

מס' 35/881

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית שנוי מתאר ב.ר. 57/353

שינוי לתכנית ת.ג. 353/9 ולמשמ' 91 (בר)

משרד הפנים
 מינהל כחוז המ"מ - רמלה
 30-3-1992
 נ נת ק צ ל
 חיק מס'

- 1. מקום : מחוז : נפת המרכז
- נפה : לחובות
- מועצה איזורית : גדרות
- ישוב : מושב כפר מרדכי
- גושים : 4995
- חלקה : 1 חלקית (מגרש 112)

- 2. בעלי הרקע : מדינת ישראל, קק"ל, רשות הפתוחה ונציג להפקיד / לאשר מנהל מקרקעי ישראל.
- 3. יזום התכנית : ועד הכפר מושב כפר מרדכי
- 4. עורכי התכנית : שרמן - פוטש אדריכלים ומתכנני ערים
- 5. שטח התכנית : 25.6 דונם במדידה גרפית
- 6. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- 7. מטרת התוכנית : א. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים לבנים, בעלי מקצוע ומשתכנים.
 ב. קביעת זכויות הבניה על מגרשי המגורים.
 ג. התווית דרכים וקביעת שטחים לחניית ציבוריות.
 ד. קביעת שטחים צבוריים פרטיים (בבעלות הכפר) שישמשו לגנן וליצירת שבילים להולכי רגל ולכל תכלית כמפורט בתוכנית זו.
 ה. קביעת עקרונות לבנוי ולעצוב מבני המגורים.
- 8. יחס לתוכניות אחרות : על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר והוראות התוכנית לצרכי הסדר רישום מס' משמ' 91 (בר) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות יחייבו הוראות תוכנית זו.
- 9. בניה בתוואי קו דלג : כל בניה בתוואי המסומן בתשריט כתוואי קו דלג תתואם עם חברת קו מוצרי דלג.

טווח התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מתאר מקומית / פפוגט מס' 57/353/ה
 כמליאת הועדה מס' 7/91 מיום 5/12/91
 הוחלט להמליץ על הפקדה
 להמליץ על מתן חוקף
 בתנאים:
 ציון כח
 בית חוקר
 חתום הועדה

משרד הפנים נחזור מרפז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 57/353/ה
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.3.92 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לענן
 יושב הועדה המחוזית

10. עבודות פתוח ותשתיות : א. ועד הכפר יזום הכנת תוכניות מפורטות לבצוע פתוח ותשתיות בתחומי התוכנית, התוכניות המפורטות יתייחסו לתכנון עבודות עפר ראשיות: תווי וסלילה של דרכים ושבילים להולכי רגל, פתוח גנן ותשתיות קוויות כגון חשמל, מים, ביוב, נקווז, וכיו"ב.
- ב. התוכניות תתייחסנה לשטחים הפתוחים, לדרכים ולמגרשי המגורים.
- ג. התוכניות תאושרנה על ידי ועד הכפר או נציגיו וכן תהיינה כפופות לאשור הרשויות המקצועיות המתאימות בכל אחד מן הנושאים.
- ד. במידת הצורך תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכד') דרך חלקות פרטיות ובלבד שלא יפגעו זכויות הבניה המקורית בתכנית זו. כן תתאפשר גישה לטיפול במערכות אלה לוועד הכפר או לנציגי המועצה האזורית.
- ה. תובטח שמירה מירבית על עצי אקליפטוס קיימים בשטח. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תאום הנושא עם הקרן הקיימת לישראל.

11. הוראות לנושא שפכים : א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- ו. היתרי בניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.
- ז. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- ח. לקראת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית אב לביוב מרכזי הכוללת חיבור למתקן אזורי לטיפול בשפכים. שתועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

12. ניקוז : הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז השייכות וזאת בתנאי שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

13. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות משרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים תברואתיים חזותיים או אחרים.

14. דרכים וחניות

- א. מקום דרכים - תוואי דרכים ומדוניהן יהיו כמסומן בתשריש.
- ב. איסור בניה ועבודה בדרכים - על קרקע המיועד לדרכים וחניות תאסר כל בניה פרט לעבודות הקשורות בסלילה או בהעברת מערכות לתשתיות מעל או מתחת לדרך.
- ג. משוכות ועצים: ועד הכפר רשאי להורות לבטל המגרשים לגבי אופי וצורת נטיעת עצים ושיחים במקומות בהם יש להם השפעה על שדה הראיה בדרכים או בצמתים.

15. הוראות בניה למבני מגורים

- א. שטח מגרש מינימלי למגורים יהיה 500 מ"ר.
- ב. זכויות הבניה למבני מגורים תהיינה כמפורט להלן: סה"כ שטח הבניה על חלקת מגורים 220 מ"ר. שטח הבניה בקומת קרקע לא יעלה על 200 מ"ר.
- בחשוב שטחי הבניה יחושבו כל השטחים הבנויים והמקורים למעט: שטחי מקלט, ח' מדרגות במפלס קומה עליונה, מרתף ושטח עלית הגג (ראה פרוט בסעיפים ד' (1) (2) (3)).
- ג. מספר הקומות המכסימלי - 2 קומות צמודות קרקע. מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני מרכז המדרכה שמול המבנה.
- ד. גבה מכסימלי לגג רעפים (גבה רום ארגז הרוח במקום הגבוה ביותר) לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה לבית.
- ה. בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל נתן לבנות (1) מחסן ומוסך בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. מבני העזר יכולים להיות בקו 0 (גבול צידי של המגרש) בתנאי הסכמת השכן.
- (2) מרתף מתחת למבנה מגורים בתנאים הבאים:
 - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
 - לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוף למרתף.
 - הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה.
 - חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
 - קו הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
 - לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 - השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר נוספים אם הם ע"פ 9 תכניות תקפות ניתן להקים, למעט סככת חניה פרטית.
 - (3) עלית גג ובלבד שמחצית שטחה יהיה בגובה מינימלי של 1.5 מ' ומחציתה השניה בגובה מינימלי של 2.5 מ' בשימוש למגורים; ו-2.2 מ' בשימושים אחרים.

ו. בכל מגרש מגורים יוכשר שטח בנוי או סלול לחנית 2 מכוניות.

16. הוראות לגבי ע.צ. ו-9.9.

- א. לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח למעט מקלטים ציבוריים, מתקני משחקים ומעבר תשתיות ציבוריות.
- ב. מתקני משחקים בשטח פרטי פתוח יהיו ברמה שכונתית.

17. הוראות לעצוב אדריכלי ולתגמירים

- א. חמרי התגמיר לבתים יבטיחו שלפחות 60% ממעטפת המבנים תהיה בהירה (לבנה, לבנה שבורה, גוון קרם חול בהיר וכיו"ב).
- ב. בעת הגשת תוכניות לבקשה להיתר יש לפרט על רקע חזיתות מתוכננות את חמרי התגמיר לבית.
- ג. גגות המבנים יכולים להיות שטוחים ומרוצפים בחלקם אולם לפחות 60% מתכנית המבנה תבוצע בגג רעפים.
- ד. לא תותר קומת עמודים מפולשת במפלס קומת הקרקע.
- ה. ועד הכפר יהיה רשאי לקבוע עקרונות נוספים לעצוב ולבניה שיחייבו את כל המגרשים למגורים הכלולים בתכנית זו ובלבד שלא יהיה בתקנות הנ"ל משום ביטול כל זכות משלו המוקנות בתכנית זו.
- ו. גדרות גובה גידור החלקות לכיון הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'. גובה כפיפות רחובות בתחום 30 מ' מצומת לא יעלה על גובה 0.6 מ' ובחזיתות צידיות ואחוריות יהיה עד 1.5 מ' וזאת מפני הקרקע הסמוכים.

18. מקלוט

מקלוט בשטח התכנית יבנה ע"פ הוראות התגוננות אורחית (תקנות הג"א).

- א. המקלוט יבנה על ידי מקלטים בודדים (ביחידות הדיור) או על ידי מקלטים שכונתיים מרכזיים והכל ע"פ החלטת ועד הכפר.
- ב. החליט ועד הכפר על בנית מקלטים מרכזיים, תותר בניתם בתחומי השטחים הפתוחים (פרטים או צבוריים) הגובלים במגרשי המגורים, במקרה זה יהיו המקלטים דו תכליתיים וישמשו כמועדונים למבוגרים או לנוער או לכל יעוד אחר בהתאם להחלטת ועד הכפר ובאשור שלטונות הג"א.
- ג. החליט ועד הכפר על בנית מקלטים מרכזיים, יבוצע הממון לבניתם על ידי חיוב כל אחד מן הבונים בתחומי מגרשי המגורים בחלקם היחסי בעלות המקלטים הנ"ל (כולל תכנונם, ביצועם, ציודם כחוק ועבודות הפתוח והפקוח הקשורות בהקמתם).

19. תוכניות לצרכי רישום

- א. עם אשור התוכנית תכין הועדה המקומית ו/או ועד הכפר תוכניות לצרכי רישום של תוכנית אחרד וחלוקה לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להעניק היתרי בניה בתחומי התכנית גם לפני אשור התכנית לצרכי רישום ובלבד שתוכניות ההגשה ומקום המגרשים השונים יאושרו על ידי מודד מוסמך שיוסמך להכין תוכנית הרישום הנ"ל.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

21. משך הזמן לבצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אשורה הסופי.

10/118

חתימות

כפר מהדכי
כפר שיתופי להתיישבות הקיבוצים
מיקוד 76834

בעלי הקרקע

יזם התכנית

שרמן - פוטש אדריכלים
תיא: דני פלוג, שור 7 82961
טל: 03 450731-463527

עורכי התכנית

25/12/91

תאריך:

נוסף התלמו והגזית השכיה-1965
 מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מחאר מקומית / פסגות מס' 5/353
 נמליחת הוערה מס' 7/91 מיום 5/12/91
 היחלט בלהמליע על הפקדה

על להמליע על מתן חוקף
 בחנאים:

ציון כהן
 ראש המועצה

מ/פ
 ראש המועצה