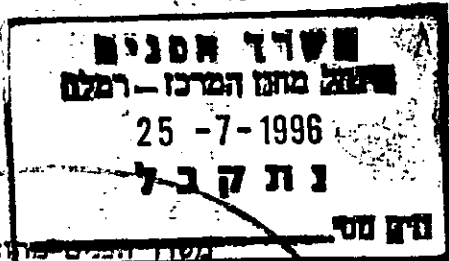


400 8610
416- 301/22/1/מ/ק/23

19



מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מקומי, לב השרון
הועדה לבניה למגורים ולתעשיה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז טו

מס' תכנית מס' 301/22-1/מ/ק/23
הועדה לבניה למגורים (מס' 13)
החליטה ביום 17.6.96 לאשר את התכנית

שינוי לתכנית מיתאר מקומית מספר צש/0/20 הנקראת:

"תכנית מס' צש/במ/1-301/22 שכונת רמת אמיר

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התשי"ז טו, תהודאת חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' צש/במ/1-301/22 - שכונת רמת אמיר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' צש/0/20 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

שטח התכנית נמצא בהמשך לישוב צורן ומדרום מערב למושב גאולים, באזור הצפון מזרחי של מועצה איזורית לב השרון.

4. שטח התכנית

כ-350.6 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 7880	חלקות 11, 16, 17, 18, 20	✓
גוש 7883	חלק מחלקה 10 חלקות 14, 15, 16, 17	✓

6. יוזמי התכנית

עוזי ויהודה בע"מ, נכסי א.ש.פ.ר בע"מ, מועצה איזורית לב השרון, ומושב גאולים.

7. בעלי הקרקע

עוזי ויהודה בע"מ, נכסי א.ש.פ.ר בע"מ ומדינת ישראל.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים
רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126

9. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים בת 700 יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור נלווים שתשתלב בישוב צורן.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של שטח חקלאי למגורים, למסחר, לשטח פרטי פתוח ולשטחי ציבור.
- ב. קביעת מערך דרכים וחיבורם לדרכים מאושרות וקיימות.
- ג. חלוקת השטח לאזורי בניה בצפיפויות שונות.
- ד. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית מפורטת.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|--|---------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א'. |
| ד. שטח צבוע תכלת | - מגורים ב'. |
| ה. שטח צבוע צהוב | - מגורים ג'. |
| ו. שטח צבוע אפור תחום בקו אפור | - שטח מסחרי. |
| ז. שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק | - שטח פרטי פתוח. |
| ח. שטח צבוע בחום ותחום בקו חום כהה | - אתר לבניני ציבורי. |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| י. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - שטח חקלאי (במצב המאושר) |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| יג. שטח צבוע ירוק וורוד לסרוגין | - דרך משולבת. |
| יד. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| טו. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| טז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך במטרים. |
| יז. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| יח. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |

12. הוראות להכנת תכנית מפורטת

- א. הוצאת היתרי בניה מותנה באישור תכנית מפורטת לשטח התכנית.
- ב. בתכנית המפורטת יקבע תנאי ולפיו תהיה חובה להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי למבנן שלם באזורי המגורים א', ב', באתרים לבניני ציבור, בשטח המסחרי ובשטח הפרטי הפתוח. תכנית הבינוי תכלול תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר.
- ג. התכנית המפורטת תהיה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים והיא תלווה בטבלאות איזון והקצאה כחוק.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית מפורטת ולצורך התכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. התכליות לפי אזורים

א. אזור מגורים א'	- מיועד לבתי מגורים חד או דו משפחתיים.
ב. אזור מגורים ב'	- מיועד לבתי מגורים בצפיפות בינונית.
ג. אזור מגורים ג'	- מיועד לבנייני מגורים בצפיפות גבוהה.
ד. שטח למסחר	- מיועד לשמוש מרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור ואוכל.
ה. שטח פרטי פתוח	- מיועד למתקני ספורט ולשימושים נלווים.
ו. אתר לבניני ציבור	- מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.
ז. שטח ציבורי פתוח	- מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים ומערכות תשתית תת-קרקעית.
ח. דרך	- שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
ט. דרך משולבת	- מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת-קרקעיים ומשולבים בו מקומות חניה ושטחי גינון.

15. הפקעה

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים משולבים באתרים לבניני ציבור) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו של שם הרשות המקומית.

16. טבלת שטחים

האזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז
אזור מגורים א'	-	-	38.5	11
אזור מגורים ב'	-	-	76.8	21.9
אזור מגורים ג'	-	-	63.8	18.2
שטח מסחרי	-	-	6.7	1.9
שטח פרטי פתוח	-	-	11.2	3.2
אתר לבניני ציבור	-	-	17.7	5.0
שטח ציבורי פתוח	-	-	84.5	24.1
שטח חקלאי	346.3	98.8	-	-
דרכים	4.3	1.2	51.4	14.7
סה"כ	350.6	100.0	350.6	100.0

מס' יחיד לדיונים	גובה בנין	שטח בניה (מעל פני הקרקע)			קווי בנין במטרים	גודל מגרש מינימלי	יעוד האזור
		תכנית	שטחי שירות	שמושי עיקרי			
כפי שיקבע בתכנית מפורטת	2 קומות	40%	שטח כמפורט בסעיף 18 להלן	55%	קדמי-5 צדדי-3 אחורי-5	מגורים א'	
				40%			90%
כפי שיקבע בתכנית מפורטת	4 קומות	40%	שטח כמפורט בסעיף 18 להלן	140%	קדמי-5 צדדי-4 אחורי-5	מגורים ב'	
				50%			1000 מ"ר
-	2 קומות	40%	שטח כמפורט בסעיף 18 להלן	80%	קדמי-5 צדדי-5 אחורי-5	שטח מסחרי	
				25%			25%
-	2 קומות	25%	שטח כמפורט בסעיף 18 להלן	80%	קדמי-5 צדדי-4 אחורי-5	שטח פרטי פתוח	
				40%			80%

* חניה מקורה לא תכלול בתכנית הבנייה.

א. באזור מגורים א'

- מעל כניסה הקובעת לבנין:
- מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.
- מבנה עוזר עד 20 מ"ר ליח"ד.
- מקום חניה הממוקם כחלק מהבנין העיקרי או במבנה נפרד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

ב. באזורי מגורים ב' ו-ג'

- מתחת למפלס הכניסה
- בקומת מרתף - ניתן לבנות שרותים כלליים עד 50% משטח קומה טיפוסית, מקלט ומחסנים פרטיים בשטח 7 מ"ר לדירה, באם שטחים אלה לא יבנו בקומת הכניסה לבנין.
- חניה תת קרקעית על פי דרישות התקן לחניה.
- מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין
- בקומת כניסה - קומת עמודים מפולשת עד גבולות קווי המתווה של הקומה שמעליה שלפחות - 50% ממנה פתוחה.
- 50% משטח קומת העמודים יכול לשמש עבור: לובי, מחסנים פרטיים, מקלט ושירותי בית משותפים.
- בכל קומה - חדר מדרגות משותף בשטח של 20 מ"ר לקומה.
- מרחב מוגן כקבוע בדין.

19. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 ועדכוניו מעת לעת.

20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

בתכנית המפורטת יקבעו הוראות בנושאים שלהלן:

א. חומרי גמר

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג אויר.
2. בחזיתות מבני ציבור יותר שימוש בגווניים.

ב. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מתלי כביסה

מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ו. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

21. פיתוח שטחים פתוחיםא. חצרות

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ.

ג. מתקן אשפה

מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר בתחום המגרש או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

ה. דרכים

ביצוע דרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.

22. תשתיותא. ביוב

אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות, המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

ג. ניקוז

השטח ינוקז בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית ורשות הניקוז.

ד. תיקשורת וחשמל

מערכות קווי תיקשורת ואספקת חשמל בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים.

ה. מיקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל של קויים</u>	<u>מציר קו מתוכן</u>
ברשת מתח נמוך	עם תילים חשופים	2.25 מ' מ'
ברשת מתח נמוך	עם תילים מבודדים וכבלים	2.0 מ' מ'
	אזורים	1.5 מ' מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו		5.0 מ' מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו		6.50 מ' מ'
המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו.		10.0 מ' מ'
		15.00 מ' מ'

ב. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק הקטן מ-2.0 מ' מציר כבל במתח עד 220 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח 22 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז-1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

24. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה באתרים לבניני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים הכל בתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית. חברת החשמל תגיש לאישור מהנדס הועדה המקומית את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

יוזמי ומגישי התכנית :

עוזי ויהודה בע"מ
נכסי א.ש.פ.ר בע"מ
המועצה האזורית לב השרון
מושב גאולים

גאולים
פוסט עושים להתי
עסקאות עתונות

בעלי הקרקע :

עוזי ויהודה בע"מ
נכסי א.ש.פ.ר בע"מ
מדינת ישראל

עוזי ויהודה בע"מ
נכסי א.ש.פ.ר בע"מ

עורך התכנית :

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים



דודי רוטו
מתכנן

2-2 יוני 1996