

408896

1/5.2.96

הגשה מס' _____
תאריך 19.11.96

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שורקות

תכנית שנוי מתאר בר/51/12

שנוי לת/מ בר/51/2 בר/51/9

מושב נטעים

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המוחדרת משנת 1994
16/4/96
מלשכת השטח

הוראות התכנית

תאריך

יוני 1994
אוקטובר 1994
עדכון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12/51/2
התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המוחדרת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
התכנית מס. 12/51/2
מס' 4002
28/2/94
החלטת הועדה מס' 4002
מס' 28/2/94
החלטת הועדה מס' 4002
מס' 28/2/94
החלטת הועדה מס' 4002
מס' 28/2/94

1. שם התכנית
תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית שנוי מתאר בר/12/51 שנוי לת/מ בר/2/51 מושב נסעים.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
כל מסמך ממשמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
השטח המותחם בקו כחול בתחום הגוש: 3739
חלקות: 40, 47, 48.
חלקי חלקות: 64
4. שטח התכנית
24,330 מ"ר.
5. מקום התכנית
מושב נסעים, בתחום מועצה אזורית גן רווה.
6. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
7. יזם התכנית
ועדה מקומית שורקות ומועצה אזורית גן-רווה.
8. מגיש התכנית
מושב נסעים.
9. המתכנן
אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ
טשרניחובסקי 13 תל אביב
טל' 03-5254893, פקס 03-5254879.

- א. שינוי יעוד קרקע מאיזור חקלאי לאיזור מגורים לחקלאים (נחלות).
- ב. שנוי יעוד קרקע מאיזור חקלאי לדרך.
- ג. חלוקה מחדש של חלקות בהסכמה.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה לאיזור מגורים בנחלות.

11. רשימת התכליות לאיזורים השונים

11.1 איזור מגורים לחקלאים

בשטח הצבוע בתשריטים בצבע צהוב עם אלכסונים בירוק הוא איזור מגורים לחקלאים וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור במבנה אחד או בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים).
שטח הבניה הכולל לא יעלה על 450 מ"ר.
שטח יח' ראשונה ו/או שניה לא יעלה על 220 מ"ר.
שטח 2 היחידות הראשונות לא יעלה על 400 מ"ר.
שטח יחידה שלישית לא יעלה על 70 מ"ר.
שטח כסוי הקרקע לא יעלה על 350 מ"ר.

ב. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

- ג. גובה מירבי של בתים עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.
- גובה מירבי של בתים עם גג משופע לא יעלה על 9.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים.
- הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.

11.2 מבני עדר

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או באחת מקומותיו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחשוב שטח מותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:

1. מחסן ביתי שלא יעלה על 15 מ"ר.
2. חניה מקורה לשני כלי רכב לפחות, $30\text{מ}^2 = 2 \times 15$.
3. מקלט ו/או מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג"א.
4. פרגולה - מתקן מורכב מאלמנטים לינארים (קורות) שהמרחב ביניהם לא יפחת מ- 50 ס"מ ללא מכסה כלשהו.
הקורות נשענות עמודים ו/או על קירות.
במידה והפתח בין הקורות יהיה מתחת ל- 50 ס"מ שטח כל הפרגולה ילקח בחשוב שטחים.
במידה והשטח יעלה על 50 ס"מ יחשב שטח הקורות בלבד.
תכלית הפרגולה הצללה מעל משטח מרוצף בחצר.

חלק מבנין בשטח שלא יבלוט מקונטור קומת קרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולול או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ'. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה. חלונות יותרו בגובה עד 70 ס"מ. תכלית המרתף חדר משחקים.

11.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר.

א. למגורים

קדמי 5 מ' או לפי תשריט.
צדדי 3 מ'.
אחורי 5 מ'.

ב. למבני עזר

קדמי 5 מ' (כאשר מבני עזר צמודים ישמרו קוי הבנין של המגורים ובאותו אופי בניה).
צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.
אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.
מרחק ממגורים למבני עזר מינימום 3.0 מ'.

ג. סככות חניה

קדמי 0 מ'.
צדדי 3 מ' או 0, בהסמכת השכן עם הסדרי ניקוז.
אחורי 5 מ' או 0, בהסמכת השכן עם הסדרי ניקוז.
מרחק - מרחק בין מגורים לחניה 3 מ'.

11.4 גדרות

גובה הגדרות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ', 1-2.00 מ' בשאר החזיתות.
הגדר אפשר שתהיה בנויה כולה או בחלקה עם שלוב של פרופילי פלדה או סרגלי עץ מונחים בצורה אנכית בחזית הקדמית.
יתרת הגדר תהיה שקופה ו/או סורגים.
במגרש פינתי גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.60 מ'.

12. חניה

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות חניה בהתאם לתקן התקנת מקומות חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

13. חשמל

13.1 הוועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

13.2 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים. הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

	שטח פתוח	שטח בנוי	
1.			<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
	מטר 2.25	2.00	מתייל קיצוני
	מטר 8.50	3.50	מציר הקו
2.			<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
	מטר 6.50	5.00	מתייל קיצוני
	מטר 3.50	6.60	מציר הקו
3.			<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
	מטר 13.50	9.50	מתייל קיצוני
	מטר 20.00	14.00	מציר הקו
4.			<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
	מטר 25.00	20.00	מתייל קיצוני
	מטר 50.00	35.00	מציר הקו

5. מבלי לגרוע בכל האמור במגבלות בניה, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל. במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המחייבות של המקרה.

6. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-20 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שיקבעו.

14. תשתית

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

14.1 ניקוד ותיעול - השתלבות במערכת הניקוד הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- 14.2 ביוב - א. לא יותרו או יאושרו כל מבנים עם בורות רקב.
ב. הביוב יהיה באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שימנעו זהום מים (עיליים ותחתיים) קרקע ומפגעי ריחות.
ג. תנאי לאישור התכנית הוא אישור המתקן הנ"ל ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ד. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע בפועל של המתקן כנ"ל.
ה. טופס 4 לחיבור חשמל יונפק לאחר חיבור המבנים למערכת ביוב מרכזית מופעלת.

14.3 פסולת - יונטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסכמת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

15. רשום והפקעות

עם אישור תכנית זו, תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.
השטחים שהם לצרכי חיבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.

16. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה בתוספת השלישית בסעיף 12 א', 13 לחוק התכנון והבניה.

17. זמן בצוע התכנית

שנתיים מיום אישור התכנית.

הערות	שטחי שדות		שטח עיקרי		קוי בנין			מספר מקסימלי של יחידות למגרש	גודל מגרש סינימלי	סימון האיזור	האיזור
	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אתורי	צדדי	קדמי				
בסווי הקרקע לא יעלה על 350 מ"ר	350 מ"ר ל-3 יח'	מחסן, חניה ממ"ד, פרגולה סה"כ 77 מ"ר	----	בקומה 350 מ"ר נדירה 220 מ"ר סה"כ ל-2 יח' 400 מ"ר דירה להורים 70 מ"ר סה"כ ל-3 יח' 450 מ"ר	5	3	5	1 לבעל המשק 1 לבן משפחה 1 להורים באישור ועד המושב	1500 מ"ר	צהוב מקווקו באלכסונים בירוק	מגורים לחקלאים (נחלות)

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהיא תהיה
 וטוואסט עם רשויות האכזרן המוסמכות.
 נחתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לה
 יכולת ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כי
 עוד לא הוקצה השטח ונחונת עמנו הסכם מתייחס בנינו ואי
 התבטנו זו באה במקום התכנית כל בעל זכות בשטח הנרחב
 ואין כל ראיות ואסמכתא לכך. **תדלק/רוסו**
 למען חידוד זכויות התכנית, נחתמנו על התכנית
 בשם כלל המפרדים, ונחתמו על זכותנו
 וזכותנו של כלל המפרדים על פנינו מאשרי על פני זכויות כלל
 השטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה אסכם
 באשר ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 זכותנו. **25 09 1996**
 מנהל מקרקעי ישראל
 תחום התרדו

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית : ועדה מקומית שורקות

מועצה אזורית גן-רווה

מגיש התכנית : מושב כטעים

מועצה אזורית גן-רווה
 אין מצד המועצה התנגדות להענות
 לבקשתו של מגיש התכנית הנ"ל
 תאריך: 25/9/96 חתימה: *[Signature]*

נשעים
 מושב עובדים להיתשוב
 חקלאית שתופית בע"מ
 38

אורבן מהנדסים ואדריכלים בע"מ

המתכנן : אורבן מהנדסים ואדריכלים