

נבדק וניתן להסגיד לאשר
זחלטת הועדה המחוזית/ועדת ביקורת ניוס
אודי דרוקמן
מתכנן מחוז תל אביב
מתכנן המחוז
9.2.05
תאריך

4/א/נ"פ 4.2.05
4-13854

(1)

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית בנין עיר מפורטת: בר/265.

המהווה שינוי לתכניות עזה/ר/1, ע/21.

תכנית איחוד וחלוקת בהסכמת הבעלים

"אזור מסחר ושרותים צומת ראם"

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 265/22
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.10.04 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: מרכז

נפה: רחובות.

מקום: צומת ראם, מועצה אזורית נחל-שורק.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש: 2203 חלקות: 6,7,57,61,62

חלקי חלקות: 44,53,54,65,66.

גוש: 2212 חלקות: 9,12,34-38,42,64,67-75,84-87,89,96,97

חלקי חלקות: 77,82.

שטח התוכנית: 110.27 ד'.

היוזם: מועצה אזורית נחל-שורק. טל: 08-8591167 יד-בנימין ד.נ. שורק.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל (מחוז המרכז 03-5638206)

המתכנן: אדריכל אבי חניקיס, טל: 09-7414391. ההגנה 6 רעננה 43423.

תאריך: ינואר 2000

עדכון: פברואר 2003. אוגוסט 2004. ספטמבר 2004. פברואר 2005.

1. מבוא:

תוכנית האב של המועצה האזורית נחל-שורק קובעת את ייעוד הקרקע באזור כמרכז מסחרי ושרותים היחידי בתחום המועצה, כל זאת בתאום עם המועצה האזורית יואב הגובלת בתכנית מדרומה.

מערך התנועה הארצי וקביעת כביש מספר 3 כמעבר הבטוח הצפוני, מדגישים את חשיבות צומת ראם כנקודה מרכזית במערך הכבישים הארצי.

נתונים אלו מחזקים את הצורך בהסדרת המצב הקיים ובפיתוח סביבתי מוסדר של האזור.

2. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא: אזור מסחר ושרותים צומת ראס", ומספרה יהיה בר/265.
והיא מהווה שינוי לתכניות עזה/ר/1, ע/21.

3. מסמכי התוכנית:

- א. תשריט בק.נ.מ 1:1000 ותקנון התוכנית הכולל 9 דפי הוראות - נספח א' (מחייב).
- ב. תוכנית בינוי ופיתוח נופי נספח ב' (מנחה).
- ג. הסדרי תנועה נספח ג' (מחייב רק לעניין הסדרי התנועה).

4. יחס לתוכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות בנן עיר קיימות אחרות יקבע האמור בתוכנית זו.

5. מטרת התוכנית:

- א. שינויי ייעוד מקרקע חקלאית לייעודים הבאים: שטח מסחרי, שטח לשצ"פ, שטח למבני ציבור, ושטח לדרכים.
- ב. קביעת זכויות בניה.
- ג. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ד. הקטנת קו בנין לכביש ארצי מס': 40.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים:

א. אזור מסחרי מסומן בתשריט בצבע אפור.	ישמש להקמת מרכז מסחרי, מסעדות אולמי שמחות וחניה, החניה יכול שתהייה עילית ותת-קרקעית. במגרש מספר 20 תותר הקמת תחנת דלק.
ב. שטח לדרכים מסומן בתשריט: קיים בצבע אוקר מוצע בצבע אדום.	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה התשכ"א - 1965.
ג. שטח לבניני ציבור מסומן בתשריט בצבע חום.	ישמש להקמת מבנים לצרכי ציבור.
ד. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק.	ישמש לגינון ונטיעות, ומתקני משחקים. תותר הקמת מתקני תשתית במגרשים 9, 10 בשטח עד 40 מ"ר למגרש. במגרש מספר 11 תותר הקמת דרך פנימית.
ה. שטח חקלאי מסומן בתשריט בפסים ירוקים על רקע לבן.	ישמש לעיבוד חקלאי ולגינון ונטיעות.
ו. זכות מעבר מסומן בתשריט בפסים אלכסונים כחולים.	שטח המשמש זכות מעבר כמוגדר בסעיף 13 לתקנון זה.

8. מערכות תשתית:

א. כללי: כל השימושים בתחום התוכנית יעמדו בתקנות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה.

- ב. ניקוז
1. פעולות ניקוז תיעול והגנה מפני שטפונות בתוכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1958 על תיקוניו ותקנותיו.
 2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי שטח בתחום התוכנית, תכלול פתרון נאות של נושא הניקוז והתיעול, מבלי לפגוע בשטחים הסמוכים.
 3. הרשות המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעולות אחזקה שוטפת או 'תקופתית למערכת הניקוז המאושרת, בהעדר הוראות קיום הרשות, היא רשאית לבצע הטיפול הנדרש על חשבון בעלי ו/או המחזיקים בקרקע.
 4. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ, ותדאג למינימום נגר עילי שיצא התכנית.

ג. מים: 1. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

- ד. שפכים: 1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
2. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
 3. יותר מעבר תת-קרקעי לשם חיבור ביוב מקומי, בגבול בין מגרשים.
 4. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף מרכזי תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- ה. תקשורת: 1 כל החיבורים לרשת הטלפונים והטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- ו. אשפה: 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
2. מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית.
- ז. חשמל: 1. כל רשתות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.
2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות, בקיום הנחית חח"י בדבר בטיחות.
3. הבנייה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חח"י.

9. הוראות בניה:

- א. חומרי גמר: חומרי גמר עמידים כמו אבן, קרמיקה, וציפויים כמו זכוכית, מתכת.
- ב. מתקנים הנדסיים: מתקנים כמו: חדרי מכונות, מדחסים, מערכות קירור וחימום, יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ושולבו בעיצוב הבנין.
- ג. נטיעות: תוכן תוכנית גינון לכל השטחים הגובלים בכבישים מספר 3 ו-40, תוכנית זו תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים בכבישים אלו.
- יש לשלב גינון במגרשי החניה בסדר גודל של עץ אחד לכל שלש חניות.
- שטח הגינון כולל גינון במגרשי חניה יהיה לפחות 10% משטח המגרש למעט מגרשים 3,5 שעקב גודלם המצומצם לא תחול בהם הוראה זו.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. כללי: היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו אך ורק לאחר ביצוע עבודות תשתית המבטיחות שמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים: 3,4,6,20 - הגשת תכנית לכל מגרש לשלבויות ביצוע הריסה ושיפוץ מבנים קיימים במגרשים, תנאי להעתקת תחנת תדלוק במגרש 20 יהיה המצאת חוות דעת השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים וקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.
- ג. תוכנית בינוי: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול:
- פתרונות חניה, מפלסי פיתוח, מפלסי כניסה למבנים, גדרות וקירות, מדרכות וגינון, מערכות ומתקני תשתית, סידורי אשפה, ופרוט מבנים להריסה.
- ד. ביוב: לא ינתן היתר בניה ללא תוכנית ביוב מאושרת כחוק, לא ינתנו טופסי 4 לחיבור חשמל ומים ללא ביצוע בפועל של תוכנית הביוב.
- ה. לא ינתן היתר בניה ללא תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.

- ו. הריסה: בכל מגרש בו מסומנים מבנים להריסה תותנה הוצאת היתרי בניה במגרש בביצוע ההריסה המסומנת.
- ז. לא ינתן היתר בניה ו/או אישור לשימוש חורג מבלי לבצע שידרוג של חזות המבנים במגרש שבו תוגש הבקשה בהתאם להוראות שתקבענה בתכנית הבינוי כאמור בסעיפים קטנים ב ו-ג דלעיל.
שדרוג החזיתות יכול להעשות באחת מהדרכים הבאות:
 - הריסה ובניה מחדש של החזית, יתכן רק חלק מהחזית.
 - ציפוי החזית בחומרי גמר עמידים כולל מתכת וזכוכית.
 - הקמת קיר מסך לפני החזית מחומרי בניה עמידים.

11. הוראות לשלבי ביצוע התכנית:

- א. לא יוצא היתר בניה במגרשים 1,5,8 אלא לאחר השלמת ביצוע הרשום בסעיפים הבאים:
 1. מערך הדרכים הכלולות בתכנית זו.
 2. חיבור הדרכים הפנימיות לדרכים ארציות 3,40 עפ"י תכנית הסדרי התנועה שתאושר ע"י מ.ע.צ ומשרד התחבורה בהתאם למסומן בתכנית זו.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה לבניה חדשה בשטח מצטבר העולה על 100 מ"ר לכל מגרש, במגרשים 3,4,6, אלא לאחר השלמת ביצוע הסעיפים הבאים:
 1. מערך הדרכים הכלולות בתכנית זו.
 2. חיבור הדרכים הפנימיות לדרכים ארציות 3,40 עפ"י תכנית הסדרי התנועה שתאושר ע"י מ.ע.צ ומשרד התחבורה.
 3. ביטול פיזי של היציאה הקיימת צפונה, לדרך מספר 40, כפי שמופיע בנספח התנועה.
- ג. תוכן תוכנית גינון לכל השטחים הגובלים בכבישים מספר 3 ו-40, תוכנית זו תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים בכבישים אלו.
- ד. פיתוח השטחים הציבוריים יותנה בהוצאת היתרי בניה במגרשים באופן הבא:
 - פיתוח מגרש 7 יהווה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 5.
 - תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל4000 מ"ר יהיה פיתוח השצ"פ במגרש 10 או במגרש 11.
 - תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל6000 מ"ר יהיה פיתוח השצ"פ במגרש 10 או במגרש 11, (הנותר מבין השנים).
 - תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל9000 מ"ר יהיה פיתוח השצ"פ במגרש 9.
- ו. כל המבנים המסומנים להריסה במגרש 30 יורסו תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
- ז. במגרש מספר 20 לא תמומש זכות המעבר מכביש פנימי מס' 3 מערבה כל עוד לא פונתה תחנת הדלק הקיימת והופעלה תחנה חדשה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של פז חברת נפט בע"מ.
- ח. לא תיסגר הכניסה הקיימת לתחנת התדלוק במגרש מספר 20 מכביש מספר 40 לפני ביצוע חיבור כביש פנימי מספר 1 לכביש מספר 40.

12. סטיה ניכרת:

- א. כל הסדרה של יציאת רכב ישירה מתחנת הדלק במגרש 20 צפונה לדרך מספר 40, תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

13. טבלת זכויות בניה:

הערות	מס' קו	גובה	שטח בניה במ"ר				שטח מגרש מינימלי	קוי בנין			מס' מגרש	ייעוד הקרקע
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה			קד.	צד.	אח.		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	3	9	2000 לחניה ומכוונות	--	300	2400	9.0 ד'.ד.	עפ"י המסומן בתשריט.	--	--	1	מסחרי
הנגישות למגרש 3 תואפשר דרך התחום המסומן כזכות מעבר במגרש מס' 4 במגרש מספר 20. ובמגרש מספר 11.	2	7	--	--	50	350	1.0 ד'.ד.	--	--	3	מסחרי	
תנתן אפשרות לזכות מעבר לחניה למגרש מספר 3.	3	9	2000 לחניה ומכוונות	--	400	2100	7.0 ד'.ד.	--	--	4	מסחרי	
	3	9	--	--	100	500	1.2 ד'.ד.	--	--	5	מסחרי	
	3	9	2000 לחניה ומכוונות	--	400	2100	6.0 ד'.ד.	--	--	6	מסחרי	
תותר הקמת תחנת דלק מסוג ג. על הקמת התחנה יחולו הוראות תמ"א 18. לא תתאפשר גישת רכב מאזור תחנת הדלק לשטח המגרש המיועד למסחר.	3	9	--	--	300	3000	8.18 ד'.ד.	--	--	20	מסחרי	
	3	9	--	500	300	1550	6.0 ד'.ד.	--	--	8	בניני ציבור	
במגרשים 9,10 יותר גם עיבוד חקלאי.	1	4.5	הבניה עפ"י המותר בתחום קו הבנין של דרכים ארציות בתמ"א/3. תותר הקמת מתקני תשתית במגרשים 9,10 בשטח של עד 40 מ"ר בכל מגרש.				לפי תוכנית בניוי			5,7,9, 10-13, 15-17	ש.צ.פ.	
	--	--	---				3.0 ד'.ד.	----		30	חקלאי	

הערות לטבלה:

1. תתאפשר בניית פרגולות בין בנינים ללא הגבלה של קוי בנין.
2. מותר יותר ממבנה אחד במגרש.
3. שטחי אחסנה במבנים המיועדים למסחר המשרתים ישירות את המסחר, יחשבו במנין שטח עיקרי.
4. במגרש 20, הגג מעל משאבות התדלוק לא יחשב במניין זכויות הבניה.
5. הקלה בקו בנין לכביש 40 מ-50 מ' ל-35 מ' מתייחסת למבנים הקיימים בלבד.

14. חניה:

- א. תותר בניית חניה תת-קרקעית בתחום המגרשים: 1,4,6,8,20.
ב. תקן החניה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

15. דרכים ארציות:

שינויים בהסדרי התנועה של הדרכים הארציות יתאפשרו באישור משרד התחבורה ומע"צ ולא יהוו שינוי לתכנית.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

17. רישום המגרשים:

בעת רישום המגרשים ברשם סיפרי האחוזה תותר סטיה של עד 3% בין השטח הנדרש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התוכנית.

18. שלבי ביצוע:

א. תחילת ביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

א. ענין זה יעשה את התכנית דמוסטריקה.
 תכנית זו תהיה לפרט תכנון כלכלי, אין בה משום הסכמה
 לביצוע התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין
 אחר במימון התכנית. כל על-לא הוקעה השטח ונחתם עמנו
 חשט עתאים בנין יאנו תשי"ז או באת במקום הסכמה
 : שנת זכור בשטח הנתון ו/או כל רשות מיסמכה. לפי כל
 ה יזה ועפ"י כל דין.
 על ין הטר סבה מיצהר בזה כי אם יעשר או יעשה על
 ידיו הסכם בנין השטח הנכול בתכנית, אין בתחומתנו
 על התכנית הסכה או הר"אה בקיום הסכם לאסור ו/או
 זמנה יא זכורנו כלכלי כולל הפדתו ע"י מי שרכש מאתנו
 על פיר זכורנו כלכלי השטח הנתון על כל זכור אחר
 תחומתנו ע"י פיר זכורנו כלכלי השטח הנתון על כל זכור אחר
 ידיו הסכם בנין השטח הנכול בתכנית, אין בתחומתנו
 על התכנית הסכה או הר"אה בקיום הסכם לאסור ו/או
 זמנה יא זכורנו כלכלי כולל הפדתו ע"י מי שרכש מאתנו
 על פיר זכורנו כלכלי השטח הנתון על כל זכור אחר
 תחומתנו ע"י פיר זכורנו כלכלי השטח הנתון על כל זכור אחר

19. חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל:

א. א. א.

היוזם: מועצה אזורית נחל-שורק:

**אהי חינוקיס
אדריל**

המתכנן: אדריכל אבי חינוקיס:

מחלקת התכנון והנדסה
המנהל - תל אביב

צומת ראם 16/.