

28/11/07
31.5.07

מזכ"ר וניתן להעביר // לאשר
החלטת המועצה המחוזית // בשם מועצת
מס' 4.6.07
מס' 6.5.07
מס' 31.5.07

4016565

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.05.2007
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: הצ/1-1/386

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' הצ/1-1/386
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חחליטח
ביום 18.4.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 18.4.07

חותמת ואישורים:

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז-נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי מפורטת הצ/1-1/386 שינוי לתכנית מתאר הצ/122, ולהצ/0-1/3 והצ/0-1/3ב'
2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות התכנית, הכוללים לוח זכויות.
 ב. תשריט בק.מ. 1:500 ו-1:2500.
 ג. נספח בינוי בק.מ. 1:5000, 1:250 עקרונותיו מחייבים.
 ד. נספח פיתוח נופי בק.מ. 1:500 עקרונותיו מחייבים
 ה. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 מנחה.
 ו. נספח מים וביוב בק.מ. 1:500 מנחה.
 ז. חוות דעת אקוסטית מנחה.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 14.910 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותכם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש: 8023 חלק מחלקה: 45
7. המקום: אבן יהודה
8. היוזם: רחנין ישראל ת.ז. 031581614
 רח' מק דונלד 11 נתניה טלפון: 050-3770777
 זכריה סולי ת.ז. 011526399
 רח' בארי 62 נתניה טלפון: 050-3770776
9. בעלי הקרקע: גלי משה בוקר בע"מ
 ח.פ. 512436684
 רח' הפלמח 16 אבן יהודה טל' 09-8995542
 בובליל שמעון ת.ז. 834380
 בובליל רחמים ת.ז. 835379
 רח' מוהליבר 25 פתח תיקוה טלפון: 03-6494507
10. מחבר ומתכנן התכנית: גבי טטרו אדריכלים בע"מ
 אוסישקין 40 נתניה
 ת.ז. 1723748 מס' רשיון: 22254

11. מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לגן אירועים ושפ"פ/חניה.
2. קביעת הוראות, זכויות והגבלות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קוי בניין.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/122 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יהיה עפ"י הרשום בנספח התנועה.

14. הוראות התכנית:

1. אזור לגן אירועים ישמש לבניית אולם אירועים, שרותים, משרדי אולם האירועים ומטבח.
2. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
3. יותר הקמת המבנה בקומת הקרקע.
4. גובה המבנה – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 13 מ' מגובה +0.00 של המבנה. (מפלס הכניסה)
5. מפלס הכניסה למבנה (+0.00) ייקבע לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת.
6. שטח הבניה המותר באזור לגן אירועים- בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
7. צורת הגג- גג משופע מיריעות איטומניות.
8. חומרי הקירות בלוקים, מחיצות גבס וויטרינות זכוכית.
9. חיבור מערכת תשתית-כל החיבורים למערכות, מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת גז וכו' יהיו תת קרקעיים, עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
10. גדרות- חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.20 מ'.

15. מערכות תשתית:

- א. אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב- בתכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)
- ג. ניקוז האתר- פיתוח השטח יכלב את ניקוז האתר עם מערכת ניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- ד. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מערכת תקשורת וחשמל יהיו כולם תת קרקעיים.

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הזמים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה – 1965 לרבות ההוצאות על מדידה תכנון תשתית למינהם וכדו'.

ב. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון תשכ"ה-1965.

17. פיתוח השטח: א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתר הבניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים הציבורים ופרטיים.

חניה תהיה חניה מגוננת (עץ לכל 4-5 חניות) ללא אספלט או ריצוף.

18. הוראות לשימור הברושים :

עצי הברושים יסומנו בנספח הפיתוח הנופי.
עצי הברושים לא יפגעו כתוצאה מעבודות בשטח להקמת גן הארועים ולסלילת הדרך.

19. הוראות לפי דרישת משרד הבריאות ואיכות הסביבה:

רעש:

- מפלסי הרעש ממערכות המוסיקה יהיו עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, כך שבתוך בית המגורים הקרוב ביותר למקום הארועים, מפלסי הרעש (שבמקום באתר/אולם ארועים) לא יעלו על מפלסי הרעש המותרים כדקלמן:
א. DB(A) בימי חול – בין השעות 22:00 – 23:00
ובימי שישי, שבת וחגים – בין השעות 22:00 – 24:00
אחרי שעות אלה לא יעלה מפלס רעש רקע (שבמקום באתר/ אולם ארועים).
- ב. עד שעה 22:00 מפלס הרעש המותר בתוך הבית הינו 55DB (A) אם משכו – 3 עד 9 שעות.

- יש להתקין מד רעש המודד את עוצמת הרעש במקום, מתריע על מפלס רעש העולה על המפלסים שצוינו לעיל ומפסיק את זרם החשמל למערכת ההגברה במקרה של חריגה.

ביוב וניקוז:

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים, מרזבים יופנו לשטחים פתוחים לחילחול לקרקע.
השפכים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.
- איכות השפכים אשר תוזרם אל מערכת הביוב משטחי האולם תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- בתכנון מערכת הביוב של אולם הארועים, ינתנו פתרונות לטיפול קדם בשפכים שמקורם בעסקי מזון בעלי פעילות של בישול, טיגון וצלייה.

- שפכי המטבח יופנו למפריד שומנים טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.
- כל האמור לעיל יתבצע בתיאום ואישור משרד הבריאות.

מטרדי ריח וזיהום אוויר:

- לא יגרמו מטרדי ריח וזיהום אוויר מהפעילויות השונות באולם הארועים.
- במטבח יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח מפעילויות של טיגון, צלייה ובישול.

פסולת:

- פסולת למיחזור תופרד למכלים ייעודיים.
- הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

אנרגיה ואיכות אוויר:

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

חומרים מסוכנים:

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

חזות וגיגון:

יובטח טיפול לעיצוב החזית והשתלבות באופי האזור.

20. תנאי לאכלוס: תנאי לאכלוס המבנה יהיה הסדרת הכניסה לחניה בהתאם לעקרונות המותווים בנספח התנעה.
21. תנאי להיתר: א. היתר הבניה יכלול חיץ המפריד בין החניה לבין דרך הגישה לתל יצחק, כך שלא תתאפשר כניסת כלי רכב לחניה, אלא בכניסה המוסדרת בלבד.
ב. אישור לשכת הבריאות בנפת נתניה לתכנית המפורטת.
ג. אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת להנחת מערכות מים וביוב.
22. הוראות מיוחדות: שימושי מסחר, תעסוקה או תעשייה יחשב כסטיה ניכרת.
23. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
24. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
25. תנאי לטופס 4: ביצוע בפועל של הרחבת הדרך המוצעת בתכנית.

לוח זכויות והקצאות בניה לתכנית הצ/1-1 /387

קווי בניין			גובה המבנה	שטחי בניה עיקרי ושרות	שטח בדונם	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד האזור	חלק מחלקה	גוש
אחורי	צדדי	קדמי								
3 מ'	3 מ'	10 מ'	13 מ'	2600 מ"ר	8.400	1	אפור מותחם כתום	שטח לגן אירועים	45	8023
					5.600	2	כתום עם רסטר שחור	שפ"פ		
					0.910	3	אדום	דרך מוצעת		
				2600 מ"ר	14.910			סה"כ		

תאריך:

חתימות:

~~גלי משה
מוקד שיווק ואגירה בע"מ
ח.פ. 51-243668-4~~

בעלי הקרקע:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

היוזם:

~~גבי ספרו
אדריכלות בע"מ
ח.פ. 512918831~~

מתכנן התכנית: