

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

ועדה מקומית לתכנון ותכנון
שרונים
26-10-2006
נתקבל
מחלקת תכנון

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/4 - 1/263.

שינוי לתוכנית הצ/4-1/108.

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

קדימה

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
תאריך
.....
מהנדס הועדה



ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מסי הצ/מק/4-1/263
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מסי 10106 ביום 26/10/06
 יו"ר הועדה

תאריך: פברואר 2000

ספטמבר 2005

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. **שם התכנית:** תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-4/263. שינוי לתוכנית הצ/1-4/108. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מקומית.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. תקנון 9 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 עם תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 ותרשים התמצאות כללית בקנ"מ 1:10000 (להלן התשריט).
 - ג. בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. **שטח התכנית:** 28.057 ד'.
4. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. **מקום:** המועצה המקומית קדימה.
6. **גושים וחלקות:** גוש : 7937 , חלקות : 15, 16, 17, חלקי חלקות 9,20,25. גוש : 7936 , חלקי חלקה 40.
7. **בעלי הקרקע:**
 1. אספורמס רות, ת.ז. - 0-825865-9.
 - רח' דרך הגנים 3 דירה 19, קרית - אונו, מיקוד 55000. טלפון - 03-7369436, 054-710217.
 2. חבי אבו ובניו בע"מ ח.פ. - 511348518.
 - רח' גורדון 1, קדימה, מיקוד- 60920. טלפון - 09-8999973.
 3. מועצה מקומית קדימה.
8. **יזם ומגיש התוכנית:** אספורמס רות, ת.ז. - 0-825865-9. רח' דרך הגנים 3 דירה 19, קרית - אונו, מיקוד 55000. טלפון - 03-7369436, 054-710217.
9. **מחבר ומתכנן התכנית:** ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889. רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד : 40600. טל' - 09-7967258, 09-7962058.

10. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. שינוי והרחבת דרכים בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(2)+(3) לחוק. ג. שינוי בקוון בנין כמסומן בתשריט, קו בנין קומי - מ- 5.0 מ' ל- 2.0 / 3.0 / 5.0 מ' ועל-פי המופיע בתשריט. קו בנין צד - מ- 4.0 מ' ל- 2.0 / 3.0 / 5.0 מ' ועל-פי המופיע בתשריט. קו בנין אחורי (לדרך מסי 3) מ- 10.0 מ' ל- 5.0 מ' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בנין או עיצוב אדריכליים כולל תוספת קומה מ-2 ל-3 בהתאם לתשריט. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ה. הגדלת תכסית מ-40% ל-60% בהתאם לתשריט. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ו. הסבת תכנית (הגדרת שטחי שרות) עפ"י החלטת מליאת הועדה המקומית מיום 29.09.04 עפ"י תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה וחיתרים ה-תשנ"ב 1992" לתכנית שהופקדה לפני 1992 בסך של 20% בכל הקומות יחד משטח המגרש בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

11. יחס לתכנית מתאר:

- על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית - הצ/ 1-4 / 108 ו-הצ/ 130 במידה ולא שונו בתכנית זו וכן הוראות תוכנית הצ/ 1-4 / 100 א'.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

- תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

- 13. שטחים ציבוריים:** כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק הותכנון והבניה תשכ"ה-1965 יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

- 14. חניית מכוניות:** מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ועפ"י השימושים חמבוקשים ובתחומי המגרשים.

- 15. היטל השניחה:** יוטל וייגבה על - ידי הועדה המקומית.

- 16. שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. הוראות בניה:

- 17.1. שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתוכנית תקפה הצ/ 1-4 / 108 ובהתאם לשינויים בתוכנית זו לעניין גובה המבנים, מסי הקומות, גודל המגרשים ותוספת שטחים בהתאם למפורט במטרות התוכנית ובטבלת הזכויות.
- 17.2. אין לייצר חומרים מסוכנים ורעילים.

18. שימושים מותרים.

באזור תעשייה ומלאכה יהיו מותרים השימושים הבאים:

מבנים לתעשייה קלה מלאכה ואחסנה כגון: נגריות, מסגריות, אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל (מאפיית עוגות, הכנת סלטים וכיו"ב), הכנת שלטים, גרפיקה, טקסטיל, מצבעה, מוסכים ותחנות תדלוק.

במסגרת השימושים המותרים יותרו אולמות תצוגה, הדגמה, חנות המפעל ומשרדים הכל בהתאם לשימושים המותרים ולתוצרת המפעל וכן מזנונים ומסעדות עובדים.

19. איכות הסביבה.

- א.** השימושים באזורי התעשייה/מסחר והמלאכה כפי המצוינים בתוכנית יענו על דרישות איכות הסביבה כפי שיקבעו ע"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות, איכות הסביבה ואחרים). כמו כן יענה תכנון המבנים לדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מטרדים סביבתיים או עלולים לחרוג מן הוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים לפגוע בערכי טבע או מפגע חזותי או רעש.
- ב.** לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא בחשמל, גז, אנרגיה סולרית ודלקים דלי גופרית. בכל מקרה יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות וריחות מכל סוג שהוא לאוויר.
- ג.** בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש יידרש טיפול אקוסטי בהתאם למפלסי הרעש המותרים בחוק ובאישורו של מהנדס הועדה.

20. חברת ניהול ואחזקה:

בעלי הקרקע יקימו ויפעילו חברת ניהול ואחזקה לאזור בתחום התוכנית.

21. פיתוח נופי:

שטחים פרטיים פתוחים מהווים חלק משטח המגרש לתעשייה ומטרתם להוות חיץ בין הדרך הראשית לבין המגרש. השטח לא יהיה מבונה והוא מיועד לנטיעות וגינון בלבד. אחזקת השטח על-ידי ועל חשבון בעלי המגרש.

22. הריסה : כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט יהרסו ע"י הבעלים כתנאי להיתר הבניה.

23. עיצוב ארכיטקטוני :

- א. בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש ותאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- ג. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות והגינון הפונים לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ד. מכ"י גז - אחסנת הגז תהא בצוברים בהתאם להוראות תוכנית הבינוי.
- ה. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 13.0 מ' באזור הבניה המותר ל-3 קומות ו-10.0 מ' באזור הבניה המותר ל-2 קומות וזאת ממפלס הכניסה לבניין (+/-0.00) על-פי תוכנית הבינוי שתאושר על-ידי מהנדס הוועדה.

24. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א. התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי - רגל, אזורי טעינה ופריקה מקום חנייה, פינוי אשפה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. בטרם הוצאת היתר תאושר תוכנית בינוי לכלל התוכנית. תוכנית הבינוי תכלול: פתרונות נגישות וחניה, פריקה וטעינה, גינון, אצירת אשפה, גדרות, חומרי הבניין וגמר, פתוח סביבתי וכן עיצוב השלטים סוגם ומיקומם ביחס למבנה וכ"י"ב.
- ה. נספח תנועה יוגש ע"י יועץ תנועה.
- ו. אישורי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והמועצה המקומית.
- ז. בבקשה להיתר יפורטו ייעודי השטחים ומטרת המבנה, שטחי אריזה ומתקנים נלווים, חזות המבנה, מקום האחסון ודרכי הטיפול, חומרי הבניה והגימור.
- ח. לא יותר השימוש וההפעלה אלא אם הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות כל דין ובהתאם לתוכנית זו.
- ט. יפורטו דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקנים קדם טיפוליים עד ליציאת השפכים מתחום המפעל

והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

י. יפורטו דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים השונים הצפויים

מתהליך הייצור לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל וסילוקה.

יא. בקשה להיתר תכלול לפחות 70% מכלל זכויות הבניה במגרש.

25. פתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו בהתאם להיתרי הבניה

שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית

בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה הגדרות עיצובן וחומרי הבניה יהיו

בהתאם לתוכנית הבינוי ובאשור הועדה המקומית.

קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' יחולקו לשתי מדרגות או יותר כאשר

מרווח הקרקע בין כל קיר תמך לא יפחת מ- 60 ס"מ. גובה גדר בחזית

בפינת המגרש לכיוון הדרך תהיה בהתאם להוראות מהנדס תנועה

בתוכנית הבינוי. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מ'

בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח

ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם.

ב. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של

הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בתוכנית הבינוי

המאושרת.

26. שטחי מרתפים:

א. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית הצ / 1-4 / 100 א' ועד 40%.

27. מערכות תשתית:

א. **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית.

תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.

מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכות מים, ביוב וכיו"ב, יינקטו כל

האמצעים הנדרשים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית והוראות כל דין

למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי

דרישות משרד הבריאות. טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות

השפכים הנדרשת, ייעשה במתקנים מאושרים בתחום המגרש.

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ובמתקן הטיפול

האזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם

לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובהתאם לחוק עזר מקומי בנושא שפכי תעשייה ואיכותם המותרת להזרמה למערכת הביוב המקומית.
 הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים העלולים לפגוע במערכת וואו בצנרת.
 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע או אל מי התהום.

ג. אספקת מים – לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

ד. תברואה – אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה תעשייתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה המקומית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ה. חשמל – לפי הנחיות חברת חשמל.

28. הוצאות וכללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן, וכן הוצאות שכ"ט עו"ד ושמאי המקרקעין.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתוכנית הבינוי יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. טרם הוצאת היתרי בניה, תרשם בנסח המקרקעין זכות מעבר/ זיקת הנאה הדדית לשימוש הצבור (להולכי רגל, לאופניים ולתשתיות) ולמעבר כלי רכב פרטיים לנגישות מהרחוב לחלקה החקלאית מס' 14 דרך מגרש הש.ב.צ. 2065.
- רוחב זכות המעבר יהיה כמצוין בתשריט – 5.0 מ' סה"כ.
- ה. היזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין תביעות הפיצויים, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגשנה נגדה, באם תוגשנה כאלה.

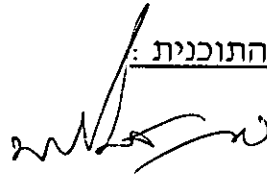
חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע:


~~שמעון אבן שמעון~~
~~בעלים~~

יזם ומגיש התוכנית:



מועצה מקומית קדימה:

המתכנן - אדר' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:


אדריכל אסבן שמעון M.S.C.
מ"ר 86389