

17

מס' 38/10

176

צ/ש/במ/7-22/301-176

22

חוק הליכי תכנון ובנייה הוראות שעה התש"ן - 1990

מחוז המרכז

מרחב תכנון - לב השרון

תכנית שינוי מתאר מס' צש/במ/7-22/301

אוגוסט 1994

משרד הבנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 301/22-7/צש/במ/176
 חנינה לבנייה למגורים (מס. 134)
 ההליטה ביום 13/6/96 לאשר את התכנית
 מנהל מחוז המרכז

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית:**
תכנית שינוי מתאר מספר צש/במ/7-22/301
שינוי לתכנית מתאר מספר צש / 0 - 2 / 0 לב השרון.
שינוי לתכנית מפורטת מספר צש / 522 / 4.
- 1.2 הרחבת שטחי מגורים במושב שער אפרים:**
המקום:
מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מועצה אזורית לב השרון.
שם הישוב: שער אפרים.
- 1.3 בעל הקרקע:**
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.4 המתכנן:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון.
חאס מהנדסים ואדריכלים בע"מ.
- 1.5 היוזמים:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון.
מושב שער אפרים.
- 1.6 מגיש התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון.
- 1.7 גבולות התכנית:**
מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 1.8 גושים/חלקות/חלקי חלקות**

גוש	חלקות	חלק מחלקות
8260		1, 19-20, 25, 22
8461	4, 5, 6-10, 21, 22, 23	1-3, 11-20, 24-28
8462	1-8, 23-29, 33, 34, 48, 49, 53	9-11, 13, 17, 18, 22, 24, 32, 37-40, 50, 60, 65, 67, 69, 72

- 1.9 שטח התכנית:**
כ - 341 דונם.
- 1.10 מסמכי התכנית:**
1.10.1 מסמך הוראות בכתב.
1.10.2 תשריט צבוע הכולל: תכניות מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:2500 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000,000.
- 1.11 מטרת התכנית:**
שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגרשי מגורים במושב, דרכים ושטח ציבורי פתוח.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

1.12.1 תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תכנית זו ובמקרה של סתירה, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.12.2 תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר על תיקוניה או, במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.

1.13 שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:

- א. ביצוע 100% תשתיות ביוב, מים, ניקה, חשמל, דרכים וכד'. .
 - ב. ביצוע 20% מהשלדים המיועדים למגורים וביצוע מוסדות ציבור באופן פרופורציונאלי לאיכלוס מבני מגורים.
 - ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.
 - ד. טווח 4 יבתן לאחר ההתחברות לטע הכיכ המרכזית
- 1.14 מספר יחידות הדיור במושב (בנחלה 2 יחידות):**

המושב	נחלות	משק עזר	מגרשי מגורים מוצעים	סה"כ יחידות דיור
שער אפרים	80	18	350	448

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוט מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשל"ה - 1965 ותקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.1 ועד מקומי:

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח - 1958.

2.2 אזור שימושי קרקע:

שטח קרקע המסומן התשריט בסימון מיוחד לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.3 אזור חקלאי:

אזור המיועד לפעילות חקלאית המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.4 מגרש:

כל שטח קרקע מסומן בתשריט ע"י סימון מתאים וצמוד לדרך.

2.5 יחידת דיור:

מערכת חדרים על חדרי השירות שלה שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.

2.6 קומה בבניין מגורים:

המרווח בין ריצפות או בין ריצפה לגג הבניין שאינו פחות מ - 2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'.

2.7 מתקנים הנדסיים:

2.7.1 מערכות ותקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט, ותמקיקים, תיעול שפכים, אגירת מים וקולחים, איבוד פסולת וכל היוצא באלה.

2.7.2 מערכת הביוב המרכזית שתבצע בהתאם לנספח הביוב, והמבנים יחזרו אך ורק למערכת זו.

2.8 גדר:

גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים יותר תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה.

במגרש פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב - 80 ס"מ עד ל - 1.2 מ' מהפינה.

2.9 מיטרד סביבתי:

זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום או מים עיליים, מפגע וחזותי וכל מטרה אחר - בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף.

2.10 תכנית פיתוח:

היא תכנית שתוכן בקנ"מ 1:500 ותכלול עיצוב אדריכלי, חומרי בניין, גימור מבניינים, צורת גגות וכו'. מיקום שטחי שירות, גובה כניסה לחצר וגובה 0.00 להקמת המבנים.

פרק 3 - האזורים

רשימת האזורים, ייעודיים, סימונם בתשריט ושטחם (בקירוב)

האזור	סימן בתשריט	שטח ב - ד'
מגרש מגורים	כתום	176.0
ציבורי פתוח	ירוק	33.0
בנייני ציבור	חום מותחם, חום כהה	34.0
דרכים קיימות	חום	3.5
דרכים מתוכננות	אדום בהיר	94.5
	סה"כ	341.0

46.5

פרק 4 - תקנות לאזורים

הוראות בניה - ראה טבלת הוראות בניה באזורים

4.1 אזור מגרשי מגורים במושב

- 4.1.1 אזור מגרשי מגורים במושב נועד למגורים בלבד ויותרו בו הקמת בית מגורים חד משפחתי ושטחי שירות למגורים.
- 4.1.2 במגרש מגורים תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
- 4.1.3 מותרת בניית שטחי שירות למגורים, בנוסף לשטח העיקרי כדלקמן: -
- 4.1.3.1 ממ"ד בשטח של עד 7.5 מ"ר למטרות שטח שירות בלבד או הפחתה של 7.5 מ"ר בחישוב השטחים העיקריים אם הממ"ד משמש כחדר למגורים ויתרת שטחו כלולה בשטחים העיקריים.
- 4.1.3.2 שטחי שירות אחרים (למעט חנייה) בשטח שלא יעלה על 22.5 מ"ר.
- 4.1.3.3 מרתף בהיטל הבית בתנאים שבסעיף 4.1.5 להלן.
שטחי השירות מסעיף 4.1.3.2 לעיל יהיו חלק משטח המרתף ולא יתווספו אליו.
- 4.1.3.4 חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר בתנאים שבסעיף 4.1.6 להלן.
- 4.1.4 גובה ריצפת קומת הכניסה לבית, מותר שיהיה עד 1.0 מ' מעל לחמוצע הגבהים של הקרקע הטבעית לאורך החזית הקדמית של המגרש, הפונה לדרך. גובה שיא הגג לא יעלה על 8.5 מ' מפני ריצפת קומת הכניסה.
- 4.1.5 מותרת בניית מרתף בשטח שלא יחרוג מההיטל האנכי של קירות בית מגורים או מבנה ציבור כדלקמן:
- 4.1.5.1 גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ ממחוצע הגבהים של הקרקע הטבעית לאורך החזית הקדמית של המגרש, הפונה לדרך.
- 4.1.5.2 המרחק בין תחתית התקרה לפני ריצפת המרתף לא יעלה על 220 ס"מ.
- 4.1.5.3 הגישה למרתף תהיה מתוך הבית. הועדה המקומית רשאית להתיר גישה למרתף ישירות מתוך החנייה המקורה, במידה שהטופוגרפיה במגרש מצדיקה זאת.
- 4.1.5.4 מידתם האנכית של הפתחים במרתף, הפונים החוצה, לא תעלה על 40 ס"מ.
- 4.1.5.5 במידה שיבנה מרתף, יתולו בו רוב שטחי השירות, לדבות הממ"ד (אם אינו משמש כחדר מגורים).

4.1.6 מותרת בניית תניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, כדלקמן:

4.1.6.1 התניה תהיה צמודה לקו בניין צדדי וקדמי בהסכמת השכן, בתנאי שלא יפתחו שערים לשטח הציבורי.

4.1.6.2 אורך קיר החניה שעל קו בניין צדדי "אפס" לא יעלה על 6 מ', לא יפתחו פתחים בקיר זה ואין לנקז את גג החניה לצד קיר זה.

4.1.6.3 החניה המקורה תהיה מחוברת לבית ומותרת גישה בינה לבין הבית. הועדה המקומית רשאית להתיר גישה מהחניה למרתף במידה שהטופוגרפיה במגרש מצדיקה זאת.

4.1.6.4 גובה הנקודה הגבוהה ביותר בגג החניה המקורה לא יעלה על 250 ס"מ מעל לממוצע הגבהים של הקרקע הטבעית לאורך החזית הקדמית של המגרש הפונה לדרך.

4.1.7 כיסוי קרקע, כולל מגורים ושטחי שירות עד ל- 40% משטח המגרש.

4.1.8 במקום שיידרשו לכך, יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 2.10 דלעיל.

4.2 אזור ציבורי פתוח:

4.2.1 האזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש ועד המושב.

4.2.2 האזור מיועד לנטיעות וגינות, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים.

4.2.3 בשצ"פ הגובל עם דרכים משולבות תותר חנייה לדיירי הבתים הסמוכים ולאורחיהם על פס ברוחב שלא יעלה על 5 מ' מהדרך המשולבת.

4.2.4 היתרי בנייה לפעילויות השונות לפי תכנית מתאר צש / 0 - 0 / 2 / 0 לב השרון, וכפוף לתכנית פיתוח מפורטת שתוגש לאישורה של ועדה מקומית.

4.3 אזור בנייני ציבור:

- 4.3.1 אזור זה נועד למבני ציבור לשרות תושבי המקום כגון: מבנים לשרות מנהל ציבורי, שרותי עזר לחקלאות, חינוך, תרבות, בריאות, דת, מסחר מקומי וטפורט.
- 4.3.2 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות פרט לבניינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- 4.3.3 סה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- 4.3.4 היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית "לב השרון".

4.4 דרכים:

- 4.4.1 מיקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.
- קווי בניין מדרכים כמסומן בתשריט.
- 4.4.2 דרכים ציבוריות כפופות לתקנון של תכנית המיתאר.

4.5 מתקנים הנדסיים:

היתרי בניה לשכונת מגורים או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

פרק 5 - הוראות בניה

הערות	קו בניין (מ')			מרחקים בין המבנים	מס' קומות גובה מקס'	שטח בנייה מקס. מ"ר	רוחב מינ. למגרש ב-מ'	שטח מינ. של מגרש מ"ר	האזור
	אחורי	צד	חזית						
ראה סעיפים 4.1.1 4.1.9	6	3	5		2 + מרתף בהיקף הבניין	שטח עיקרי 220 מ"ר דירה אחת בלבד. תכנית מקסימלית 40%	17 או לפי התשריט	450	מגרשי מגורים
	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן לא כולל חניה	5 או 0 מ' למוסך בלבד	צמוד למגורים או 3 מ' מינימום מהבית	1	שטח שרות לא יותר מ- 22.5 מ"ר + מרתף בהיקף הבניין + חנייה בשטח 30 מ"ר			מבני עזר שטח שרות
	7	4	5		2 + מרתף	שטח עיקרי 30% שטח תכנית מקסימלית 40% שטחי שירות 15% משטח עיקרי	17 או לפי התשריט	750	שטח בנייני ציבור
						לא תותר בנייה בשטח 9' למעט מערכות מכניות, שירותים וגיזון	15 או לפי התשריט	500	שטח ציבורי פתוח

75%

קווי בניין: שטחי שידרות מחוברים לבית יהיו בקווי בניין של בית המגורים. לגבי חנייה ראה סעיף 4.1.6.

מרתפים: ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף.

10...

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון

תכנית מפורטת/מתאר מס' 301/22-7/1965
נדונה בישיבה מס' 3/94 מיום 3/12/74
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

מייר הועדה
מנהלס הועדה

שער אפרים
מושב עובדים להתגשבות
שירותי מים
פלאפון 050-296283
טלפקס 09-842924

אשראי 500595
301

חתימות:

M
17

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

1996 AK-4-1

ועד הנהלת מושב "שער אפרים"

היוזם:

124
שער אפרים
מושב עדודים להתישבות
שיתופית
פלאפון 050-296283
טלפקס 09-842924

חוק התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הש	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 22-2/א/23	מיום 2.9.94
נדונה בישיבה מס' 3.94	מיום 2.9.94
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-ת	
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

מתכנן ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה "לב השרון"

ח.א.ס מהנדסים ואדריכלים בע"מ

ח.א.ס. מהנדסים
אשרד 580595
301 חדר

ישראל וילמובסקי

מנהל הפרוייקט: