המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות למתן היתר, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

א. אספקת מים- תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

20. מערכות תשתית :

ב. ביוב- בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.

יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

ג. ניקוז- פתוח השטח יישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר הבניה.

מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.

יותר מעבר קווי ניקוז בתחום המגרשים ותובטח הגישה לאחזקתם.

ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' מקוי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, 9.5 מ' למתח עליון, 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

21. כללי: א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12)

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון תשתיות למינהם וכד'.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתן היתר לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג. התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך מר יצחק בן-אבי, מ.ר. 618.

22. שיפוי: היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים

שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

