

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "דרום-השרון"
 17. 11. 1993

נתקבל

דבר

ולבניה

07. 12. 1993

12/1000/שד מס' מתאר ומפורטת מס' לתכנית

שינוי לתכנית מתאר שד/1000
 שינוי למש"מ/100 (שד)
 נוי לתכנית מפורטת - נוה ירק שד/60/1

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12/1000/שד
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והלטיטה
 ביום 7.12.93

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והלטיטה
 ביום 7.12.93
 המועצה האזורית "דרום-השרון" להפוך שטח
 אזורי כולל מתקנים ומגרשים לספורט.

השטח יכלול גם חניה מרכזית למתחם כולו, ולבית הספר רחבת הסעים

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 12/1000/32
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והלטיטה
 ביום 11.2.98
 להפקיד את התכנית.

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 21-11-1999
נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 12-01-2000
נתקבל
 תיק מס'

11/1997
 עדכון: 1/1999

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 29-06-2000
נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/1000/32. הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 110/97
 מיום 11.10.97
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

אין לנו התנגדות הרחיקת לכת לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 חתימתו של...
 התכנית...
 המועצה...
 ביום...
 אתה...
 ניהל...
 תאריך
 10-07-2000
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

דרום השרון

מחוז המרכז

מועצה אזורית "דרום - השרון"

מתחם ציבורי
צומת נווה ירק - עדנים

תכנית מתאר ומפורטת מס' שד/1000/12

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

שינוי למש"מ/100 (שד)
ושינוי לתכנית מפורטת נווה ירק שד/1/60

תכנית חלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי פרק ג', סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

ה י ו ז ם : המועצה האזורית "דרום השרון" - כפר מל"ל, טל' 09-7476090.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - דרך פתח-תקוה 88 ת"א, טל' 03-5638383

המתכנן : אד" גוטליב נדב, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
רחוב הארבעה 10 ת"א, טל' 03-5615454.

ספטמבר 1997

עדכון: נובמבר 1999

מרחב תכנון מקומי
דרום השרון

תכנית מתאר ומפורטת מס' שד/12/1000
שינוי לתכנית מתאר שד/1000 - שינוי למש"מ/100(שד)
ושינוי לתכנית מפורטת נווה-ירק שד/1/60
מועצה אזורית "דרום - השרון"
מתחם ציבורי

המקום : צומת נווה ירק - עדנים.

מחוז : המרכז

נפה : פתח - תקווה

גושים וחלקות : 7516 (חלק), חלק מחלקות : 15, 17, 21, 23

7517 (חלק), חלק מחלקות : 2, 3, 6, 10, 11

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' שד/12/1000 מועצה אזורית "דרום השרון" - מתחם ציבורי .

2. מסמכי התכנית : א. מסמכים מחייבים :
(1) תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "התשריט")
(2) התכנית כוללת בכתב 7 דפי הוראות לתכנית (להלן - "הוראות לתכנית").
(3) נספח תחבורה - נספח מס' 2, ובו 3 גליונות:
3.1. תנוחה במצב סופי.
3.2. תנוחה בשלב א'.
3.3. חתכים לרוחב דרך מס' 55 והמתחם הציבורי.
(4) נספח ביו.ב.
(5) נספח נקוד.

ב. נספחים מנחים :
נספח בינוי ופיתוח נופי. (נספח מס' 1).

3. גבול התכנית : מסומן בקו כחול עבה ותשריט.

4. היוזם : המועצה האזורית "דרום השרון" - כפר מל"ל, טל' 7476090-09.

5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - דרך פתח-תקווה 88 ת"א, טל' 03-5638383.

6. המתכנן : אד' גוטליב נדב, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ רחוב הארבעה 10 ת"א, טל' 03-5615454.

7. שטח התכנית : 105.90 דונם .

8. ק.מ. : 1:2500

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח לבניני ציבור, דרך שטח ציבורי פתוח וחניה מגובנת ציבורית.

1. קביעת הוראות לתכנית בינוי הכוללת את השימושים הבאים:
 - 1) בי"ס מקיף אזורי ושטח לבי"ס נוסף.
 - 2) מבני ציבור-משרדי המועצה.
 - 3) מתנ"ס ומרכז ספורט.
 - 4) כבישים וחניות.
 - 5) שצ"פ.

- ג. מתן הוראות להשתלבות הבינוי המוצע בתכנון פארק ושטחים פתוחים של מרחב נחל הירקון.
- ד. מתן אפשרות להרחבת דרך מס' 55 בתחום התכנית.
- ה. מתן בגישות רגלית וחניות למשתמשי פארק הירקון.
 - ו. קביעת תנאים להיתר.
 - ז. להוות בסיס לתכנית חלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10. יחס לתכניות : א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שד/1000. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות

- ב. תכנית שד/1000 תכרענה הוראות תכנית זו.
- ג. הוראותיהן של תכניות תממ 3-13 ותממ 3-10 לאחר שתופקד חלות על שטח תכנית זו. במקרה של סתירה יגברו התכניות הנ"ל על הוראותיה של תוכנית זו.

11. חלוקת מגרשים לשימושים הבאים:

1. מגרש מס' 1. בי"ס ומוסד חינוכי.
2. מגרש מס' 2. מתנ"ס.
3. מגרש מס' 3. משרדי המועצה האיזורית.
4. מגרש מס' 4. מרכז ספורט.
5. מגרש מס' 5. כבישים וחניות.
6. מגרש מס' 6. ש.צ.פ.

12. תכליות ושימושים מותרים :

12.1. אזור לבניני ציבור -

מיועד להקמת בניני ציבור, בהתאם לתכליות בסעיף 11.

12.2. שטח ציבורי פתוח -

בשטח זה יותר גינון, רחבות ומדרכות להולכי רגל, מתקני גן ונחצר, כולל ספסלים, פרגולות, וכו'. כמו כן יותר מעבר תשתיות שונות. לא תותר בניה או חניה.

12.3. דרכי ס. חניות ושגילים:

א. מיועד לכנישים שובלים ומזרקות, שטחי חניה וסובות לרכב וכו' שבילים מיוחדים וחניות לאופניים.

ב. שובלים עם זיקת הנאה מלאה לציבור אשר יובילו בין אזור בנייה הציבורי ו-ש.צ.פ. אל שובלי עפר קיימים או מתוכננים בפארק הידקון שמחוץ למתחם.

ג. קו בנין לכניש 55 יהיה 50 מ' לחניות ולגדש מעבר לתקן באשור הועדה המחוזית. למבנים - קו הבנין 100 מ'. הנחיות עיצוביות בסעיף 24, 2א.

13. טולת זכויות והגבלות בניה:

אזור	שטח מינימלי למגרש * (במ"ר)	שטח בניה		תכנית מינימלית פנויה לגינון	תכנית מירבית של המבנים	מס' קומות (1)	גובה המבנה (במ') (3)	קווי בנין במ'		
		שטח (1) עיקרי	שטח (2) שדות					קדמי	צדדי	אחורי
שטח לבנייה ציבורי	15,000	40% משטח המגרש	תוספת 15% מן השטח העיקרי	50% משטח המגרש	30%	2	9.5	5	5	6
לא תותר כל בניה.										ש.צ.פ.

* לקרית החינוך - שטח כולל לא יפחת מ-50000 מ"ר במגרש או בצרוף מגרשים. תכנית פנויה 50% (לגיבון בלבד).

הערות: (1) באישור הועדה המקומית הוספת על הגג של חדרי שרות ואחזקה כגון ח' מזרקות, ח' מכונות מעלית, מכונות מיזוג אוויר וכו' בתנאי שיחאימו לדרישות הארכיטקטוניות במפורט בסעיף 20.

(2) יותר גם מרתף ושטחו יכלל במנין שטחי השדות. קונסור המרתף לא יגלוט מעבר לקו קירות החוץ של המבנה.

(3) כל סטייה מגובה המבנה תהיה סטייה ניכרת מחוראות התכנית.

14. חנייה: מקומות חניה יהיו בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.

15. תשתיות: כל תשתיות המים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז יהיו תת קרקעיות ונסתרות.

16. מערכת ביוב: פתרון הביוב יהיה ע"י מערכת ביוב פנימית מרכזית שתחובר למערכת האזורית, על פי נספח ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה, מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית דרום השרון.

17. מערכת ניקוד : א. כל מי הנגר העילי מגגות הבנינים ומהשטחים המרוצפים יודרמו לשטחים המגובנים.
ב. פתרון מע' הניקוד יאפשר מינימום זרימת מים אל מחוץ למתחם.

18. שלבי ביצוע תחבורתי :
א. בשלב א' הגישה למתחם הציבורי מכביש 55 תהיה על ידי יצירת צומת מדורג (STAGGERED) המשלב גם את הגישה צפונה לעדנים (כמופיע במלואו בנספח התנועה המצ"ב).

ב. בשלב ב' עם גידול התנועה ובעת הצורך יוקם גשר מעל כביש 55 והגישה לשני המתחמים מצפון ומדרום לכביש תעשה בפניות ימינה בלבד.
הפניות שמאלה תומרנה לפניות ימינה על ידי שימוש במעבר על הגשר.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

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

ברשת מתח נמוך	-	3.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-161 ק"ו	-	11.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20. חשמל ותקשורת :

א. כל קווי החשמל (מתח נמוך ומתח גבוה) יהיו תת קרקעיים .

ב. רשת הטלפונים ורשת הכבלים לטלוויזיה, יהיו באמצעות כבלים תת-קרקעיים הכל בתאום עם "בזק" ועם חברת הכבלים.
מיקום וסוג אנטנה מרכזית לטלוויזיה ורדיו - לפי המסומן בנספח הבינוי.
מיקום תחנת טרנספורמציה של חב' חשמל - לפי המסומן בנספח הבינוי.

21. הוראות ארכיטקטוניות :

א. גובה המבנים (קומות ומטרים לפי טבלה בסעי' 13) יאפשר שמירה על המרחב הפתוח.
כל סטייה מהראה זו תהיה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ב. גגות המבנים יהיו שילוב של גגות שטוחים וגגות כעפים.
ג. גימור חיצוני של המבנים יהיה כחומרים קשיחים כגון: אבן בסורה, שיש, או אלומיניום ודיגוג.
ד. חצרות משק ומתקני שרות ואחזקה על הקרקע ו/או על גגות המבנים יהיו סמויים ויוסתרו בבניה בגמר זהה לגמר המבנים.

22. הפקעות לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם: שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים, יופקעו בהתאם לסעיפים 188ב' או 190א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, בכפוף לסעיף 26א' לחוק האמור לעיל, וירשמו ע"ש "מועצת זרום השרון".

23. תנאים למתן היתרי בניה :

א. אישור הועדה המקומית, רשות נחל הירקון והועדה המחוזית למסמכים המחייבים של הבינוי והפיתוח הנופי, דו"ח השפעה סביבתית, נספח החניה והסדרי התחבורה הפנימית, כל זאת בהתאם לנספח הניקוז ולהנחיות הנאות:

1. יתוכנן קשר בין מתחם המועצה למתחם השב"צ הרעיוני שמעבר לכביש 55.
2. הנחיות לחניה בקרבת כביש 55: החניות שיהיו בתחום המותר עפ"י סעיף 12.3 (ג) ישולבו בשטח חקלאי או מגוון כחניות-מטע, בהתאם להנחיות תמ"מ 10/3. חיץ ירוק יפריד בין חניות אלו לבין הכביש.
3. חלק ניכר מהחניות במתחם תהיינה פתוחות לשימוש הציבור לצרכי פארק נחל הירקון.
4. זיקות הנאה לציבור בשבילים המוליכים ממגרשי החניה וממגרשי היעודים השונים שבמתחם אל פארק הירקון יסומנו בתכנית הבינוי בתנאי ההיתר.
5. החיבורים אל פארק הירקון יהיו אל דרכי עפר הקיימות בשטח על פי תמ"מ 10/3.
6. העמדת הבניינים במתחם בצורה שתיווצר דופן בינוי איכותית בכיוון המרחב הפתוח הסובב את המתחם.
7. השטחים שבין גבולות המתחם לבין הבניינים יהיו מגוננים ולא יכללו שטחי אחסנה, מתקני תשתית וכדומה.
8. חזיתות הבניינים הפונות לכיוון שולי המתחם יהיו בעיצוב וברמת גמר גבוהה ביותר.
9. במגרשי החניה ינטעו עצים רחבי נוף ומטילי צל ביחס של עץ אחד לכל 2 חניות לפחות (חנית "מטע").
10. תכנון המתחם יכלול מערכת פנימית של שבילי אופניים ומתקני חניה לאופניים ומערכת חיצונית של שבילי אופניים המקושרת אל המתחם הסובב.
11. ישמרו אצבעות ירוקות אשר יחברו את השטח פתוח לעומק הבינוי החדש ברוחב 20-50 מ' (לא כולל כבישים ושימושים אחרים, אך כולל שבילי אופניים ושצ"פ ברמת פיתוח גבוהה).

11. בכל מגרש תשמר תכסית פנויה של 50% לפחות אשר תאפשר חילחול המים. מרדכי הבנינים וניקוז המשטחים המרוצפים יופנו לשטחים אלו.
 12. בכל מגרש יבוצע בפועל חיבור אל מערכת הביוב הכללית.
 13. הנספח הנופי ישלב צמחיה מתאימה מבחינה אקולוגית ונופית לאזור זה.
 14. תהא גמישות בחלוקה לשימושים/יעודים השונים כך שיוכל לקום יותר מבית ספר אחד (קרית חינוך).
 15. אישור הסדר התנועה בצומת הכבישים 55/40 ובצומת הכניסה למתחם על ידי מע"צ ומשרד התחבורה.
 16. אישור מע"צ לתכניות הסדרי התנועה והתמרור, גבהים, ניקוז ושילוט.
 17. לא יבנו מבנים ברום שנמוך מהמפלס המאושר בתכנית פשט הצפה לידקון (18.5+מ').
- ב. תכנית הבינוי המחייבת תכלול בין השאר:
1. חלוקת מגרשים.
 2. מיקום וגובה המבנים.
 3. כיווני כניסות ויציאות.
 4. קווי תשתית עיקריים ותכנית תיאום תשתיות.
 5. מתקני שרות.
 6. תנועה וחניה.
 7. פיתוח ונוף.
 8. פתרונות ביוב וניקוז.
 9. גדרות - פריסות ופרטים.
 10. טבלאות שטחי בניה.
 11. פילרים למבנים השונים.

12. תאורת חוק.

13. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

24. תנאי למתן היתר תפעול (טופס 4):

תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של צומת הכניסה למתחם הציבורי עפ"י תכניות שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה עפ"י סעיף 24-א' 15, 16.

א י ש ו ר י ס :

ח ת י מ ו ת :

_____ : היוזם והמגיש

_____ : בעל הקרקע

המחלקה הטכנית
ליווי תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל. 5615454
פקס 5612840

_____ : המתכנן

_____ : תאריך: