

1

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

21-06-2001

**נתקבל**  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

16.7.01  
תיאריך

2 / 5 / 21-1

צדק וניהול להפסקת / לאשר

8.7.01 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

*[Handwritten signature]*  
מפקח הפיתוח

תכנית שינוי לתכנית מתאר ושינוי לתכנית מפורטת מס' צש/ 2 / 5 / 21-1

שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/ 21-1 / 5 / 1

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי ושינוי לתכנית מפורטת למתאר מס' צש/ 2 / 5 / 21-1 להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית : מסמכי תכנית זו הם :

**חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון**

21.5/21.1/03 תכנית מפורטת/מתאר מס' 71/97 מיום 7.7.97

71/97 תכנית בשיבה מס' 71/97 מיום 7.7.97

החלטת להעבירה לועדה המחוזית למתן - תוקף

*[Signatures]*  
יו"ר הועדה

- 2.1 הוראות.
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:1250.
- 2.3 נספח תחבורה : הסדרי תנועת
- 2.4 נספח בינוי.

3. היוזם : הועדה המקומית לב השרון - צומת בני דרור הועדה מושב בני דרור. המועצה האזורית לב השרון - צומת בני דרור. חברת דנקנר השקעות בע"מ, רח' השל"ה 5, ת"א.

4. תחולת התכנית : תכנית זאת חלה על שטח הקרקע המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

5. שטח התכנית : 32,639 מ"ר.

6. מקום התכנית : גוש 7796, חלק מחלקות 12, 14, 22, 23 (חלק מחלקות ישנות מס' 1, 3, 4) השטח מותחם בין כביש מס' 4 וכביש 553 בצומת בני דרור.

7. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התכנית : א.פוגל ד.שוורץ א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

9. מטרת התכנית : 9.1 המשך פיתוח השטח כמרכז תחבורה ומסחר בהתאם להוראות התכליות והשימושים המותרים בתכנית צש/ 21-1 / 5 / 1.

תוספת זכויות בניה עבור קומה נוספת (קומה ב' מעל מבנה קיים).

שינוי תוואי דרכים פנימיות וחניות בתחום האתר.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור הפניה מס' 21.5/21.1/03

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.7.01 לאשר את בנית.

*[Signature]*  
סמנכ"ל להכנון

יו"ר הועדה המחוזית

10. כפיפות התכנית : על תכנית זאת תחולנה ההוראות של תכנית מסי צש/ 1 / 21 / 5 / 1. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות מסי צש/ 1 / 21 / 5 / 1 יקבעו ההוראות שבתכנית זו. כמו כן תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - ת.מ.א/ 18.
11. תכליות ושימושים : התכליות והשימושים יהיו כדלקמן :
- 11.1 בשטח למרכז תחבורה, מסחר ותחנת דלק יותרו השימושים הבאים :
- 11.1.1 תחנת אוטובוסים הכוללת רציפים, משטחים מקורים של הורדה והעלאת נוסעים, שירותים לנוסעים, שירותים לנהגים, מזנון ומשרדים.
- 11.1.2 תחנת דלק מדרגה ב', וחניון למתן שירותי דלק ורכב.
- 11.1.3 התוויה וסלילה של דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה.
- 11.1.4 שטחי מסחר, חנויות, מרכולים, מכונים רפואיים, מכוני בריאות, בתי קולנוע, בידור, מזנונים, מסעדות, משרדים, בתי מרקחת, תעסוקה בתחומי תוכנה אלקטרוניקה ומחשבים, חדרים טכניים.
- 11.2 בשטח לבנין ציבורי תותר הקמת מבני ציבור למועצה האזורית.
- 11.3 השטח הפרטי הפתוח ייועד לגינון ולמתקני משחקים פתוחים. פיתוח השפ"פ על פי תכנית הפיתוח מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה.
12. דרכים וחניות : תוואי הדרכים הציבוריות יהיה כמסומן בתשריט :
- 12.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרך ציבורית מאושרת.
- 12.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך ציבורית מוצעת או הרחבת דרך.
- 12.3 השטחים הצבועים בתשריט בפסים סגולים מיועדים לחניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.
- 12.4 השטח המסומן בתשריט ברשת נטויה של קוים שחורים על רקע ורוד מיועד לחניה מרוצפת בה ישולבו נטיעות עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- 12.5 חניה מותרת בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט ובנספח החנייה.
13. שביל הולכי רגל : השטח המסומן בתכנית בקוים שחורים אלכסוניים על רקע ירוק הוא שביל להולכי רגל פתוח לציבור.

14. תקן חניה : מקומות החניה יהיו עפ"י הטבלה שבנספח הסדרי תנועה וחניה ובכל מקרה לא פחות מתקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, או בתקנות שיהיו תקפות ביום מתן תוקף לתכנית. מותרת חנייה לאורך הדרכים הציבוריות.

15. רישום השטחים הציבוריים : "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה".

16. הוראות הבניה : 16.1 דרכי הגישה והסדרי הצמתים הכלולים בתכנית יהיו בהתאם לנספח התנועה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת, והם מותרים באישור הועדה המקומית.

16.2 היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לפי נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי המאושרת מותרים על דעת הועדה המקומית בלבד.

16.3 ביצוע התשתית (ביוב, מים, חשמל, ניקוז, אשפה) יהיה לפי הוראות הועדה המקומית.

16.4 שטח בניה, קוי בנין, גובה מבנים יהיו כמפורט בלוח האזורים.

16.5 תנאי למתן היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי הינו התקנת מקומות חניה חלופים, בהיקף הזהה להיקף החניה הקיימת במפלס הקרקע במרחק הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983

17. הוראות חלוקה : שטח מגרש מינימלי יהיה בהתאם למפורט בטבלת השטחים בתשריט.

18. איכות הסביבה :

18.1 שימושים מותרים :

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

## 18.2 הוראות כלליות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

## 18.2.1 ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

## 18.2.2 שפכים :

18.2.2.1 התכניות לפתרון הביוב יאושרו לפני מתן תוקף לתכנית.

18.2.2.2 ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה, באישור משרד הבריאות.

## 18.2.3 פסולת :

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

18.2.3.1 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

18.2.3.2 באיזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

## 18.2.4 איכות אויר :

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

## 18.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות :

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה לפי החוק.

21. לוח אזורים :

מס' סד'	יעוד	מתקן	שימושי קרקע	שטח בניה עיקרי במ"ר	גובה מבנה מירבי	קו בנין	
						לדרכים 553-14	בתחום האתר
1.	מרכז מסחר ותחבורה	תחנת אוטובוס	כמפורט בסעיף 11.1.1	125 מ"ר (1) לא כולל רציפים ועמדות המתנה מחוץ למבנה המרכזי של התחנה	לפי תכנית בינוי	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
2.	מרכז מסחר ותחבורה	תחנת דלק מדרגה ב'	כמפורט בסעיף 11.1.2 - לפי ת.מ.א. / 18	125 מ"ר (לא כולל גג משאבות)	לפי תכנית בינוי	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
3.	מרכז מסחר ותחבורה	שטח מסחרי	כמפורט בסעיף 11.1.4	5700 מ"ר (1)	2 קומות ולפי תכנית הבינוי	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
4.	שטח לבנין ציבור	מועצה מקומית	כמפורט בסעיף 11.2	800 מ"ר	2 קומות	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
5.	שטח פרטי פתוח			גינון ומתקני משחקים			

(1) שטחי שירות - 30% משטח הבניה העיקרי.

22. חתימות :

הגיון דגורים בע"מ

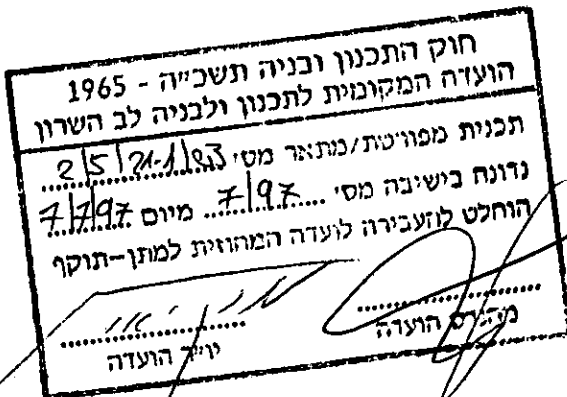
בני דרור  
מטב שותף לחתימת בע"מ

**א. פוגל, א. שיה**  
המתכנן : אדריכלים ומתכנני אג"ם בע"מ  
רח' מיטב 6, ת"א טר"ו 5619253

דק"מ השקעות בע"מ

הבעלים :

הועדה המקומית :



ספטמבר 1997.

23. תאריך :