

4005476

לוק האגודה הכלכלית העובדתית - 1982

מרחב תכנון מקומי "עורכת"

תכנית מתאר מקומית / מס' 353/54
 במליאת הועדה מס' 2/99 מיום 3/3/92
 הוחלט להמליץ על הכרזה
 להמליץ על מתן תוקף

בתנאים:

ציון כהן
 יו"ר הועדה

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי - "שורק" ומקום העדה

תכנית שנוי מתאר בר-353 / 54 / 1
 שנוי ר.מ. בר-353 / 54
 רל-ת.מ. בר-353 / 4 , בר-353 / 28 , בר-353 / 29

- מחוז : הדרום
- נפה : החובות
- מקום : מרכז כפר עשרת מ.א. גדרות. זהו נוסף: קואורדינטות מרכזיות - 126/700 ; 126/200
- גוש : 4985
- חלקות: 18-19, 27-28, 52-57, 76, 103, 108-129, 131, 141, 142.
- חלקי חלקות: 11, 12, 13, 25, 26, 29-32, 51, 53, 58, 40, 23, 59, 65, 66, 75, 77.
- 104, 106, 107, 120, 132, 134, 136-139, 143, 146, 147, 150.
- גבול התכנית: כמסומן בקו כחול בחשריט.
- שטח התכנית : 118.06 דונם.
- המתכנן : תכנון ויעוץ רחובות נ. פורת ר. ערמון -אדריכלים - יעקב 49 רחובות 08-461192.
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- היוזם ומגיש התכנית : המועצה האזורית "גדרות".
- מטרות התכנית:א. התאמת תוואי כבישים פנימיים לטופוגרפיה על פי מדידה עדכנית.
- ב. הוספת מגרש נוסף.
- ג. התאמת גבול התכנית (קו כחול) למציאות באתר.
- ד. שינוי לת.מ. בר-353 / 4 , בר-353 / 29 , בר-353 / 28

אספקת מים
 ביווב, תברואה,
 וסילוק אשפה
 ניקון
 רישום שטחים
 לצרכי ציבור

אספקת מים
 ביווב, תברואה,
 וסילוק אשפה
 ניקון
 רישום שטחים
 לצרכי ציבור

אזור זה מיועד להקמת דזור מוגן לקשישים (כ-60 יחידות דזור אשר ניתן גם לחלקן לחלוקות משנה על פי צורכי המוסד). כמו כן יותר להקים מבנים ומתקני עזר למטרה הנ"ל, כגון: מנהלה, מועדון, מחסנים, חניה מקורה, פרגולות למעברים, מקלוט, וכיוצא בזה.

- זכויות הבניה יהיו כדלקמן: קוי בנין:
- קדמי (לדרך המזרחית) - 5מ'
- צדדי (צפוני ודרומי) - 4מ'
- צדדי (מערבי) - 4מ' או 0מ'
- צדדי (מערבי סמוך לחניה) - 3מ'
- מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות, עד 9.0מ' גובה. אחוזי בניה מרביים: קומת קרקע - 37%, בקומה א' - 11%.

באחוזי הבניה הנ"ל לא כלולות חניות הניתנות לקירוי (עד 16מ"ר ליחידת דיור), מקלטים ופרגולות (שטח הפרגולות לא יעלה על 18מ"ר ליח' דיור והן יוכלו לחרוג עד 2.5מ' מעבר לקו הבנין). המקלוט - במקלטים משותפים או בודדים על פי תאום עם הג"א. שטח יחידת דיור מקסימלית 75מ"ר ברוטו, מינימלית - 25מ"ר ברוטו לא כולל חניה מקורה ופרגולה. התרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי מאושרת הכוללת גם תקנון מפורט לאזור זה ובו פרוט נוסף ומגבלות עיצוב אדריכליות.

אזור מגורים : אזור זה מיועד להקמת כ-75 יחידות דיור חד משפחתיות על חלקות ששטחן לא יפחת מ-450מ"ר נטו כל אחד שטח כל יחידת דיור לא יעלה על 180מ"ר ברוטו, לא כולל מרפסות מקורות ומחסנים עד 20מ"ר ולא כולל מקלט ו/או חדר בטחון (בשטח של עד 7מ"ר ברוטו). וכן חניה מקורה עד 15מ"ר. המבנים יהיו חד מפלסיים (עד 120מ"ר מפלס הקרקע) או רב - מפלסיים, ובלבד שגובהו הכללי של המבנה מהדרך הסמוכה אליו לא יעלה על 9.0מ'. שטח מגרש מינימלי 450מ"ר. גידור, קוץ תשתית, אופי הבינוי ומגבלות אדריכליות שונות יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית. התרי בניה יוצאו אך ורק על בסיס תוכנית זו ותקנותיה. יותר קו ס בין זוג מגרשים מתוך הסכמה הדדית. סטיות בתוואי הדרכים בתוך אזור המגורים לא יחשבו כסטיה מתוכנית זו.

אזור למרכז אזרחי : אזור זה מיועד להקמת בניני ציבור ומרכז מסחרי, לרבות משרדים מרפאה, חנויות, וכיוצא בזה. התרי בניה יוצאו רק על סמך תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אזור הספורט : בנוסף למתנ"ס ומתקני ספורט חותר הקמת מרכז יום לקשיש.

- תנאים כלליים : א. אין להרשות ולהתיר בשטח התכנית (וכל שיבנה על אותו שטח), ייזום הקמת ניהול עסקים או שימוש אחר כל שהוא, בתמורה או ללא תמורה, למטרות של ניהול אולם לשמחות וארועים ולרבות חתונות, בר-מצוה, נשפים, ריקודים, מופעי בידור, חגיגות וכו'. מופעי בידור בכלל, דיסקוטק, בר, או כל עסק או שמוש דומה. אולם שמחות וארועים לא יותר גם לצורך המוסד.
- ב. אין להרשות ולהתיר בשטח התוכנית (וכל שיבנה על אותו שטח), ייזום הקמת רישוי וניהול של עסקים או שימוש אחר כל שהוא שיגרמו או שיהיו עלולים לגרום להפרעה, למטרד, או לפגיעה באיכות החיים של תושבי עשרת או של כל חלק מהם אם בדרך של יצירת רעש, או ריחות, או אבק ואם בכל דרך אחרת.
- ג. יש לתכנן בצורה מקצועית ויסודית דרכי גישה לשטח התוכנית כדי שלא יוצר עומס תנועה בלתי סביר בכבישים הקיימים של עשרת וכדי למנוע מפגעים וסיכונים מין המשתמשים באותם כבישים.
- ד. יש לתכנן את מקומות החניה לרכב בשטח התכנית באופן שלא

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 שדם 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. שופס 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. שחועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

מועצה אזורית נהדה

טבלת חלוקה לאזוריים והגבלות בנייה

ת.א.ד.ר	סימון בתמ"מ	שטח התחלקה במ"ר	שטח בנייה מקסימלית*		מספר קומות	גובה מרבי במ'.	קווי קדמי	בניין (מ'.)		ה.ע.ר.ה
			מ"ר	מ"ר				צדדיים	אחורי	
1.אזור ספורט (מתחמים)	ירוק מוחם חום	24,800	עפ"י חכניה	בנוי	2	8.0	10.0	5.0	5.0	קרי הבניין אינם חלים על מגרסי ספורט. חומר הקמת מרכז יום לקסיים.
2.בנייני צבור	חום מוחם חום	1,000	302	-	1	5.0	10.0	5.0	5.0	מיועד לסקווה
3.מרכז אזרחי	כתום עם פסי אלכסון כתום	5400	404	404	2	7.0	עפ"י	חכניה	חכנוי	חומר בנייה מוסדות צבור, משרדים מניפעי דאר, בנק, מרכז קניינות, מתחמי חרום וכו'. היתר בנייה עפ"י חכניה בנוי מאושר
4.דורכים ומניות	חום (קזים) אדום (מוצץ)	30,500	-	-	-	-	-	-	-	
5.מוסד צבורי	כתום מוחם כתום	8,300	ק. קרקע-372 ק. קומת א-112	ק. קומת א-112	2	9.0	5.0	4.0	4.0	ב-60 יחיד - זינו מנון לקסיים. פרוט - רא"ה פל"ח 16
6.אזור מגורים	בה"ם	37,000	מ"ה 352 ק. עד 242 - בקי קרקע.	מ"ה 180 ליחידה *דיור *	2	9.0	5.0	3.5	5.0	יחידה: מסמחיות, חד אר וב-מפלטינות קטן מגרס מ: בניימילי: 450 מ"ר
7.שטח ציבורי פתוח	ירוק	7,500	-	-	2	6	6	3	5	בב"ב מגרס יחיד תחנת אר"ה אר"ה בלבד. לא תחילת חלוקת היחידים. מסמחיות 50 ז"א סוגיות 20

* במקרה של סתירה קובע השטח המקסימלי המותר במ"ר.

** כולל מקלט, מתחמים ומרפמות עד 20 מ"ר וחניה מקורה עד 15 מ"ר.

*** שטח מת"ד עד 7 מ"ר בהתאם לא כלל בגב בנייה או במתן היחסים

Handwritten initials/signature.

- תגרם הפרעה ולא יגרם מטריד לתושבי עשרת המתגוררים בסמוך לאותו שטח. ויש לחכנן אמצעים ולהבטיח כי הרכב הנ"ל אומנם יחנה בפועל בשטחים שיתוכננו ויוקצו לו.
- ה. לא יוקם כל בנין מתחת לקוי החשמל ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק הקטן מ-5.0 מ' (בקו אוירי) מהחוט החיצוני של קו מתח עליון (66 קו"ט), במרחק קטן מ-2.0 מ' מקו מתח נמוך או מכבל חשמלי תת-קרקעי.
- ו. לא תוצא תעודות גמר ולא ינתן טופס 4 לענין חיבור חשמל במגרשי המגורים. למעט בית האבות (ד"ר מוגן), אלא לאחר ביצוע סליקה של הכבישים מספר 3 ו-4 על פי תוכנית מאושרת קודמת, ברוחב מינימלי של 7מ'.
- ז. הוצאות ביצוע הכבישים יחולו על מבקשי ההתרים במגרשי המגורים למעט בית האבות (ד"ר מוגן).
- ח. תותקן גדר הפרדה בין מגרשי המגורים לדרך מס' 9, על מנת למנוע נגישות ישירה מדרך מס' 9 לבתי המגורים.

תקופת ביצוע : עד שנת 2000.

חתימת המגיש :

תכנון ויעוץ רחובות
 פורת ר. ערמון - אדריכלים
 ד"ר יעקב נ. רחובות 76246
 טל. 08-461192

חתימת בעל הקרקע :

חתימת המתכנן :

אישורים :

תאריך :

16/3/92

חוק התכנון והבניה חס"ח-5745
מרחב תכנון מקומי "שורקת"

תכנית מתאר מקומית / ~~מס' 154/353~~ / מס' 154/353
 במליאת הועדה מס' 2/92 מיום 3/3/92
 הוחלט להמליץ על הפקדה
 להמליץ על מתן חוקף
 פתגמים:

יצונו כהן
 יו"ר הועדה

מנכ"ל הועדה

מושרי הממשל נחלקו מדינת ישראל
 חוק התכנון והבניה תש"ח-1967

גישור תכנית מס' 154/353

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.9.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית