

גברק וניתן להפקיד / לאשר

27.10.10 מחלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

8535 (1) 2 (2) (מס' 1)

10.3.4
תאריך
1965 חוק התכנון והבניה התשכ"ה

מס' 10
מס' המתח

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
31-01-2011
נתקבל
מחלקת תכנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
21.02.2011
נתקבל
חיה מסי

6 זמין

תכנית מפורטת הצ/1-1-288/1

שינוי לתכנית מתאר הצ/1-1-150

ולתכנית מתאר הצ/5/122

מרחב תכנון מקומי שרונים
מחוז: המרכז
נפה: השרון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית: מפורטת / מתאר מסי 288/1.1/137
למתן תוקף.
10/2/2011
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

תאריך עדכון
3 לינואר 2011

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי 288/1.1/137
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 27.10.10
יו"ר הועדה המחוזית

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת הצ/1-288, שינוי ל הצ/1/1-150 ו הצ/122/5.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. 6 דפי הוראות התכנית (להלן התקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 250:1 כולל תרשים סביבה בקני"מ 5000:1 ומפת התמצאות (להלן התשריט) כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** מסומנים בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 1,731 מ"ר.
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **המקום:** רח' האלה 14, אזור התעשייה-אבן יהודה.
7. **גושים וחלקות:** גוש 8016, חלקה 325, מגרש 2030 (לפי הצ/122/5).
8. **היוזם:** משה יוסף, רח' האלה 14, אבן יהודה טל: 09-8997794.
9. **בעלי הקרקע:**

משה יוסף, ת.ז. 051412781
אלי ברנס, ת.ז. 2215965
יוסף ברנס, ת.ז. 5863870
יעקב כץ, ת.ז. 04331091
10. **עורך התכנית:** אדריכל אריה פאר, רח' שח"ל 4 נתניה, טל 09-8323685.
11. **מטרות התכנית:**
 - א. הגדלת אחוזי בניה מ 80% המותרים לפי הצ/1-150 ל 100% בשתי קומות + קומת גלריה.
 - ב. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה ומלאכה.
 - ג. הגדלת שטח בניה מותר בקומת המרתף מ 330 מ"ר ל 400 מ"ר.
 - ד. שינוי קו בנין קדמי מזרחי מ 10.00 ל 7.40 מ' לפי מצב קיים.
 - ה. שינוי קו בנין צדדי צפוני למרתף מ 3.00 מ' ל 0.00 מ' – לפי מצב קיים.
12. **ייעוד ושימושים:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/1-150 והצ/122/5 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.
 - א. ייעוד: מלאכה ותעשייה זעירה בהתאם לתכנית הצ/1-150.

ב. השימושים המותרים: יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה בדגש על מניעת זיהום מי תהום לרבות הסידורים הטכניים המתאימים (ראה גם סעיף 21.א).

ג. גובה מקסימלי: 10.50 מ' מעל פני קרקע טבעית או סופית, מה שפחות בהתאם לתכנית ה/צ-1/150.

13. יחס לתכניות מפורטות בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.

14. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המבוקשים- ובתוך גבולות המגרש. מקומות חניה אשר לא יתאפשרו במגרש יסומנו מחוץ למגרש, על פי הסכם שיערך בין יוזם התכנית לבין המועצה המקומית אבן יהודה, ובתנאי שהמגרש הקרוב נמצא במרחק המותר לפי החוק.

15. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק מיוזם התכנית על חדי הועדה המקומית.

16. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסת המבנים ופינוי ההריסות.

17. שלבי הביצוע: ביצוע ההריסות המסומנות תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. הוראות בניה: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

א. שטח פרטי פתוח- ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, חניות לא מקורות ורמפות.

ב. אזור תעשייה ומלאכה- ע"פ לוח האזורים המצורף ובכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה.

19. תנאים למתן היתר בנייה:

א. חיזוק המבנה כולו יחד עם תוספת הבניה בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413,

כולל הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים

ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח

תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38

ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

20. מרתפים: שטח המרתף ייקבע ע"י קו הקומה שמעליו.

- א. על האמור בסעיף 20 יותר קו בנין צדדי צפוני למרתף 0.00 מ' וזאת על מנת לאשר המצב הקיים.
- ב. במרתף ירוכזו כל שימושי העזר הנחוצים למבנה לרבות אחסנה, חניה, חדרי מכונות וחדרי מנהלה.
- ג. גובה קומת המרתף יהיה עד 3.00 מ' (לפי תב"ע הצ/1-100/א')

21. **כללי** : כל הוצאות עריכת התכניות על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12(69) לחוק

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

22. **איכות הסביבה** : הבניה תהיה במגבלות המשרד לאיכות הסביבה כמפורט להלן :

- א. **שימושים מותרים** : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה – לרבות מניעת זיהום מי תהום.
- ב. **ניקוז** : הנגר העילי ייאסף ויוזרם למערכת התיעול והניקוז האזורית ולא ייעשו הסדרים להחדרת מי נגר למי תהום בתחום המגרש.
- ג. **מפגע סביבתי** : מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מטרד חזותי.
- ד. **תסקיר 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 עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- ה. **שפכים** :

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 3. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- ו. **חומרים רעילים ומסוכנים** : האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לחוק "חומרים מסוכנים" 1993 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ז. **רעש** : על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.

ח. **פסולת** :

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. מתקני פינוי הפסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

4. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.

5. פסולת חומרים מסוכנים יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ולפנותה לאתר רמת חובב, או כל אתר אחר המורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

לוח זכויות מצב קיים – על פי הצ/1-150/1

קו בנין			זכויות בניה (קיים)		שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	ייעוד האזור
צדדי	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי			
3.00 מ'	5.00 מ'	10.00 מ'	מרתף בקונטור הקומה שמעל	2 קומות 40% לקומה	1000	סגול מותחם סגול	תעשייה ומלאכה
/	/	/	לא תותר כל בניה	לא תותר כל בניה	/	ירוק מותחם ירוק	פרטי פתוח

לוח זכויות בניה מצב מוצע לתכנית – הצ/1-288/1

קו בנין			זכויות בניה (מוצע)		שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	ייעוד האזור
צדדי	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי			
3.00 מ' מרתף בקו בנין צפוני 0.00 בקיר אטום	5.00 מ'	7.40 מ' נקודתי	קו בנין צפוני 0.00 בקיר אטום	2 קומות + גלריה סה"כ 100%	1000	סגול מותחם סגול	תעשייה ומלאכה
/	/	/	* לא תותר כל בניה	* לא תותר כל בניה	/	ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח

* הערה: פרט לשבילים להולכי רגל, חניות לא מקורות ורמפות (ראה סעיף 18.א לעיל)

חתימות וחתימות

אשרה ינס
גם יתקן
קואלס ינס
קראלס אלו

בעלי הקרקע:

אשרה ינס

יוזם התכנית:

31.01.2014

מדל' אריה פארו

מ.ר. 28570

עורך התכנית:



מדל' ז'ן יסוראנו
מהנדס מועצה
מ.מ. אלו יהודה

המועצה המקומית
אבן יהודה:

אין בהתייחסת המועצה הסכמה
לישור התוכניות אלא להסדרת
הגב הכפף למועצה בלבד.

הועדה המקומית
שרונים:

הועדה המחוזית
מחוז המרכז: