

✓

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.08.2005
נתקבל
תיק מס' 1

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
09-08-2005
נתקבל
מחלקת תכנון

מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מקומי שרונים

שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר צש/במ/1-301/22 הנקרא:
"תכנית מס' הצ/10/301/3 - תוספת שטחי ציבור ודרכים ברמת אמיר"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' הצ/10/301/3 - תוספת שטחי ציבור ודרכים ברמת 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.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט יעודי קרקע בקנה מידה 1:1250. נבדק וניתן **למפקט/לאשר**
 - ב. הוראות בניה (תקנון) 6 עמודים. החלטת הועדה המקומית / משנה מיום 16.3.05
 - ג. נספח דרכים ותנועה בקנה מידה 1:1250 (מנחה). תאריך 18.9.05
- מתקנת ציפוי האדמה

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' צש/במ/1-300/22, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3962 מיום 9.1.92.
- ב. תכנית מס' צש/במ/1-301/22 - שכונת רמת אמיר, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 4445 מיום 26.9.96.
- ג. תכנית מס' צש/מק/10-2/22 - רמת אמיר, שהועדה המחוזית החליטה לאשרה בישיבתה מיום 4.6.02.

4. המקום

שטח התכנית נמצא צפונית - מערבית לשוב צורן וממערב למושב גאולים.

5. שטח התכנית

שטח התכנית - 118.23 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 7880 חלקי חלקות: 11, 16, 17, 18, 20
גוש 7883 חלקי חלקות: 1, 7, 11, 13, 17

משרד הפנים מהוז המרכז
חוק התכנון והבניה ונשכייה - 1965
אישור תכנית מס' (3/301/1/10/3)
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/03/05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

7. יוזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 88, ת.ד. 20119 תל-אביב 67138
טלפון: 03-5638383, פקס: 03-5620754

8. בעלי הקרקע

נכסי עוזי ויהודה בע"מ
מושב גאולים, דאר נע לב השרון 42820
טלפון: 09-8986501, פקס: 09-8986459

נכסי א.ש.פ.ר בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 3 א' רמת-גן
טלפון: 03-6121003, פקס: 03-6121004

מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 88, ת.ד. 20119 תל-אביב 67138
טלפון: 03-5638383, פקס: 03-5620754

9. עורך התכנית

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

יועץ דרכים ותנועה

חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים
רח' פרוג 9 תל-אביב 63417
טלפון: 03-5278887, פקס: 03-5270607

10. מטרת התכנית

- א. הוספת שטחים לבניני ציבור, לשימוש תושבי רמת אמיר וצורן.
ב. השלמת והרחבת מערכת הדרכים וחנייה ציבורית בשכונת רמת אמיר, כך שתשתלב במערכת הדרכים של צורן.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאתרים לבניני ציבור, למסחר ולחניה.
ב. שינוי יעוד של שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מסחר, אזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', אתר לבנין ציבורי וקרקע חקלאית - לדרך.

12. באור סימני התשריט

- | | | |
|------------------|---|------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע חום | - | אתר לבניני ציבור. |
| ד. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ה. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע צהוב | - | אזור מגורים ג' (במצב מאושר). |

ח. שטח צבוע אפור תחום בקו אפור	-	שטח מסחרי.
ט. שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה	-	שטח פרטי פתוח (במצב מאושר).
י. קוים אלכסוניים בצבע ירוק וחום 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 חום לסרוגין	-	דרך משולבת מאושרת.
טו. שטח צבוע ורוד ועליו רשת בצבע שחור	-	שטח חניה.
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 הדרך, 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 עיגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה.
כד. מספר מוקף עיגול ירוק מרוסק	-	מספר חלקה רשומה לביטול.
כה. מספר בין 4 ספרות	-	מספר מגרש מוצע.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, אלא בהתאם לרשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן:

14. התכליות לפי אזורים

א. אתר לבניני ציבור	-	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית וכן גינון, נופש וספורט.
ב. שטח מסחרי	-	מיועד לשימוש מרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור, אוכל וחנויות.
ג. שטח ציבורי פתוח	-	מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ומערכות תשתית תת-קרקעית.
ד. דרך	-	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

15. הפקעה ורישום

- א. השטחים הפרטיים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח), יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

16. לוח זכויות והגבלות בניה

מרווחים			גובה הבנין (בקומות)	שטח בניה			יעוד האזור
אחורי	קדמי	צדדי		תכסית	שטחי שירות	שטח עיקרי	
5	5	4	3	40%	*20%	80%	אתר לבניני ציבור
5	5	5	3	50%	*20%	80%	שטח מסחרי

* 20% מהשטחים למטרות עיקריות. מרחב מוגן בהתאם להוראות פיקוד העורף, איחסון, חדר מדרגות ופיר מעלית.

17. תכנית בינוי

הוצאת היתר בניה באתר לבנין ציבורי ובשטח המסחרי, תותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לכל מגרש בנפרד. תכנית הבינוי תכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומר בניה וחומרי גמר.

18. שטחי ציבור

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרשי האתר לבניני ציבור מס' 5001 ו-5002, יהיה הכנת מסמך אקוסטי לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מגרש 5001 יפותח בד בבד עם פיתוח שכונת רמת אמיר. כל זמן שלא יבנו מבני ציבור במגרש, הוא יפותח כשטח מגוון או כשטח נופש וספורט.

19. דרכים ונגישות

- א. ביצוע דרכים יהיה בהתאם לתכניות בקשה להיתר שתאושר ע"י הועדה המקומית, במסגרתה יובטחו נושאי בטיחות בדרכים, ניקוז עילי ותת-קרקעי, מעבר תשתיות, תאורה, שילוב שטחי גינון, שבילי אופניים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.
- ב. מדרך מס' 4 יותרו שתי כניסות (פניות ימניות בלבד) לאזור מגורים ג' שממערב לדרך, בנוסף לכניסה באמצעות הכיכר, דרך השטח הציבורי הפתוח הגובל (כמוראה בנספח הדרכים והתנועה).
- ג. הכניסה למגרש המסחרי (מגרש מס' 6001) תהיה מדרך מס' 2 בלבד.

20. תשתיות

- א. ביוב
1. תחנת הסניקה הקיימת בקורדינטות 188597, 144426 - תוסט ממקומה בתיאום עם לשכת התכנון ומשרד הבריאות.
 2. אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות, המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 3. טופס 4 לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981, ינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת ובאישור הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים.

ב. מים
 אספקת המים לבניינים 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 ניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים ורשות הניקוז.

ד. תיקשורת וחשמל
 מערכות קוי תיקשורת ואספקת חשמל, כולל טרנספורמטורים, בתחום תכנית זו, יהיו תת-קרקעיים, למעט פילרים ותיבות מיתוג ובאישור הרשות המקומית.

ה. מיקלטים ומרחבים מוגנים
 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

21. 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.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל של קו קיים</u>	<u>מציר קו מתוכנן</u>
ברשת מתח נמוך	עם תילים חשופים	2.25 מ'
ברשת מתח נמוך	עם תילים מבודדים	2.0 מ'
	וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'	6.50 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מ'	15.00 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון ש 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 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

22. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יכל שיוקמו באתרים לבנייני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים הכל בתאום 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.

חתימות

יוזם ומגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע:

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

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יער, תכנון ושקידום פרויקטים בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לנוכחית, בהתאם שנתחייבנו
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצורכי זכרון בלבד, אין בה משום הסכמה
 לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי ירש
 אחר בשטח היבטית של עוד לא הוקמה הישגתה
 הסכם תמלול היזם יעדיף להישאר בלתי
 כל רשלנות שמהווה זמן קצר בלבד
 וזאת בע"מ רגל
 למען וזמן יעקב הוא זה וזה עם ועטור
 יזינו והוסט יין הישגתו בגלל בתכנית, אין
 על התכנית וזכרון או הודאה בקיום הסכם כאמור
 ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיש
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל
 העובדות לנו טבח הסכם כאמור יעמיי כל
 חתימתנו ניתנת אך ורק למקדמה מבט
 והיא תקפה ל-טל חודשים מתאריך ת
 מנהל מקרקעי ישראל

דוד אמודי
אדריכל המתחם

תאריך: 02-08-2005

מספרנו : 45/D/50
 תאריך : 9.7.03
 עדכון להפקדה : 1.8.03
 עדכון למתן תוקף : 25.5.05