

מחוז (כפר סבא)

מחוז

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי

תכנית בנין ערים מפורטת

מס. 285/03/7

מס.

ל- מנהל תכנון ב"מ. 285/03/7 (תל שבתאי)

הועדה המחוזית לתכנון

נתקבל בתאריך 25.5.81

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה השכה - 1965

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס. 285/03/7

הועדה המחוזית / משרד הפנים

בישיבתה מס. 89

מיום 13/2/81

להליטה לתת תוקף

לתוכנית התכנון

סגן מנהל תכנון

מיועדת לתת תוקף בלבד

מס. 285/03/7

תכנית מס. 285/03/7

הפרסומים מס. 2754

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכה - 1965

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס. 285/03/7

הועדה המחוזית / משרד הפנים

בישיבתה מס. 96

מיום 23/2/81

להליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לביטול

סגן מנהל תכנון

מיועדת להפקיד בלבד

מס. 285/03/7

תכנית מס. 285/03/7

מיום 23/2/81

עמוד 1433

2

מרחב תכנון לקנין "שטחונים"

פרק א': התכנית

3.5 ק"מ צינורית לצננת מים
כמותם בקו כחול בתשריט.
"תכנית מפורטת של מושב עזריאל בצננת מים".
7/3/85 מס. 198 ותחול על
כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
התשריט בק.מ. 2500: 1 המצורף לתכנית זאת יהווה
חלק בלתי נפרד ממנה.
כ- 440 דונם.

1. המקום:
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית:
4. התשריט:
5. שטח התכנית:

גושים			
חלקות			

1. יוזמי התכנית: (נסמך) הירוקים א"י הכתובת ת. 3. 5. 2.
2. עורכי התכנית: (נסמך) הירוקים א"י הכתובת ת. 3. 5. 2.
3. מבצעי התכנית: (נסמך) הירוקים א"י הכתובת ת. 3. 5. 2.
4. בעלי הקרקע: (נסמך) הירוקים א"י הכתובת ת. 3. 5. 2.

6. יוזמי התכנית:
7. עורכי התכנית:
8. מבצעי התכנית:
9. בעלי הקרקע:

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המושב עובדים צומח מגן
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושילבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

שטח בדונמים	באחוזים	
170	11.8	אזור מגורים
23	1.6	מרכז או שטח לבנייני צבור
264	60	שטח למבני משק לפרטים
30	2.1	שטח למבני משק לרבים (
10	0.7	שטח למבני מלאכה והחסנה (
202	14	שטח ספורט
140	9.8	שטח ציבורי פתוח
	100%	דרכים, שבילים וחניות
<u>פרק ג': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית ס"ח 1440</u>		

1. תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת שטח.

3. תאושרה תכניות כינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהוכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הטידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשכיעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 5. יקבעו התנאים ויובטחו הטידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשכיעות רצונה של הועדה.
 6. יקבעו התנאים ויובטחו הטידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ד': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שאל הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 - ב. בכפופות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
 2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית מגורים כלבד, במידה והועדה תאשר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יחיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
 3. אזור מבני משק לפרטים: חלק מחלקת המתישב, שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
 4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור: א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית כינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
 - ב. תכליות ושימושים:
 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותים מסחריים ומחסנים.
 3. מוסדות בריאות, דת, וחינוך.
 4. מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

שטחים ציבוריים פתוחים:

5.

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
2. מגרשי ספורט כרשות הציבור.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים:

6.

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

הגבלות והוראות כלליות

7.

- 1.7. כמגרש אחד לא יבנה יותר מהאמור להלן: יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 255 מ"ר ברוטו. וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 255 מ"ר ברוטו. אם יוכח כי כנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר - יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו. במקרים חריגים יטכס מ.מ.י. להתיר בניה לפי האמור לעיל ע"פ החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי תנאים שיקבעו בהחלטתה.
- 2.7. ממשיך - פירושו בני משפחה ממשיכים והם: בן, בת, הורה - הכל לפי חוות דעת ועד הכפר.
- 3.7. מרחק בין מבנה מגורים לבית אמון: 7.0 מ' מאחורי המבנה.
- 4.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.
- 5.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.
- 6.7. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- 7.7. הקמת מוסך למכונית פרטית תורשה בקו בניה 1.50 מ' בחזית המגרש האחורית וכמו-כן בקו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן.
- 8.7. מתן היתרים לתוספת בניה למבנה שאושר, וקיים בקו בנין צדדי 3.0 מ' לפי "התנאים" - באישור הועדה המקומית.
- 9.7. המרחק בין מבנה מגורים לבין כור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית.
- 10.7. מגרש פינתי. הועדה המקומית תקבע איזור וזזית היא חזית קדמית ואיזור חזית צדדית.
- 11.7. בנית בית מגורים תהיה בחזית המגרש.
- 12.7. באיזור המיועד למגורים במגרש חקלאי-משקי, מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה לא יעלה על 40 מ'.
- 13.7. לא תותר כל תעשיה במגרשים.

- 14.7. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת ועד הכפר, בתנאי שלא תהווה מטריד ציבורי - באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 15.7. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ', ומקו בנין מכל דרך שהיא: 10 מ'.
- 16.7. בנין לול - באיזור משרד החקלאות.
- 17.7. בנין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור-רקב, בור-ביוזב או כל סדורי תעול וניקוז - באיזור משרד הבריאות.
- 18.7. מכוורות ומכוני-רדיה ומוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בנין אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן, ובקו בנין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- 19.7. הקמת משרפות לפגרים - אסורה בשטח המגורים.
- 20.7. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי בהיתר.
- 21.7. קווי בנין צדדיים בחממות שבשטחי מגורים חקלאיים: 3 מ' או 2 מ' בהסכמת השכן ובתנאי אי הפרדה בין החלקות, או 0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעיית ניקוז המים (שיפוע חד-צדדי של הגג בכיוון הפוך מהגבול).
- 22.7. קווי-בנין אחוריים בחממות שבשטח מגורים חקלאיים: 5 מ' או 2.5 מ' בהסכמת השכן ובתנאי אי הפרדת חלקות.
- 23.7. מרווח בין בית-מגורים לחממה - 8 מ'.
- מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי טיקול דעת הועדה המקומית.
- 24.7. מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט - לפי הוראות תוכנית המתאר המחוזית.
- 25.7. מגרשים לבנים ממשיכים יוקצו על פי המלצת הועדה הבינמוסדית לבניה חריגה כמושבים שמונתה על ידי שר החקלאות.

פרק ה': חנייות:

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהואט לכללים ולקביעות דלהלן:
- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ה. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הכדלי זמן או עונה.

פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות נשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.
2. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים:
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
6. תאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח': שונוות

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

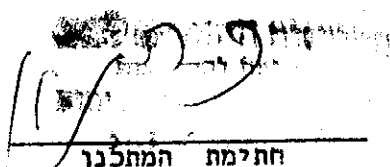
מקלטים:

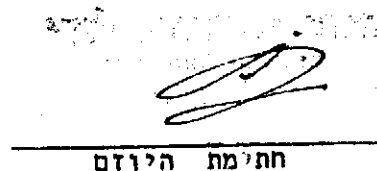
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשרור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

תוספת לתכנון

- א. חלקת המגורים שתחלקה המיועדת לעבוד חקלאי תחוות יחידה אחת שאינה ניתנת להפרדה.
- ב. קו מסומן רסוס - 250 מ' מגבול שטח מעובד צפונה.
- ג. קו בניה - 120 מ' מגבול שטח מעובד צפוני.

ח ת י מ ו ת


חתימת המתכנן


חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע