

4016102

משרד הפנים
מחוז מרכז
7 - 03. 2006
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
30.1.06 משנה מס' / מחזור
החלטת הועדה המחוזית / תאריך 10.4.06

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

תכנית מפורטת מס' צש 13/21-1/
שינוי לתכנית מתאר מס' צש 0/2-0/
שינוי לתכנית מס' צש 8/21-1/

הרחבת קרית חינוך דרוו

על התכנית חלות: כל הוראות תכנית מתאר מס' צש 0/2-0/
ותכנית מס' צש 8/21-1/ שלא שוטו ע"י תכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מטא מס' 13/21-1/02
נדונה בישיבה מס' 2122 מיום 20.11.05
החלטת להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
מנהל הועדה

בעל הקרקע: מדינת ישראל (בניהול מ.מ.י.).

יוזם התכנית: המועצה האזורית לב השרון.

המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82, ת"א 62504
טל' 03-5467576, פקס: 03-5467670

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13/21-1/02
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.06 על אישור התוכנית

תאריך: 19 דצמבר 2002
תאריך עדכון: 17 נובמבר 2005

מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

תכנית מפורטת מס' צש/1-21/13
שינוי לתכנית מתאר מס' צש/0-2/0
ושינוי לתכנית מס' צש/1-21-8

מחוז: המרכז.

נפה: השרון.

מקום: מושב בני דרור.

גושים וחלקות: גוש חלקי חלקות
7796 11, 12, 23, 24, 26

שטח התכנית: 27.15 דונם.

קנה מידה בתשריט: 1:1250.

בעל הקרקע: מדינת ישראל (בניהול ממ"י).

יוזם התכנית: המועצה האזורית לב השרון.

המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82, ת"א 62504
טל' 5467576-03, פקס: 5467670-03

תאריך: 19 דצמבר 2002
תאריך: 17 נובמבר 2005

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' צש/1-13/21, שינוי לתכנית מתאר מס' צש/0-0/2 ושינוי לתכנית מס' צש/1-8/21.
2. מסמכי התכנית
 - 2.1 10 דפי הוראות התכנית.
 - 2.2 תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
 - 2.3 נספח תנועה ערוך בידי יועץ תנועה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית שמספרה צש/1-8/21. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית: יעוד שטח למבני ציבור.
 1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
 2. קביעת הנחיות ותנאים לשימוש בקרקע ולבנית בנינים ע"י קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי לקרית החינוך.
 3. שינוי תואי דרכים מקומיות והסדרת מערכת התחבורה בשטח התכנית, בהתאם לנספח תנועה.
 4. קביעת קו בנין מציר הדרך של כביש מס' 4, למבנים - 75 מ'. לחניה למגרשי ספורט - 65 מ'.

7. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:

8. רשימת תכליות:

8.1 שטח לבניני ציבור - כמסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום, ישמש לבנית מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים - כולל שירותי רווחה, וכן מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכי גישה, שבילים ומגרשי חניה.

8.2 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

8.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש למתקני ספורט ומשחק, למיגון אקוסטי, לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, דרכי גישה, מעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית. והכל עפ"י תכנית פיתוח מאושרת בועדה המקומית.

9. תנאים להקמת מבני ציבור:

9.1 לאזור להקמת מבני ציבור במגרש שמספרו 2183 תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גם: חלוקה לחלקות, קביעת גישות לאוטובוסים ולרכב פרטי למוסדות, פרוגרמה לקרית החינוך, פרוט הפתרון האקוסטי להקטנת מטרדי רעש למבני החינוך הנובעים מכביש 4, קביעת גבהי 0.00 למבנים, מיקום מגרשי ספורט, פיתוח נופי וגינון, מערך הניקוז למי-נגר-עילי ופיתוח שטח.

9.2 הוראות בניה - על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית. שטח בניה עיקרי עד 80% ועוד שטחי שרות - עד 40% מהשטח העיקרי, ישמשו למקלטים, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה וכד'. תותר בניה בשתי קומות בנוסף למרתף בתחום היקף הבנין. גובה הבנין עד 10 מ' מעל מפלס פני הקרקע או על פי תכנית הבינוי. בגג משופע גובה שיא הגג עד 12 מ' מעל גובה 0.00.

בבנין המורכב ממבנים מפוצלים, גובה 0.00 יהיה כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כנ"ל.

9.3 תותר הקמת מרתף בתחום היקף הבנין לשימוש לשטחי שרות בגובה מירבי 2.5 מ'. כן יותר שימוש עיקרי במרתף כמקלט דו-תכליתי.

9.4 המבנים המסומנים להריסה, יהרסו בפועל קודם להוצאת היתרי בניה.

10. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

- 10.1 השימוש בשצ"פ ע"פ המתואר בסעיף 8.3 לעיל.
- 10.2 מגרשים מס' 2181 ו- 2161 ישמשו למיגון אקוסטי לאורך כביש מס' 4.

11. תנאים לפיתוח דרכים וחניות:

- 11.1 פיתוח דרכים וחניות ייעשה ע"פ נספח תחבורתי המצורף לתכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול גם טבלאות חניה ע"פ הבניה והשימושים המיועדים.

12. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי תכנית הבינוי (סעיף 9.1 לעיל) ועל פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.
- 12.1 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן לשילובו המירבי בסביבה.
- 12.2 מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים יצוין בבקשות להיתרי בניה.
- 12.3 פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכה"ס וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון התשנ"ט - 1998.

13. מערכות תשתית:

- 13.1 אספקת מים
תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 ניקוז
פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, שילוב פתרון הניקוז של כל מבנה ומבנה יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
תנאי להוצאת היתר בניה: אישור נספח ניקוז על ידי רשות הניקוז.

13.3 תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קווי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קווי החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	36 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחות, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

14. הוראות איכות הסביבה:

14.1 ביוב:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ובמתקן הטיפול האזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. טרם הוצאת היתרי בניה - יוגש לאישור המשרד לאיה"ס פתרון הביוב המוצע בתחום התוכנית.
5. לא יותר אכלוס ושימוש ולא יינתן טופס 4 אלא אם כן בצעו בפועל ההוראות לעיל.

14.2 פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים תברואיים וחזותיים.
2. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
3. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי-מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.
4. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
5. פסולת "חומרים מסוכנים" כהגדרתם בחוק יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיה"ס ולפנותה לאתר רמת-חובב.

14.3 רעש:

1. על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי רעש המותרים כחוק.
2. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

3. כל שימוש בשטחים פתוחים לצרכי ארועי ופעילויות הקשורים בהפעלת מערכות כריזה והגברה, מחייב הכנת דו"ח אקוסטי ושילוב פתרונות כאמור לעיל.

14.4 חשיפה לרעש תחבורה:

טרם הוצאת היתרי בניה לקרית חינוך, יוכן דו"ח אקוסטי לבדיקת המשרד לאיה"ס.

הדו"ח יבטיח פתרונות ואמצעים להפחתת רעש בהתאם לתקנים המומלצים ע"י המשרד לאיה"ס למוסדות רגישים.

היתר הבניה יכלול את התנאים לתכנון אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

14.5 בדיקת השפעות סביבתיות - מסמך סביבתי

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ואו לדעת המשרד לאיה"ס השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

15. חניה:

תותקן לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, ולפי נספח תחבורתי וטבלאות חניה מאושר ע"י משרד התחבורה. (ראה סעיף 11).

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

17. רישום שטחים ציבוריים:

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

18. שלבי ביצוע:

מיד עם אישור התכנית.

19. לוח אזורים

גובה המבנה	קווי בנין		שטחי שרות	שטח בניה עיקר מירבי (1)	סימון בתשריט	ייעוד האזור
	צד ואחור	חזית				
2 קומות + מרתף. 10 מ' בג שטוח 12 מ' בג משופע.	ע"פ תכנית בינוי אך לא פחות מ- 4 מ'.	5 מ' או כמסומן בתשריט	40% סה"כ משטח הבניה העיקרי	40% לקומה בשתי קומות 80% סה"כ	חום מותחם חום כהה	בניני ציבור
ראה סעיפים 8.3, 10, בתקנון.					ירוק	שצ"פ

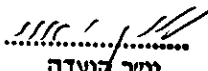
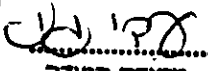
הערות ללוח האזורים

(1) המרתף לא יחרוג מהפרימטר של המבנה שמעליו. שטח המרתף לא נכלל בשטחים העיקריים ואו בשטחי השרות.

חוק התכנון ובניה תשנ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 103/1-2/1	נדונה בישיבה מס' 202/2 מיום 29/1/68
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף	
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

הרחבת קרית חינוך דרוו

חתימות - תכנית מפורטת מס' צש/1-21/13 תאריך: 19 דצמבר 2002
תאריך עדכון: 17 נובמבר 2005

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 103...1-21/13	
נדונה בישיבה מס' 2102... מיום 29.11.05	
הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקו	
 יו"ר הועדה	 מהנדס הועדה

היוזם

אין לנו התנגדות עקרונית להוכנה, בתנאי שזו תהיה
 מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התימתנו הינה לצרכי כנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבל בעל עיין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו
 הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון. כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל הסכם, לא תוכל להעביר זכויות
 למען הסכם מוצהר המיוזם אם נעשה או ייעשה על
 ידיו הסכם בריכל המיוזם או הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או
 על התכנית אברה או הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכויות לנטל כלכלי ופיקוח עליו מן הממשלה
 על פני זכויות התימתנו. ואם על כל זכות אחרת
 העומדת לנו נגד הסכם כאמור יעשו כל דין, שכל
 התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנה, והיא
 הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.
 תאריך: 05-02-2006

בעל הקרקע

טל אלסלעי
מודד מוסמד
מס"ר שיור 1017
טל' 051-675660

שחר יהושע-אדריכלים
רח' שרת 82 תל-אביב, 62504
טל. 5467576 פקס. 5467670

המתכנן