

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז
נפת השרון

משרד הפנים
מחוז מרכז
4 - 07. 2005
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - לב-השרון

תוכנית בנין ערים מפורטת מס' צש/ 6 - 22 / 35

שינוי לתוכנית מיתאר צש / 0 - 2 - 0

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

שטח בנייני ציבור -

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

מושב גאולים

המועצה האזורית לב-השרון ומושב גאולים.
מינהל מקרקעי ישראל.
ש. פובזנר - ג. פובזנר, אדריכלים
בן-עזרא 5, תל-אביב 64246
טלפון: 5247389-03 ; פקס: 5249875-03

יוזמי התוכנית:
בעל הקרקע:
עורך התוכנית:

מרץ 2005

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' 3/22-61/03
נדונה בישיבה מס' מיום 20.6.05
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
קישור תוכנית מס' 35/22/6/03
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מיום 20.6.05
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ש. פובזנר - ג. פובזנר
אדריכלים
רח' בן עזרא 5, ת"א 64246
טל. 5247389 פקס. 5249875

1. שם התוכנית

תכנית בנין ערים מפורטת מס' צש / 6 – 22 / 35
"שטח בניני ציבור – גאולים"

2. מסמכי התוכנית

- 2.1 התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:1250 מצורף (להלן "התשריט").
- 2.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1250.
- 2.4 נספח תנועה.

3. המקום

ממערב למושב גאולים וצורך לבין כביש מתוכנן 562 "חוצה לב השרון".

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית 45.222 דונם.

5. גבולות התוכנית

התכנית תחול על כל השטחים התחומים בקו כחול בתשריט.

6. הבעלות על הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל – מחוז המרכז, דרך מנחם בגין 88, תל-אביב.
טל': 03-5638383

7. יוזמי התוכנית

המועצה האזורית לב-השרון – צומת בני דרור מיקוד 40600 ,
טל': 09-7960222.

8. עורכי התוכנית

ש. פובזנר – ג. פובזנר, אדריכלים
בן-עזרא 5, תל-אביב 64246 , טל: 03-5247389 , פקס: 03-5249875

9. מטרות התוכנית

- 9.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגרש לבניני ציבור לצורך הקמת מבני ציבור
לחינוך, לתרבות, לספורט, למסוף היסעים, לכבישים, לחניות, למדרכות
ולשטח ציבורי פתוח.
- 9.2 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

10. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר צש / 0 – 2 / 0.
במקרה של סתירה בין התוכניות יחולו, הוראות תוכנית זו.

11. גושים וחלקות הכלולים בתוכנית

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7881	-	4,5

12. באור סימוני התוכנית

הסימון	הביאור
קו כחול כהה	גבול התוכנית
שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע פסים של ירוק על רקע לבן	שטח חקלאי
שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

1. לא תשמש קרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא מלבד התכליות המותרות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע.
2. בתחום קו הבנין מדרך אזורית מס' 562 (כמסומן בתשריט), תיאסר כל בניה (למעט לצורכי הפחתת מפגעי רעש מהדרך) ו/או חניה.

2. תכליות

2.1 שטח לבניני ציבור

- א. איזור המיועד למיבנים לשירות הציבור כגון: גני ילדים, בתי ספר, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, מסוף היסעים, כבישים, מדרכות, חניות, מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים וחדרי משאבות, או כל מבנה אחר לשרות הציבור ולשרות התכליות במקום.
- ב. תכנית הבינוי בנספח הבינוי הנה מנחה בלבד. הבניה והפיתוח בשטחים לבנייני ציבור תהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית אלא עפ"י תוכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ג. לעת מתן אישור היתר בניה נדרש אישור משרד הבריאות.

2.2 שטח לדרך

איזור זה מיועד לדרך.

3.3 שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור כמוגדר בתכנית מתאר צש/2-0/0.

3. הוראות בנייה

3.1 טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה 1992).

האזור	שטח בנייה ומכסימלי	מתחת מפלס הכניסה	עיקרי מעל מפלס הכניסה	שרות מעל מפלס הכניסה	שרות מתחת למפלס הכניסה	תכסית	מספר קומות מותר	גובה מיבנה	קווי בנייה
שטח לבנייני ציבור	40%	5%	35%	5%	5%	40%	+ 2 מרתף	מעל מפלס הכניסה 15 מ' מתחת למיפלס הכניסה 3 מ'	3 מ' או כמסומן בתשריט

הערה: גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.5 מ' בין רצפתו לתחתית קונסטרוקצית התקרה שלו.

4. טבלת השטחים

האזור	שטח קיים	אחוזים	שטח מוצע	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	0 ד'	0%	25.001 ד'	55,807%
כביש מתוכנן	0 ד'	0%	0.670 ד'	0,980%
שטח חקלאי	45,222 ד'	100%	0 ד'	0%
שטח ציבורי פתוח	0 ד'	0%	18.994	43,213%
סה"כ	45,222 ד'	100%	45,222 ד'	100%

פרק ג' – הוראות כלליות

1. דרכים וחניות

- הסדרי התנועה והחניה בתוך מתחם ביה"ס יהיו על פי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.
- שטחי חניה יהיו בהתאם לצרכים ולא יפחתו מתקן חניה שיהיה קיים בזמן הגשת ההיתר. בשטח הסמוך לדרך הכניסה המוצעת תתאפשר חניה לצורך ארועי בית הספר בתוך שטח למבני ציבור.

2. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

3. הפקעה

- שטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק יופקעו או יוקצו לרשות המקומית עפ"י חוק.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י החוק.

4. אישורי בנייה מתחת ומעל קווי חשמל

- 4.1 לא יינתן היתר בנייה לבנין או לחלק הבולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין הציר הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|--------------------------|---|---------|
| ברשת מתח נמוך | - | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | - | 6.5 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | - | 8.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | - | 10.0 מ' |
- 4.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

4.3 כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים. לא תורשה הנחת כבלים עיליים.

5. תשתית

- 5.1 אספקת המים מרשת מים מקומית מאושרת.
- 5.2 ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית בתאום עם רשות הניקוז.
- 5.3 תוכנית הביוב תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 5.4 סידור אצירה והרחקת אשפה יקבעו בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- 5.5 קליטת שידורי טלוויזיה ולווין תיעשה באמצעות המערכת המרכזית של ביה"ס. לא יותרו אנטנות חיצוניות מכל סוג שהוא, אלא באישור הועדה המקומית.

6. תנאי למתן היתר בניה

- 6.1 ביצוע מיגון אקוסטי בהתאם למצוין בדו"ח האקוסטי (מיום 31.1.05) וכי המיגון האקוסטי יעשה ע"י היזם ועל חשבוננו.

7. מועד ביצוע

- 7.1 תוך 5 שנים.

