

תכנית המתאר הכוללנית למועצה אזורית דרום השרון 417-0522607

הצגה למליאת המועצה 1.3.2020

זרם התכנון והביטוח, התשפ"ב - 1955
תכנית מתאר כוללנית
תכנית מתאר כוללנית
מ.א. דרום השרון
מס' 417-0522607
השריט מלב מרבע
נחשאת התכנית

מחוז
מיקור
תאריך עריכת
המסמך
23/8/19

מקום
1:25,000
מסלול תכנון
מסלול תכנון
מסלול תכנון

אישורים
המסמך
תת תוקף

מקרא

גבול התכנית
הסדרת אקולוגי ארץ
שטחים לאמצע ונחל רחל
נחלים
מבנים, אולמות
גנים
מגזר ט'
המסוקה
הודו ירדן
מסודר נחשאת
נחל טוק
הנכה
דור
תחנת דלק
תחלה
תחלה מתחם
שטח טוק
גן לאומי
ער
שטחים מיוחדים
נחל/נחל/נחל/נחל
בית עולם
כרית מחנה
חוק גנים
שטח תכנון בעתיד

מסלול
מסלול תכנון

חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף מהנדסים	לשם שפר	סדן לובנטל	רחל ברקן	תמי גברילי
אירווינג פייביש	ניר מעוז	טובי אלפנדרי	דלית גסול	רם איזנברג

**תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון**

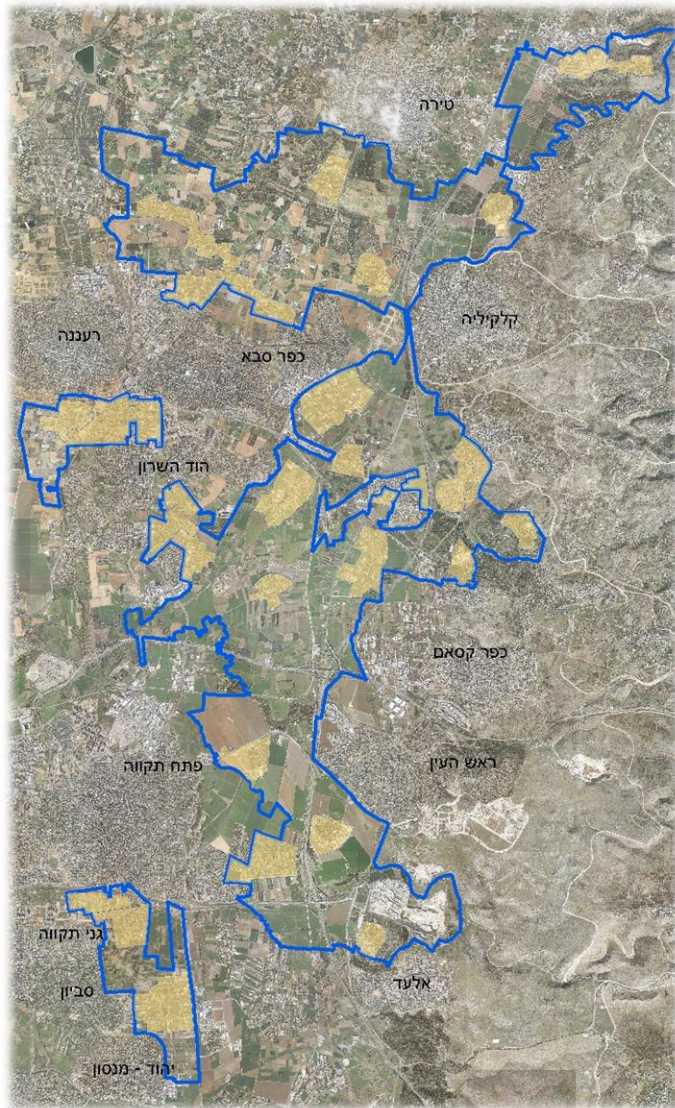


צוות התכנון

חגי דביר - גידו סגל אדריכלים	-	ראשי צוות התכנית ותכנון פיזי
עידו שפסר	-	מתכנן
טובי אלפנדרי	-	שיתוף ציבור, חברה ופרוגרמה למבני ציבור
פרופ' עזרא סדן	-	כלכלה
דר' דלית גסול	-	תיירות
רם איזנברג	-	נוף
רחל ברקן	-	א.מ.י.א הנדסת תנועה
ערן הלברייך	-	לשם שפר, איכות סביבה
ניר מעוז	-	אקולוגיה
גל שירזי	-	לביא נטיף, מים ביוב וניקוז
אירווינג פייביש	-	אפרו, הנדסת חשמל



תהליכי קידום התכנית



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

אירווינג
פייביש

לשם
שפר

ניר
מעוז

סדן
לובנטל

טובי
אלפנדרי

רחל
ברקן

דלית
גסול

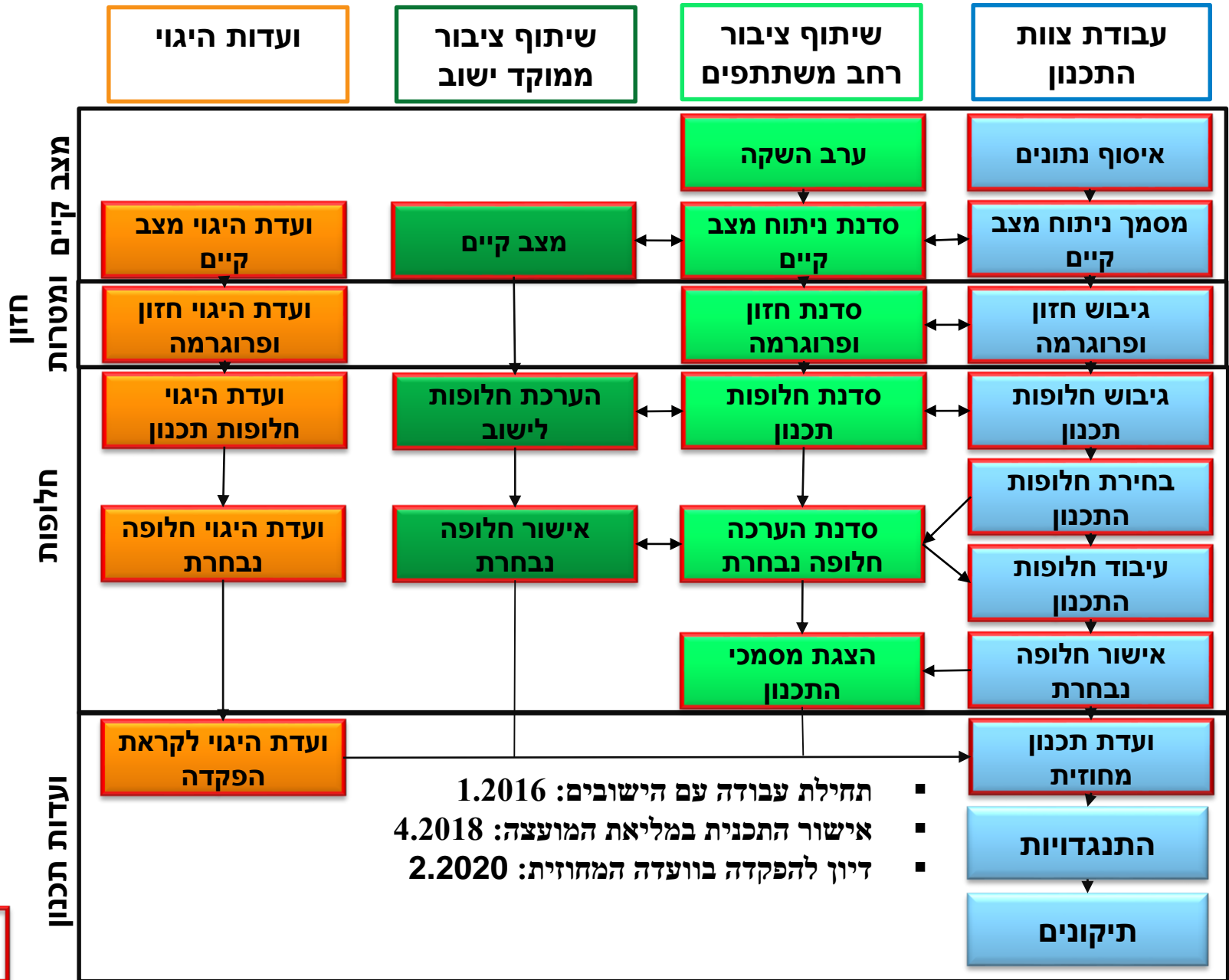
תמי
גבריאלי

רם
איזנברג



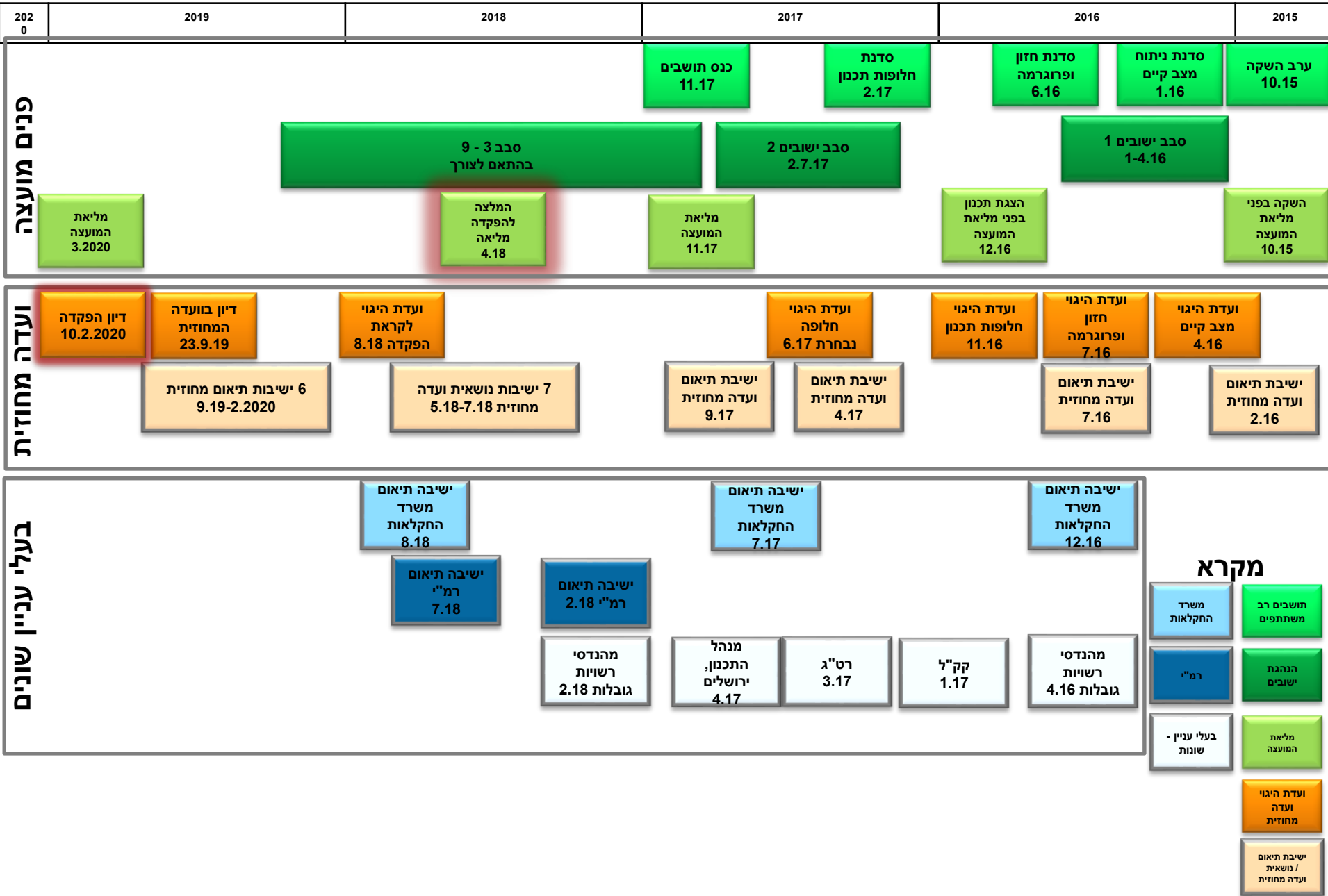
תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

שלבבי התכנון

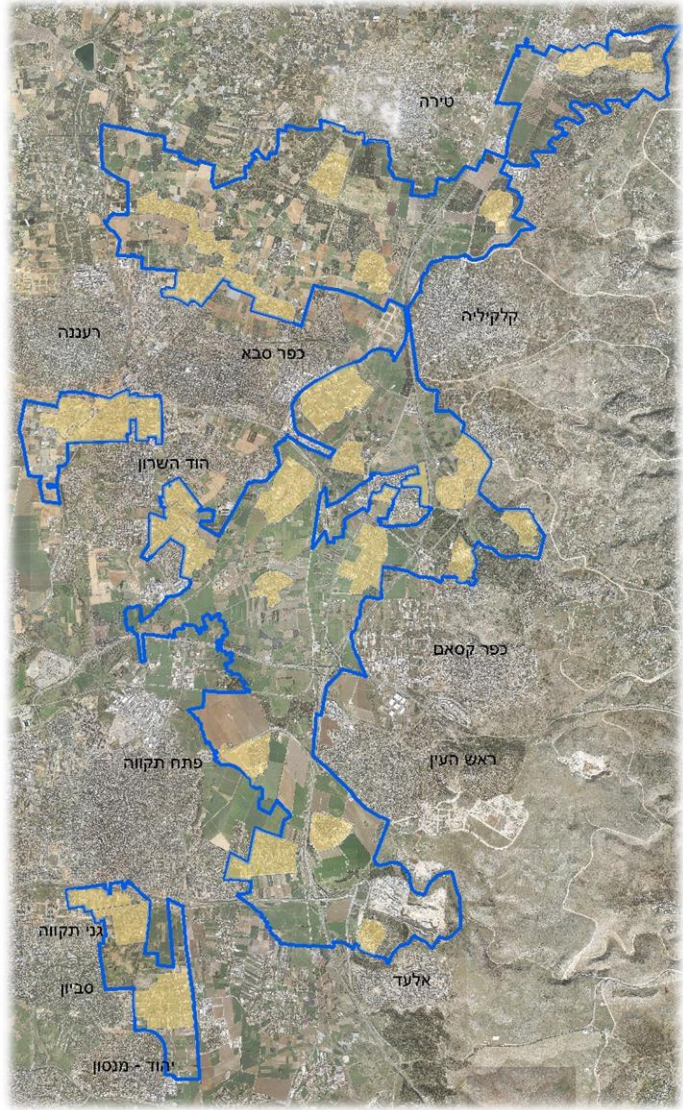


הסתיים

שיתוף בעלי עניין



- מועצה אזורית המשתלבת במרחב הכפרי והעירוני ואיתנה חברתית וכלכלית.
- מועצה בעלת זהות כפרית חקלאית, המשמרת את ערכי ההתיישבות ופועלת לשמירה על השטחים החקלאיים והמרחבים הפתוחים.
- התחדשות מתמדת ופיתוח מבוקר של יישובי המועצה.
- פיתוח מקורות תעסוקה חקלאיים ולא חקלאיים ידידותיים לסביבה.
- יצירת יחסי גומלין טובים ושיתוף פעולה עם שכנותיה.



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

לשם
שפר

סדן
לובנטל

רחל
ברקן

תמי
גבריאלי

אירווינג
פייביש

ניר
מעוז

טובי
אלפנדרי

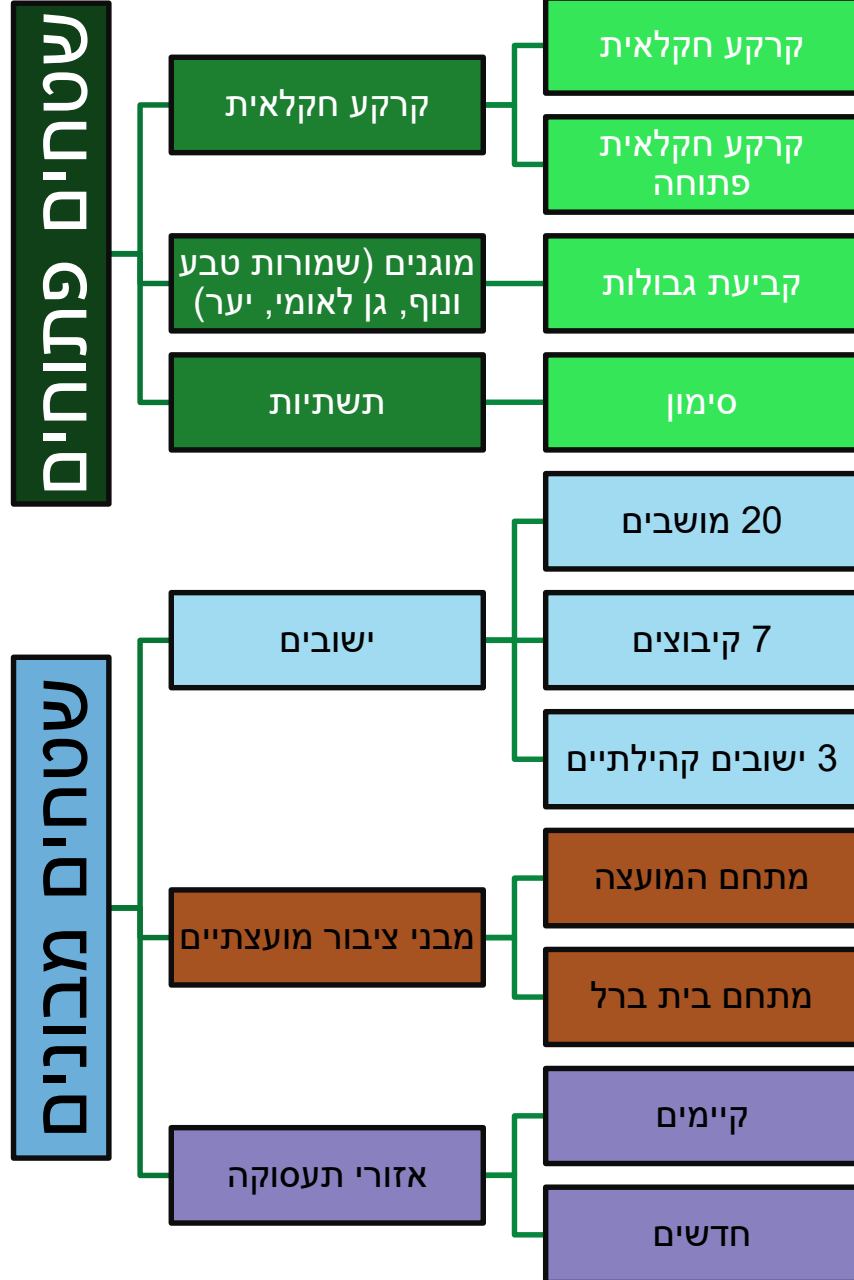
דלית
גסול

רם
איזנברג

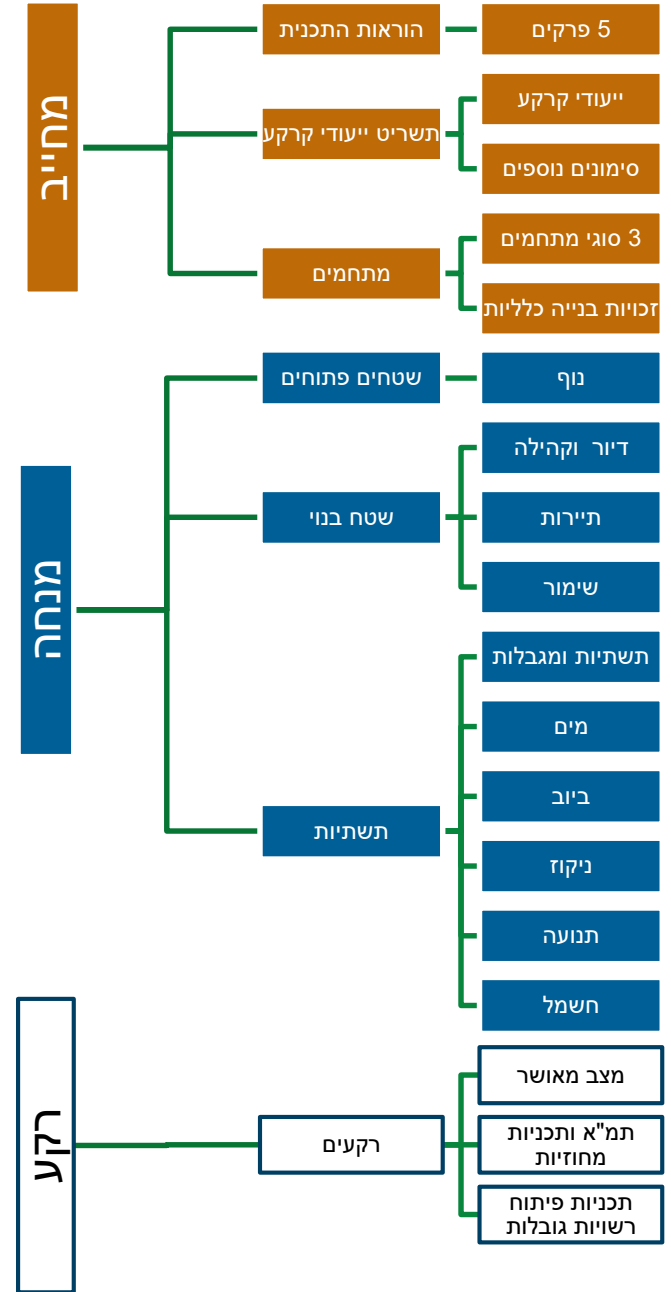


תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

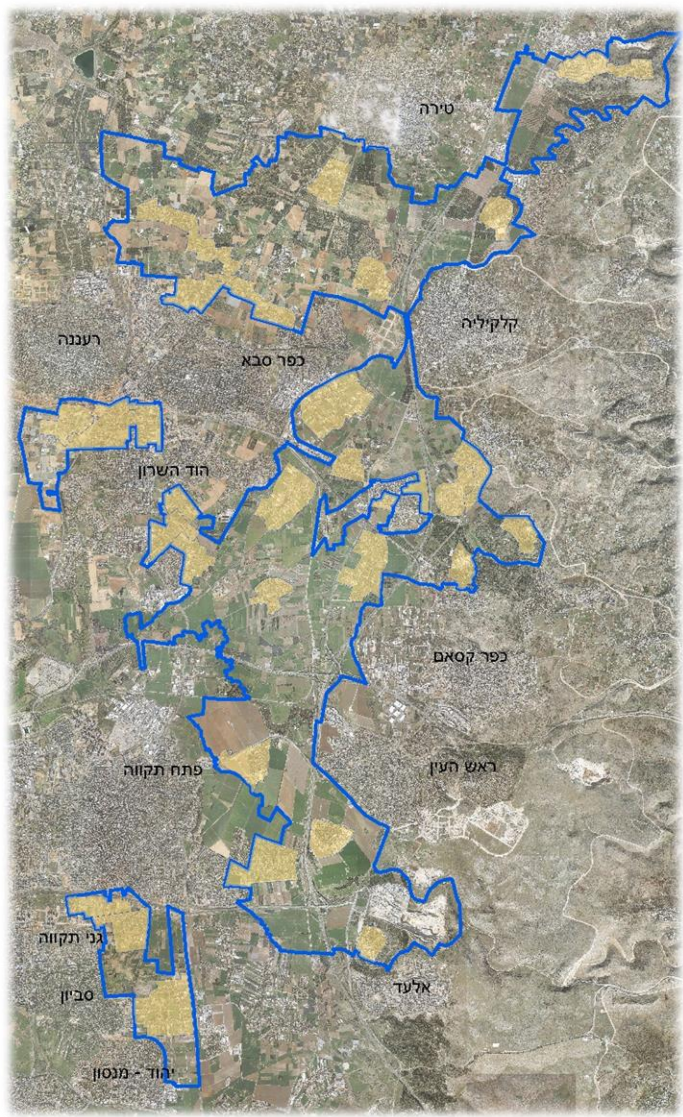
חלוקה מרחבית



מסמכי התכנית



תוצרים עיקריים של התכנית



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

אירווינג
פייביש

לשם
שפר

ניר
מעוז

סדן
לובנטל

טובי
אלפנדרי

רחל
ברקן

דלית
גסול

תמי
גבריאלי

רם
איזנברג



תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

הגנה על המרחב הכפרי

אישור התכנית מספק שכבת הגנה אל מול האיומים לשובים הכפרים ולמרחב הכפרי והחקלאי בדרום השרון. שמיכת הגנה כנגד ועדות גבולות, ותמ"ל, תוכניות פיתוח עירוניות ופיתוח תשתיות על שטחי החקלאות.



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

לשם
שפר

סדן
לובנטל

רחל
ברקן

תמי
גבריאל

אירווינג
פייביש

ניר
מעוז

טובי
אלפנדרי

דלית
גסול

רם
איזנברג



תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

- התכנית ממצה את מכסת יחידות הדיור בתמ"א 35.
- התכנית מוסיפה כ- 3,000 יחידות דיור במועצה.
- במושבים - התכנית מוסיפה יח"ד שלישיית בכל נחלה.
- בקיבוצים - התכנית מוסיפה יח"ד עד מכסת תמ"א 35

- קביעת זכויות בנייה למגורים
יח"ד בגודל 300 מ"ר

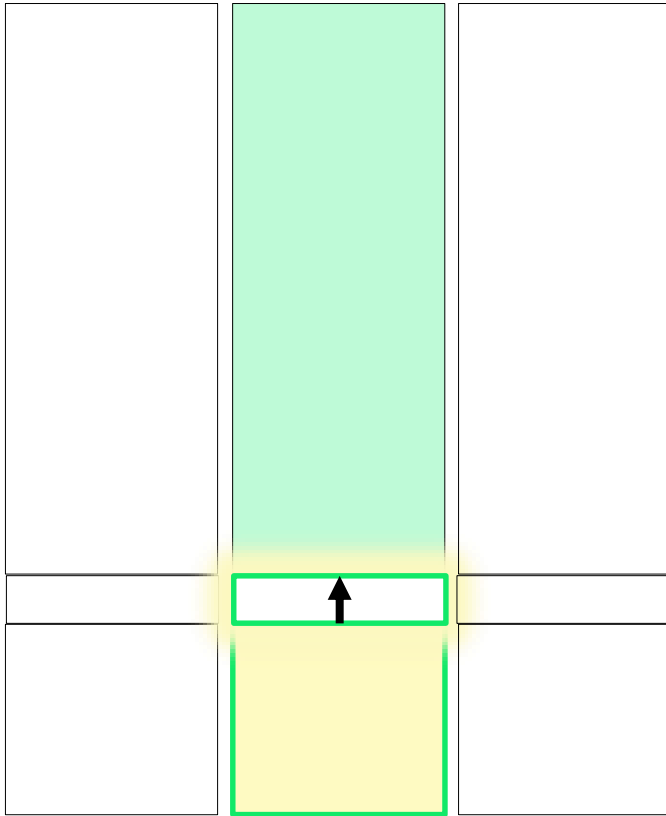


הגדלת נחלות ל-2 דונם

■ התכנית יצרה מיפוי של גודלי כל הנחלות במועצה.

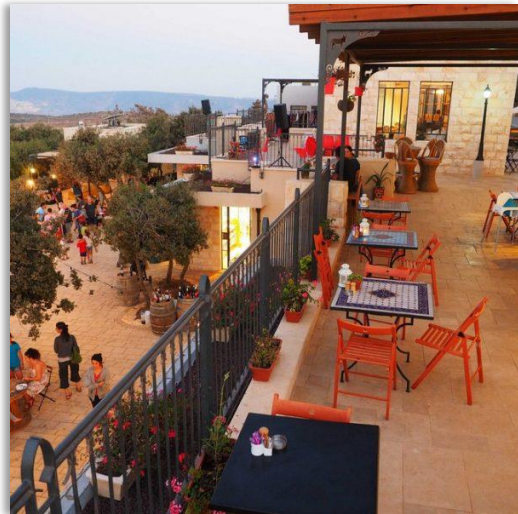
■ התכנית יצרה תשתית להגדלת כל חלקות המגורים בנחלות עד 2 דונם.

■ היקף השינוי, כ 250 נחלות.



פיתוח עסקי לצד שימור הכפריות

התכנית מאפשרת מתחמי יזמות מרוכזים במרכזי הישובים, עד 550 מ"ר לישוב.



מתחמי היזמות יאפשרו פיתוח עסקי - תירותי - כפרי, ישרתו את התושבים ומבקרים מבחוץ, יתרמו לגיוון התעסוקתי בישוב.

מרכז שכזה יכול לכלול:

- משרדים
- מסחר
- מסעדה / בית קפה
- מכירת תוצרת חקלאית
- שוק איכרים
- מכירת אומנות ומלאכה



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

לשם
שפר

סדן
לובנטל

רחל
ברקן

תמי
גבריאלי

אירווינג
פייביש

ניר
מעוז

טובי
אלפנדרי

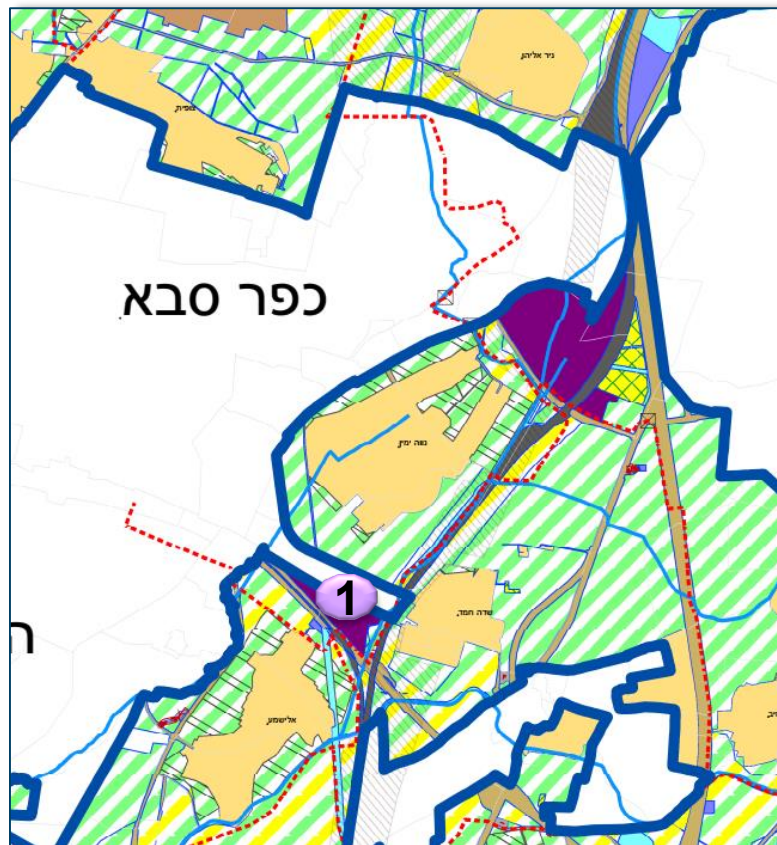
דלית
גסול

רם
איזנברג



תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

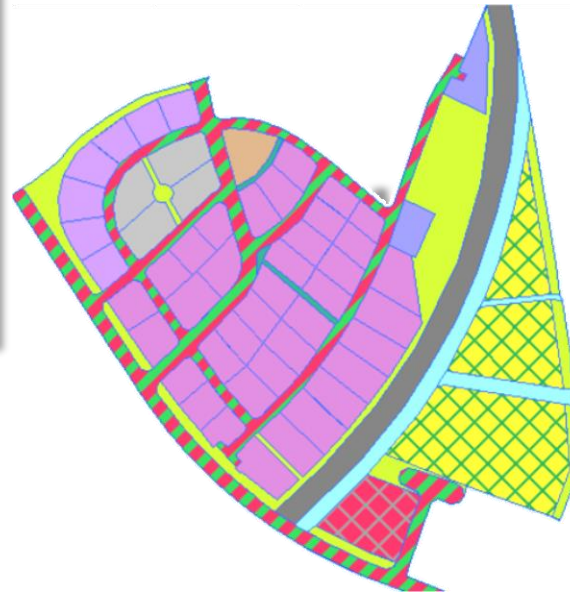
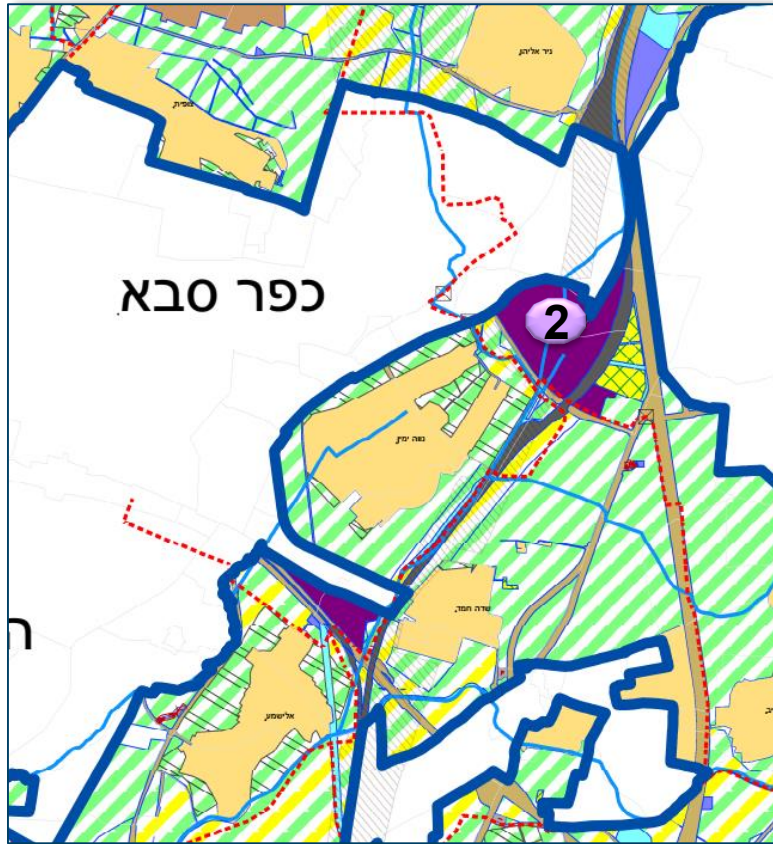
פיתוח אזורי תעשייה



1 אישור להקמת אזור תעסוקה חדש סמוך ל'עתיר ידע', תוספת של 300,000 מ"ר

פיתוח אזורי תעשייה

2 ייעול אזור התעשייה המאושר
'בנימין'
הכפלה של הזכויות הבנייה
בתכנית המאושרת - הגדלה של
360,000 מ"ר



- התכנית יוצרת אחידות ושקיפות לגבי המבנים החקלאיים.
- זכויות הבנייה למבנים חקלאיים ניתנים בהתאם לסוג ולמיקום המבנה החקלאי



חקלאות

חלקה א'

בתי צמיחה, מבני עזר,
מבנים לגידול בעלי חיים.

קרקע חקלאית

בתי צמיחה, מבני עזר

קרקע חקלאית פתוחה

בתי צמיחה, חממות
וכיסוי רשת



תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון

תמי
גברי'אלי
רם
איזנברג

רחל
ברקן
דלית
גסול

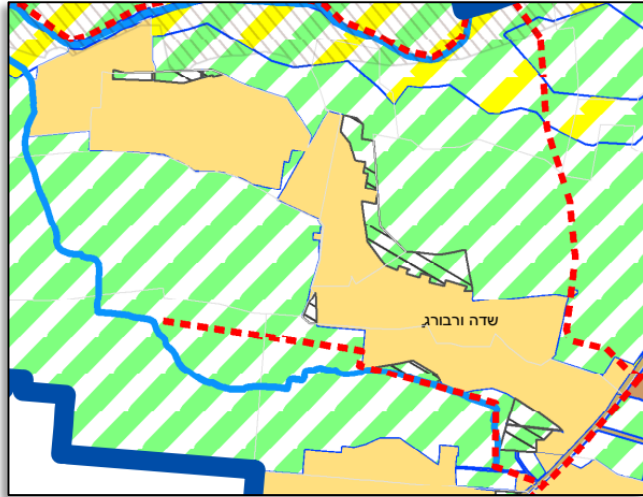
סדן
לובנטל
טובי
אלפנדרי

לשם
שפר
ניר
מעוז

לביא נטיף
מהנדסים
אירווינג
פייביש

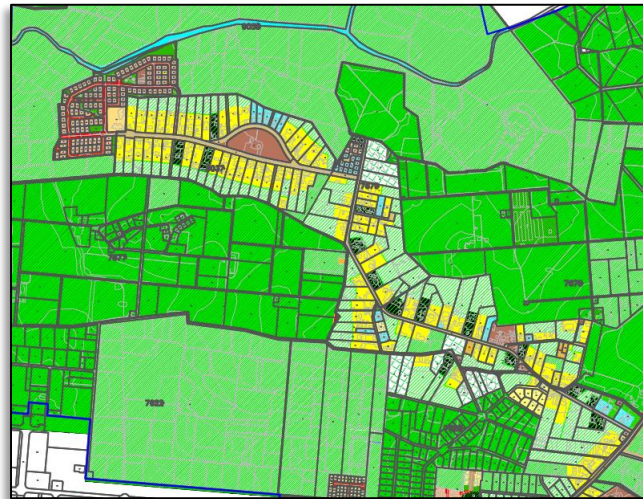
חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

הסדרה והאחדה



בתכנית המוצעת:

- התכנית "התאימה" ו"הסדירה" את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה לכל שטח המועצה.
- 720 תאי שטח
- 18 ייעודי קרקע



במצב המאושר:

- מורכבות תכנונית רבה.
- בליל תכניות וזכויות, קושי בהבנת המצב המאושר.
- 26,000 תאי שטח במועצה.
- 220 ייעודי קרקע שונים.

העברת סמכויות

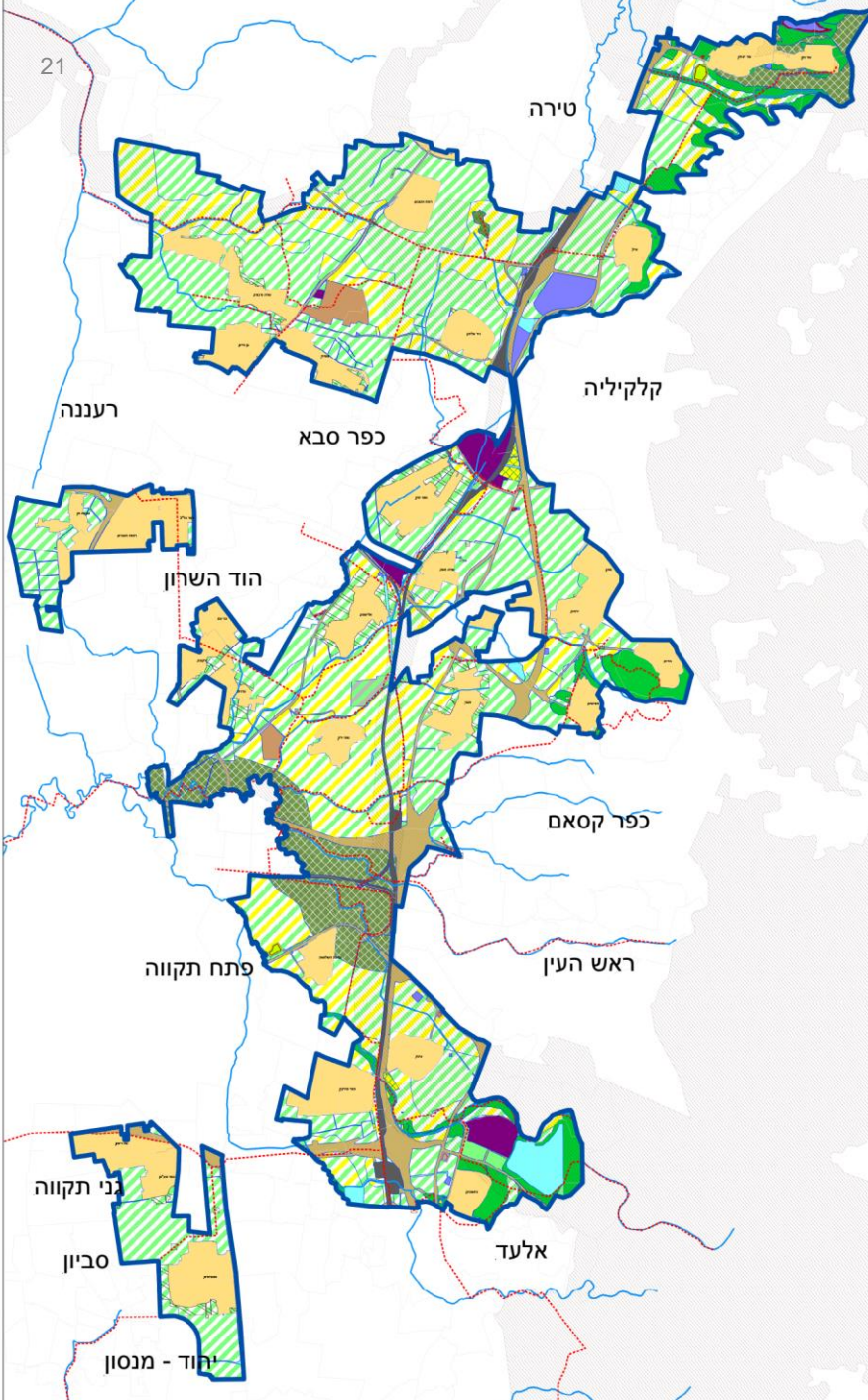
- בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, הוועדה המקומית תקבל לידיה את סמכויות התכנון של ועדה מחוזית בכל המתחמים הכוללים זכויות בניה (ישובים, אתרי תעסוקה מועצתיים).
- תהליך התכנון יהפוך למהיר יותר, זול יותר, שקוף יותר ונגיש יותר.
- בכל תא שטח במועצה, עד לאישורה של תכנית מפורטת, לא ישתנה יעוד הקרקע וזכויות הבנייה.

תשריט מצב מוצע

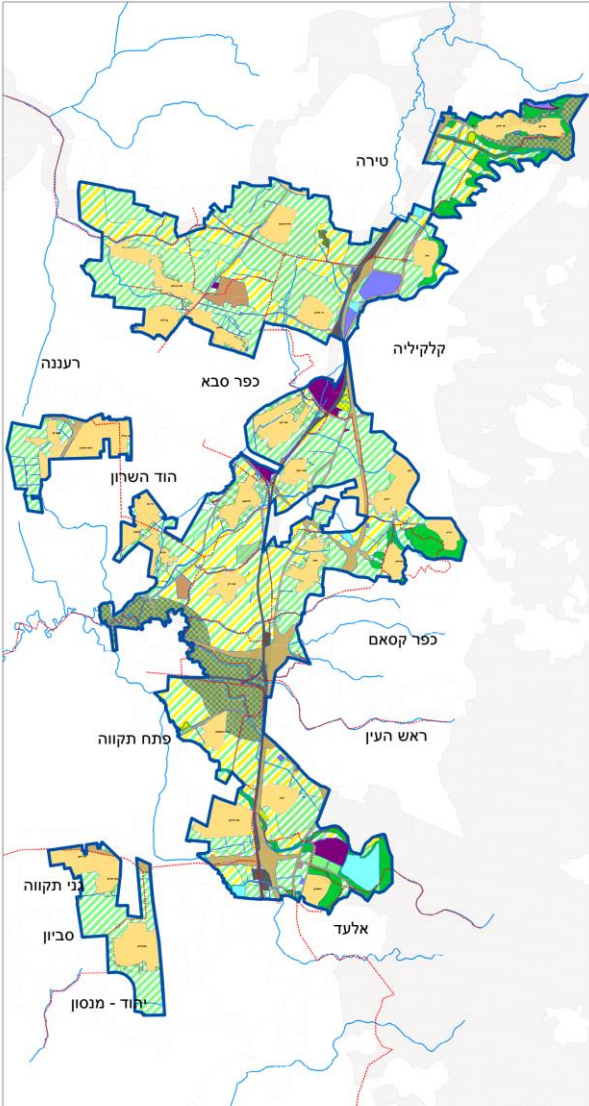
מקרא

יעודי קרקע

מגורים	
תעסוקה	
מבנים ומוסדות ציבור	
ספורט ונופש	
מבני משק	
מסילת ברזל	
דרכים	
תחנת תדלוק	
קרקע חקלאית	
חקלאי פתוח	
שמורת טבע	
גן לאומי	
יער	
שטחים פתוחים	
נחל/תעלה/מאגר	
בית עלמין	
כרייה וחציבה	
מתקן הנדסי	
גבול התכנית	
מסדרון אקולוגי ארצי	
שבילים לאופנים והולכי רגל	
נחלים	
מעברים_אקולוגים	
גושים	
הנחיות מיוחדות	



תודה על ההקשבה



חגי דביר - גידו סגל
אדריכלים ומתכנני ערים
HAGAI DVIR - GUIDO SEGAL
ARCHITECTS & URBAN PLANNERS

לביא נטיף
מהנדסים

לשם
שפר

סדן
לובנטל

רחל
ברקן

תמי
גבריאלי

אירווינג
פייביש

ניר
מעוז

טובי
אלפנדרי

דלית
גסול

רם
איזנברג



תכנית מתאר כוללנית
למועצה האזורית
דרום השרון