

10018

12/6/95

גשמה מס

תאריך

לשם

מס

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1967

תכנית מס' 32/92

בסלילת הועדה מס' 9200

החלטתה להסמיך על התכנית

להמליץ על פתח וסוף

בתנאים:

מחוז המרכז

חגי חזקוני

איג' יוסף שוסט

מחלקת חינוך

מרחב תכנון מקומי שורקות

27.6.95

תכנית שנוי מתאר מח/82

שינוי לתכנית מס' R-6

(תכנית המשך לתכנית בר/212 בתחום מרחב תכנון מקומי שורקות)

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1967

אישור תכנית מס' 82/92

התכנית מס' 82/92

סעיף 108(ג) לחוק

י"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

- אפריל 1992
- עדכון ינואר 1993
- עדכון פברואר 1993
- עדכון להפקדה מאי 1994

נבדק וניתן לאשר

22.5.95

החלטת הועדה המחוזית

מחלקת המבחן

וואצק

1. שם התכנית
תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' מח/82 מושב נטעים.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
השטח המותחם בקו כחול בתחום גוש : 5271.
חלקות : 5,8,9.
חלקי חלקות : 3,4,6.
4. שטח התכנית
65.70 דונם.
5. מקום התכנית
מושב נטעים, בתחום מועצה אזורית גן שורק, דרום מערב לראשל"צ, שטח בין קואורדינטות אורך 128500 ו-127900 ובין קואורדינטות רוחב 150400 ו-150800 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מושב נטעים בקו כחול.
6. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית
מועצה אזורית גן-רווה וועדה מקומית שורקות.
8. מגיש התכנית
מושב נטעים
9. המתכנן
אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ
10. מטרות התכנית
 1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב נטעים וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.
 2. שנוי תכנית המתאר ותכנית R-6 כמפורט להלן:
 - א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
 - ב. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים למשתכנים.

- ג. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח לבניני ציבור.
- ד. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
- ה. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור יער ונופש פעיל.
- ו. התווית דרכים חדשות.
- 11. רשימת התכליות לאיזורים השונים

11.1 איזור יער ונופש פעיל

בשטח הצבוע בירוק תחום ירוק כהה ומנוקד בירוק.

תאסר כל בניה בשטח זה למעט נסיעת יער, שבילים, גיזון ומתקני משחק לרווחת המושב.

השטח ירשם על שם המושב.

11.2 איזור מגורים למשתכנים

11.2.1 שמושים מותרים.

- א. מבנה מגורים.
- ב. מבנה עזר ומקלטים.
- ג. מעבר מתקנים הנדסיים.

11.2.2 גודל מגרש ובנין מגורים.

- א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש ולא יותר מ-30% בקומה כולל מרפסות מקורות, סה"כ 2 קומות.

ב. מבני עזר

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

- 1. מחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר המשמש כמקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמר גלם או מוצרים וכיו"ב המשרתים את החלקים העיקריים באותו בנין. במידה ויבנה מרתף יכלל בו שטח המחסן.
- 2. חניה - מקום חניה לרכב בתחום המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
- 3. מקלט ו/או מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג"א.
- 4. פרגולה - מתקן מורכב מאלמנטים לינאריים (קורות) שהמרחב ביניהם לא יפחת מ-40 ס"מ ללא מכסה כלשהו. הקורות נשענות עמודים ו/או על קירות.

5. מרתף

חלק מבנין בשטח שלא יבלוט מקונסור קומת קרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ'. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה. חלונות יותרו בגובה עד 70 ס"מ. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר מבני עזר.

11.2.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר.

א. למגורים

קדמי 5 מ' או לפי תשריט.
צדדי 4 מ'.
אחורי 5 מ'.

ב. למבני עזר

קדמי 5.0 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 למחסן מינימום 3.0 מ'.

ג. סככות חניה

קדמי 1.5 מ'.
צדדי 0 בהסכמת השכן עם הסדרי ניקוז.
אחורי 0 בהסכמת השכן.

ד. חצר משק

מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.20 מ'. קוי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.
(שטח חצר משק עד 12 מ"ר).

11.2.4 גובה מקסימלי למגורים

גובה מקסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'. מפלס ± 0.00 קבע ע"י הועדה המקומית.

11.3 שטח לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות כגון: מעון יום, גן ילדים, מרפאה, ובית כנסת לפי אישור ועדה מקומית.

ב. במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.

ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף (מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות).

ה. קוי הבנין יהיו מרווחים שלא יפחתו מ-

קו בנין קדמי - 5 מ'

קוי בנין צדדיים - 4 מ'

קו בנין אחורי - 5 מ'

11.4 שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני גן לרווחת הציבור.

11.5 איזור מעבר שרותי הנדסה

רצועת קו איסוף מי דן וקו ירקון נגב, אסורה הבניה ו/או חציה (כביש, צנורות וכו') ללא קבלת היתר מנציבות המים, למעט דרך שרות בתחום הרצועה ותחנות שאיבה.

א. ברדיוס של 10 מ' מהקידוחים הנ"ל או כל קידוח נוסף למים מושבים אסורה כל בניה.

ב. ברדיוס 100 מ' מהקידוחים הנ"ל או כל קידוח נוסף למים מושבים אסורה כל בניה, התקנה או פעולה העלולים לזהם את מקור המים, כגון: בתי מגורים, מסחר ומבני ציבור.

ג. התייחסות לקו "מקורות" למים מושבים יהיה זהה להתייחסות לגבי מניעת זיהום בקוי אספקת מי שתיה.

11.6 איוור חקלאי

השטח הצבוע בתשרים בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין הוא אזור חקלאי. שמושים מותרים. גדולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב, חממות עד 50% מהשטח, בניני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב, לולים מרוכזים, דרכים וכן חלות ההוראות הבאות: בשטח זה יותר גידול בעלי חיים וכן הקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובלבד שהמרחק בין המבנים לבין בניני המגורים הסמוכים, לא יפחת מ-50 מ'. קוי בנין - חזיתי 5מ', צדדי 5מ', אחורי 6מ'.

11.7 איוור למעבר קוי חשמל מתח גבוה

השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשמושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים, לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל, אסורים המתקנים הדליקים והנפוצים (או אחסנת חומרים כאלה) בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

12 חניה

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. יוקצה מקום חניה לרכב בתחום המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר

13. ח ש מ ל

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

13.2 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי 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:

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

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

14.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והגטחת 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 זיהום 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. תנאי לאכלוס היחידות החדשות הוא חיבור בפועל של הבניינים אל המתקן.

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

14.4 רח' משולב - רח' הולנדי המיועד לשמוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף למלא רוחבו או בחלקו ללא הפרדה בין מסעה למדרכה ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת.

15. איחוד וחלוקה בין מגרשים

לאחר אחוד תכניות בר/212 ומח/82 למרחב תכנון אחד, תעשה חלוקה במגרשים 158, 155, 150, 144, 137, 130, 124, 116, 108, אשר לא תהווה שנוי לתכנית.

16. רשום והפקעה

השטחים המסומנים בתשריט לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

18. בצוע התכנית

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הקרקע. תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין לפי החוק. עבודות הבניה תחלנה תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

האיוורור	סימון האיוורור	גודל מנרש	מס' מקסימלי של יחידות למנרש	קווי בנין			אחוזי בניה ושטחי בניה			מספר קומות	גובה	שטחי שדות
				חזית	צדדי	אחורי	שטחים עיקריים	שטחי שדות	תכנית			
מנוררים למשתכנים	צהוב	400 מ"ר 450 מ"ר 500 מ"ר	1	5	4	5	50%	30% 200 מ"ר 120 מ"ר 225 מ"ר 135 מ"ר 250 מ"ר 150 מ"ר כולל מרתף 50 מ"ר	50%	2 צמודי קרקע	9.0 מ' בגובה משופע 7.0 מ' בגובה שטוח	מחסן 15 מ"ר הניה 30 מ"ר מרתף 50 מ"ר
שטח לבניית ציבור	חום תחום כחום כהה	לפי תשרים	-	5	4	5	25%	מרתף בגבולות היקף קומת הכניסה	25%	2	7 מ'	10% שטח המיגרש מחסן, הדר, מכוניות, חדרי מדרגות
יער ונופש פעיל	ירוק תחום ירוק מנוקד בירוק	לפי תשרים	תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 11.1									
שטח ציבורי פתוח	ירוק	לפי תשרים	תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 11.4									
מעבר שדות הנדסה	קו ציר בשחור	לפי תשרים	תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 11.5									

הערות:

1. קו בנין לסככות חניה - קדמי 1.5 מ', צדדי 3 או 0 בהסכמת השכן
2. קו בנין לשטחי שדות - קדמי 5.0 מ', צדדי 3 או 0 בהסכמת השכן, אחורי 5 או 0 בהסכמת השכן
3. בחנאי שפועי קרקע מיוחדים, קומת המסר לא תעלה על 1.20 מפלס ממוצע של המדרגה.
4. במידה ויש סתירה בין אחוזים למ"ר, יקבע הגודל מהם.
5. במידה ויבנה מרתף יכלול בו שטח המחסן.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

י' ז' תש"ח : מועצה איזורית גן-ריוה

ועדה מקומית שורקות

מגיש התכנית : מושב נטעים

המתכנן : אורבך מהנדסים ואדריכלים

22/11
10/12/92
92008
Se
X
CASA
אניג' קסן שוסט
מנעס העידה