

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 2004-08-26
נתקבל
 מחלקת תכנון

מחוז המרכז
 נפת השרון
 מרחב תכנון מקומי, שרונים

"תכנית מס' הצ/מק/10-2/1 - רמת אמיר"
 (פורסמה בשם קודם צש/מק/10-2/22)
 שינוי לתכנית מיתאר מקומית צש/במ/1 - 301/22

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' הצ/מק/10-2/1 - רמת אמיר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

משרד המסים
 מחוז מרכז
 2004-08-07
נתקבל
 תיק מס'

לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:
 נספח מס' 1 - בינוי מנחה.
 נספח מס' 2 - נספח דרכים ותנועה.
 נספח מס' 3 - סקר הידרולוגי תכנון ניקוז מוקדם.
 נספח מס' 4 - נספח ביוב.
 נספח מס' 5 - טבלאות הקצאה ואיזון.
 נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יחיד בכל מגרש.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' צש/במ/1 - 301/22 "שכונת רמת אמיר" שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מספר 4445 מיום 26.9.1996.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

שטח התכנית נמצא צפונית-מערבית לישוב צורן ומדרום מערב למושב גאולים.

4. שטח התכנית

כ- 350.27 דונם (על-פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש: 7880	: חלקות:	20, 18, 11
	: חלקי חלקות:	17, 16, 10
גוש 7883	: חלקות:	17, 16, 15, 14
	: חלק מחלקה:	1

6. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון בשם מושב גאולים ומינהל מקרקעי ישראל.

7. בעלי הקרקע

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

ועדה מרחבית שרונים
 אישור תכנית מס' הצ/מק/10-2/1
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1011 ביום 20/8/04
 מינהל מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס. 04-8514455

9. מטרת התכנית

תכנון מפורט של השטחים שבתכנית בהתאם לסעיף 62 א' לחוק ובהם שכונת מגורים מאושרת על-פי תכנית צש/במ/1 - 301/22, כולל איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.

10. עיקרי התכנית

- א. חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים (כאמור בסעיף 122 לחוק) של השטחים הכלולים בתכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
ב. שינוי מזערי במיקום יעודי הקרקע לרבות הדרכים והרחבתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ובהתאם לסעיפים 62 א' (א) (1) ו-2).
ג. הקטנת מרווח צידי באזורי מגורים א' ו-ב', בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
ד. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-700 יחיד ל-1083 יחיד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (8).
ה. שינוי מספר הקומות באזור מגורים ב' ובשטח מסחרי, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (9).

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|-----------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. שטח כחול מקוטע | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א'. |
| ד. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב'. |
| ה. שטח צבוע צהוב | - | אזור מגורים ג'. |
| ו. שטח צבוע אפור תחום בקו אפור | - | שטח מסחרי. |
| ז. שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק | - | שטח פרטי פתוח. |
| ח. שטח צבוע כחום ותחום בקו חום כהה | - | אתר לבניני ציבור. |
| ט. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| י. פסים ירוקים וחומים לסרוגין | - | רזרבה למוסדות ציבור (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - | שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| יב. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יג. שטח צבוע ורוד | - | דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. |
| יד. שטח צבוע ירוק וורוד לסרוגין | - | דרך משולבת. |
| טו. קווים אדומים דקים מקבילים | - | דרך לביטול. |
| טז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| יז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| יח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב דרך, במטרים. |
| יט. קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט | - | גבול גוש. |
| כ. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| כא. קו ירוק מרוסק | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כב. קו שחור דק | - | גבול מגרש מוצע. |
| כג. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| כד. מספר מוקף עיגול ירוק מרוסק | - | מספר חלקה רשומה לביטול. |
| כה. מספר בן 4 ספרות | - | מספר מגרש מוצע. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, אלא בהתאם לרשימת התכלית לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

- | | |
|---------------------|---|
| א. אזור מגורים א' | - מיועד לבתי מגורים חד או דו משפחתיים. |
| ב. אזור מגורים ב' | - מיועד לבתי מגורים דו-משפחתיים וטוריים. |
| ג. אזור מגורים ג' | - מיועד לבניני מגורים בבניה רוויה. |
| ד. שטח למסחר | - מיועד לשימוש מרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור, אוכל וחנויות. |
| 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, ריהוט רחוב ושטחי גינון. |

14. הפקעה

- א. השטחים הפרטיים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבניני ציבור) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו של שם הרשות המקומית.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית, עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו יחולקו מחדש בחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים (כאמור בסעיף 122 לחוק), בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית בנספח מס' 5.

ג. רשם המקרקעין ירשום את החלוקה החדשה בפנקסי המקרקעין בהתאם לתכנית ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון (נספח מס' 5).

16. חלוקה ו/או איחוד

א. לאחר ביצוע החלוקה החדשה ורישומה - ניתן לחלק מגרש ו/או מגרשים שבתחום התכנית ו/או לאחדם לחלקה חדשה בשונה מהתשריט.

ב. בקשה לאיחוד של מגרשים ו/או לחלוקה של מגרש ו/או מגרשים, תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ותאושר רק אם תעמוד בתנאים הבאים:

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 19.
2. לכל מגרש המיועד לבניה תובטח גישה מדרך או משביל.
3. אם הבקשה היא לאיחוד מגרשים - יותנה כי היתר בניה יוצא רק לאחר שתוגש תכנית בינוי למגרש המאוחד לשם התאמת הבינוי לסביבה.

17. רישום

א. השטחים המיועדים לדרכים, לשבילים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולאתרים למבני ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

ב. רשם המקרקעין ירשום את החלוקה החדשה בפנקסי המקרקעין בהתאם לתכנית ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון (נספח מס' 5 בתכנית).

ג. מגרש מס' 124 סומן כמגרש אחד, לצרכי תכנון ובניה. רישומו יכול שיעשה כמגרש אחד ועליו 8 יח"ד, בהתאם לנספח מס' 6 והוא יחשב כבית משותף או יחולק ל- 4-2 מגרשים.

- ד. בתחום מגרש 201 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרשים 202 ו-203.
בתחום מגרש 202 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרשים 201 ו-203.
בתחום מגרש 204 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרש 203.
בתחום מגרש 206 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרש 207.
בתחום מגרש 207 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרש 206.
בתחום מגרש 209 תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרש 210.
בתחום מגרש 4010 (שטח ציבורי פתוח) תרשם זכות מעבר לטובת דיירי מגרשים 203, 204 ו-205.

18. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
10.38	36.37	10.38	36.37	אזור מגורים א'
19.86	69.57	21.88	76.64	אזור מגורים ב'
16.18	56.66	18.26	63.96	אזור מגורים ג'
1.76	6.18	1.92	6.73	שטח מסחרי
2.39	8.39	3.20	11.28	שטח פרטי פתוח
7.61	26.64	5.1	17.72	אתר לבניני ציבור
22.91	80.24	24.14	84.57	שטח ציבורי פתוח
18.91	66.22	14.38	50.38	דרכים
100.0	350.27	100.0	350.27	סה"כ

מס' יחיד/ לידום	גובה בנין (לא כולל קומות מרתף)	שטח בנייה			קווי בנין במטרים ****	גודל מגרש מיינמלי	יעוד האזור
		תכנית *	שטחי שירות	שימוש עיקרי			
3 *****	2 קומות	40%	בהתאם לתכנית צש/במ/1/301/22	55%	קדמי - 5 צדדי - 3 אחורי - 5 ***	400 מ"ר	מגורים א'
4 *****	2 קומות	40%		65%	קדמי - 5 צדדי - 0 או 3 ** אחורי - 5 ***	500 מ"ר	מגורים ב'
12 *****	8 קומות	50%		140%	קדמי - 5 צדדי - 5 אחורי - 5	1,000 מ"ר	מגורים ג'
-	3 קומות	40%	20% מהשטח לשימוש עיקרי	80%	קדמי - 5 צדדי - 5 אחורי - 5	עפ"י תכנית בנין	שטח מסחרי
-	2 קומות	25%	20% מהשטח לשימוש עיקרי	25%	קדמי - 5 מ' צדדי למגורים - 5 אחורי - 5	עפ"י תכנית בנין	שטח פרטי פתוח
-	3 קומות	40%	20% מהשטח לשימוש עיקרי	80%	קדמי - 5 צדדי - 4 אחורי - 5	500 מ"ר	אתר לבניין אתר ציבור

* חניה מקורה במקומות בהם הותרה על פי תכנית זו, לא תכלול בתכנית הבנייה.
 ** תינתן אפשרות, במסגרת תכנית בנין, לבניית מבנים צמודים עד 8 יחיד.
 *** במגרש פינתי המרווחים יהיו קדמי וצדדי בלבד.
 **** בניית חניה מקורה, במקומות בהם הותרה על פי תכנית זו, תותר בקו בנין צדדי וקדמי 0 כחלק מבנין המגורים או בפרד ממנו.
 ***** מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט בנספח מס' 4 המצורף לתקנון.

20. שטחי שירות

שטחי השירות באזורי המגורים יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 18 לתכנית צש/במ/301/22/1.

21. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף של משרד התחבורה בעת מתן התרי הבניה.

22. תכנית בינוי

א. תשריט בינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה באזורי מגורים, באתרים לבנייני ציבור, בשטח מסחרי ובשטח פרטי פתוח, מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם שלם*. 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. התכנית תכלול גם גבהי רצפות של מפלס הכניסה למבנים (± 0.00), פרטי גידור, שערים ופשפים, פרטי מבנים לקירווי חנויות פרטיות ופרטי מסתור לפילרים, לאשפה, לכביסה, למיכלי גז, למיכלי דלק ועיצוב ומיקום מספר הבית.

ב. תכנית בינוי באזור מגורים ג' (בניה רוויה)

1. לבנינים בבניה רוויה, שמספר קומותיהם 3 מעל לקרקע ומעלה, תהווה תכנית בינוי לביצוע שתוגש ע"י היזם ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרוניים - תנאי להוצאת היתרי בניה.

2. תכנית בינוי כנ"ל למגרשי הבניה הרוויה תכלול לפחות את הפירוט הבא:

2.1 תשריט המציג בקשה לאיחוד וחלוקה או חלוקה בלבד, על רקע מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך שתאריכה לא מוקדם מ- 6 חודשים לפני ההגשה. המפה תראה לפחות את כל שטח המגרשים הגובלים במגרשים המבוקשים, את הדרכים הגובלות בהם ואת הרוזטות שלהן.

2.2 תקנון (מילולי) המפרט את התנאים להיתר ועוסק לפחות בנושאים הבאים:

- 2.2.1 אופן הפיתרון הדרוש למקומות חניה עפ"י התקנות (תת-קרקעי, עילי בקומת עמודים מפולשת, עילי מחוץ להיטל הבנין ו/או שילוב שלהם) ולדרכי הגישה אליהם.
- 2.2.2 אופן הפתרון הדרוש לקיום דרישות החוק להגנה אזרחית: ממ"דים, בדירות ממ"ק או שילוב שלהם.
- 2.2.3 אופן הפתרון הדרוש לפיתוח המגרש והתשתיות המשותפות, כגון: אצירת אשפה, לובי כניסה, אספקת גז מרכזית, מיזוג אויר, הסקה, מערכת סולארית, חניית אופניים ועגלות ילדים, מחסנים לבעלי הדירות, חדר כביסה, שבילים, שערים, גידור, גינון, השקיה וכד'.
- 2.2.4 פירוט השימושים המותרים במרתף וחלופות אדריכליות לשימושים אלה אם לא תנוצל הזכות לבנית מרתף.
- 2.2.5 מפרט טכני לטיפול בחזיתות המבנה ובגג: חומרי גימור, אחוז השימוש בזכוכית מרפסות, תריסים, מסתור למערכת סולארית, מסתורי כביסה, צנרת, אנטנות, גווני הגמר וכד'.

2.3 שרטוטים אדריכלים המציגים את אופי הבינוי של הבניה הרוויה.

- 2.3.1 חזיתות טיפוסיות.
 2.3.2 חתכים טיפוסיים.
 2.3.3 פרספקטיבה או הדמיה ממוחשבת הממחישה את ההתייחסות האדריכלית והאורבנית של המבנה אל סביבתו הטבעית והבנויה (לבתים צמודי קרקע בעיקר).

3. לתכנית הבינוי הנ"ל יתלוו הדרישות המחייבות המתייחסות לשכונה "רמת אמיר" כולה ולשטחים הגובלים עמה: מושב גאולים, הישוב צורן והשטחים החקלאיים:

- 3.1 דרישות לפתרונות ניקוז מי-נגר עילי.
 3.2 דרישות לפתרון בעיות תחבורה ותנועה.

23. תנאים להוצאת התרי בניה

- א. לא ינתנו התרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה כי אין סיכוני קרינה לבניה המבוקשת.
 אישור המשרד לאיכות הסביבה ינתן לאחר עריכת בדיקת קרינה באמצעות גורם המוסמך לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות משרד זה.
 ב. תנאי למתן התרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הצ/301/1/10.

24. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

בנוסף לאמור להלן, יצרף מבקש היתר הבניה לבקשתו את הפרטים הרלוונטים מתכנית הבינוי המאושרת.

- א. חומרי גמר
 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג אוויר.
- ב. גגות
 בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית וציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. צנרת
 התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזיתות המבנים - אסורה.
 התקנה על קרקעות של הנ"ל תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונים שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. דודי שמש
 1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע 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.

25. פיתוח שטחים פתוחים

- א. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, חניה, קירוי חניה, שער, פשפש, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון, בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.
- ב. גדרות
על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועל-פי פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.
מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, על-פי אותו פרט.
- ג. מתקן אשפה
מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר בתחום המגרש או כל פתרון אחר שיאושר בתכנית הבינוי ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. דרכים
ביצוע דרכים יהיה בהתאם לתכניות בקשה להיתר בניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית, במסגרתם יובטחו בטיחות בדרכים, ניקוז עילי ותת קרקעי, מעבר תשתיות, תאורה, שילוב שטחי גינון, שבילי אופניים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.

26. תשתיות

- א. ביוב
אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות, המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
טופס 4 לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981, ינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת ובאישור הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה שרוניים.
- ב. מים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשויות המוסמכות ובאישור הרשות המקומית.
- ג. ניקוז
השטח ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז המצורפת לתכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרוניים ורשות הניקוז.
- ד. תקשורת וחשמל
מערכות קוי תקשורת ואספקת חשמל, כולל טרנספורמטורים, בתחום תכנית זו, יהיו תת-קרקעיים, למעט פילרים ותיבות מיתוג ובאישור הרשות המקומית.
- ה. מקלטים ומרחבים מוגנים
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

27. 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.

סוג קו החשמל מרחק מתיל של קו קיים מציר קו מתוכנן

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'	2.25 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	6.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'	15.00 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מ'	

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו.

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 ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

28. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יכול שיוקמו באתרים לבניני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים הכל בתיאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית ובלבד שרוב המבנה יהיה תת-קרקעי. חברת החשמל תגיש לאישור מהנדס הועדה המקומית את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני

29. שלבי ביצוע

לא ינתנו טופסי 4 ותעודות גמר למבנים למגורים כל עוד לא תובטח השלמתם של מבני ושטחי ציבור כדלקמן:

- א. מעונות וגני ילדים ל- 30% מקיבולת האוכלוסיה המירבית בתחומי התכנית.
- ב. השלמת פיתוחם של 50% מהשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. השלמת סלילתם, עד לשכבת ציפוי ראשונה (אחרי מצעים), של 50% משטחי הדרכים בתחומי התכנית, כולל דרכים משולבות.
- ד. הפעלת מערכת הביוב המרכזית.

30. היטל השבחה

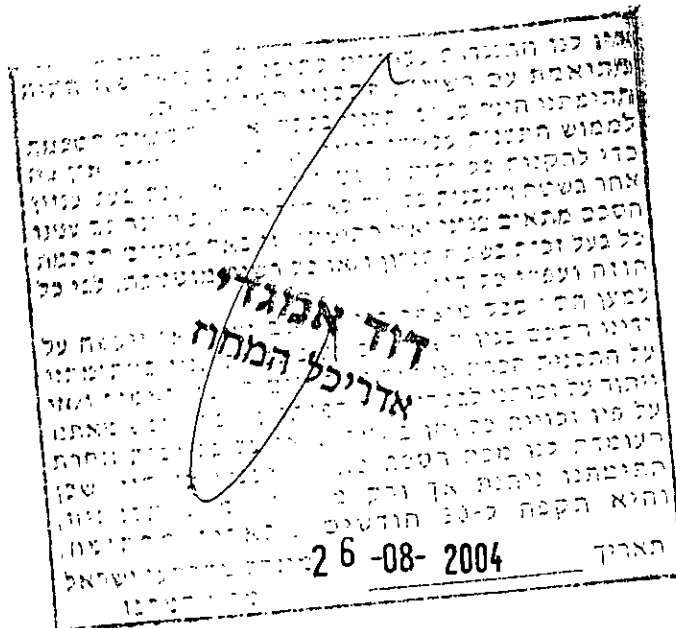
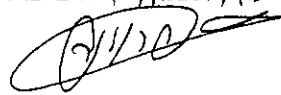
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
ומינהל מקרקעי ישראל

יוזמי ומגישי התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

עורך התכנית:



מספרנו: (45 / D / 70)
תאריך: 28.8.97
תאריך עדכון להפקדה: 14.1.98
תאריך למתן תוקף: 9.2.04, 8.9.03

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים א'

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש
131	657	2
132	657	2
133	657	2
134	658	2
135	658	2
136	658	2
137	640	2
138	658	2
139	658	2
140	658	2
141	658	2
142	658	2
143	657	2
144	650	2
145	656	2
146	662	2
147	662	2
148	662	2
149	662	2
150	661	2
151	773	2
152	657	2
153	662	2
154	662	2
155	662	2
156	662	2
157	662	2
158	683	2
159	773	2
160	656	2
161	662	2
162	662	2
163	662	2
164	662	2
165	662	2
166	774	2
167	657	2
168	662	2
169	662	2
170	662	2
171	662	2
172	662	2
173	683	2
174	775	2
175	659	2
176	666	2

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים א' - המשך

מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש
2	762	177
2	723	178
2	685	179
2	659	180
2	659	181
2	659	182
2	658	183
2	738	185
108	36,376	סה"כ

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים ב'

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש
1	514	2
2	517	2
3	516	2
4	515	2
5	514	2
6	514	2
7	514	2
8	510	2
9	500	2
10	500	2
11	500	2
12	500	2
13	500	2
14	500	2
15	500	2
16	500	2
17	500	2
18	500	2
19	500	2
20	500	2
21	519	2
22	527	2
23	527	2
24	527	2
25	523	2
26	509	2
27	513	2
28	516	2
29	519	2
30	522	2
31	523	2
32	524	2
33	525	2
34	524	2
35	499	2
36	499	2
37	499	2
38	500	2
39	500	2
40	500	2
41	500	2
42	500	2
43	500	2
44	500	2
45	500	2
46	500	2

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים ב' - המשך

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש
47	507	2
48	517	2
49	515	2
50	518	2
51	628	2
52	556	2
53	530	2
54	529	2
55	529	2
56	530	2
57	530	2
58	531	2
59	531	2
60	501	2
61	501	2
62	501	2
63	500	2
64	500	2
65	499	2
66	499	2
67	499	2
68	498	2
69	498	2
70	498	2
71	498	2
72	546	2
73	564	2
74	580	2
75	634	2
76	594	2
77	543	2
78	542	2
79	542	2
80	541	2
81	501	2
82	502	2
83	502	2
84	501	2
85	501	2
86	501	2
87	501	2
88	501	2
89	502	2
90	502	2
91	501	2
92	501	2

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים ב' - המשך

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש
93	564	2
94	622	2
95	558	2
96	505	2
97	501	2
98	501	2
99	510	2
100	518	2
101	509	2
102	508	2
103	558	2
104	568	2
105	800	3
106	500	2
107	567	2
108	537	2
109	547	2
110	589	2
111	513	2
112	500	2
113	501	2
114	533	2
115	507	2
116	616	2
117	531	2
118	518	2
119	508	2
120	531	2
121	529	2
122	589	2
123	801	3
124	1,941	8
125	518	2
126	526	2
127	524	2
128	523	2
129	522	2
130	936	3
184	496	2
סה"כ	70,579	271

נספח מס' 6 - רשימת מגרשים ומספר יח"ד בכל מגרש

אזור מגורים ג'

מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש
64	5,298	200
128	8,909	201
64	6,221	202
64	5,161	203
64	5,161	204
64	5,161	205
64	5,161	206
64	5,145	207
64	4,760	208
48	3,736	209
16	1,951	210
704	56,664	סה"כ

שטח מסחרי

מספר מגרש	שטח המגרש
6001	6,179
סה"כ	6,179

שטח לבנין ציבורי

מספר מגרש	שטח המגרש
5001	5,339
5002	8,010
5003	5,257
5004	8,034
סה"כ	26,640

שטח ציבורי פתוח

מספר מגרש	שטח המגרש
4001	32,643
4002	13,887
4003	326
4004	28,322
4005	330
4006	110
4007	1,722
4008	540
4009	1,231
סה"כ	79,111