

10091

NEVEYARAK.1

מחוז המרכז

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה תיקון מס' 2) התשנ"א 1992

מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תכנית מפורטת שד/במ/7/60
שינוי לת.מ. מש"מ 100 (שד)
שינוי לת.מ. שד/1/60

משרד השרון
מס' 25-02-1996
תאריך

הועדה המקומית לתכנון לבניה
"דרום-השרון"
25.02.1996
נתקבל

מקום : נוה ירק.

מועצה אזורית: דרום השרון.

נפה : פתח תקוה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "ת.מ. שד/במ/7/60".

2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250, והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כולל נספח א' - טבלת שטחי המגרשים.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית : 142.29 דונם.

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

7,6 : ח"ח	גוש 7515 :	6. גושים/חלקות
19,18,6,4 : ח"ח	גוש 7516	
23,21,14-8,6-4 : ח"ח	גוש 7520	

7. היוזם/המבצע : ועד מושב נוה ירק / הועדה המקומית דרום השרון.

8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית : ארכיטקט י. אבקסיס - מתכנן ערים רח' כצנלסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417.

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת מקומית כדלהלן:

1. המרת הקרקע:

- משטח חקלאי לשטח מגורים
- משטח חקלאי לשטח ציבורי
- משטח חקלאי לשטח לבנייה
- משטח חקלאי לשטח לניקוז
- משטח חקלאי לשטח חקלאי
- משטח חקלאי לשטח לבנייה
- קביעת זכויות בניה ע"פ יסוד השמנה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרים
- קביעת הפיתוח ושילוב הביצוע.
- התכנית תהווה בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- תנאים להסדרת הוואדי.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התשנ"א 1992
7/60/א/22
1730
19/2/96
מנהל מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תועדה הפיקוחית לתכנון ובניה
"דרום השרון"

2	תוכנית מס' שד/במ/7/60	הומלצה
3	מס' 92	המלצה
4	מס' 92	המלצה
5	מס' 94	מיום
6	מס' 94	מיום

ישיבת ועדה
מנהל המחוז

11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לשוב במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת לתכנית מפורטת זו, קובעת תכנית זו.

12. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א. דרום השרון.

13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

א'13. שטח מגורים: שימושים מותרים:

1. מבניה מגורים
2. מבנה עזר ומקלטים
3. מעבר מתקנים הנדסיים
4. גודל מגרש יהיה ע"פ הנספח המצ"ב - ראה טבלת שטחים.

א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 30% תכנית קרקע משטח המגרש ולא יותר מ- 220 מ"ר לדירה כולל מרפסות מקורות ומבנה עזר פרט לחניה, פרגולה וחצר המשק.

א'13. מגורים:

ב. תותר הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-110 בקומה.

ג. מבני עזר - בנין שנבנה ליד הבנין העקרי, או בחלק ממנו, או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחישוב שטח מותר למגורים והמיועד לשמש חניה + מחסן סה"כ 25 מ'.

ד. פרגולה - מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 0.40 מ', ללא מכסה כלשהוא. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים

ה. מרתף - חלק מבנין בשטח שלא יעלה על היקף ק. הקרקע, שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע במרחק אשר אינו עולה על 1.10 מ' ממישור היר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך הבית.

2.13א. קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר:

א. קדמי 5 מ' או לפי תשריט, אחורי 6 מ', צדדי 3 מ' (למבני עזר כולל סככות חניה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 2 מ' ו-0 בהסכמת השכן עם הסדר הניקוז).

ב. מיקום חניה מקורה - עד 15.0 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל, קו קדמי לחניה עד 1.5 מ' ו/או "0" בהסכמת השכן.

3.13א. גובה מקסימאלי

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

ב'13. מבני ציבור: הבניה תותר לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, עבור גן ילדים ומעון יום.

ג'13. פרטי פיתוח: כל בניה אסורה פרט למתקנים הנדסיים.

14. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית ביישוב תוך שנתיים מיום אישורה.

בתחילת ביצוע התכנית יחשבו הפעולות הבאות:

- א. גמר תשתית, דהיינו כבישים, ביוב וקווי מים.
- ב. גמר ביצוע השלדים של 20% בכל ישוב.
- ג. לא יוצא היתר בניה עד להסדרים בפועל של כל רוחב הדרכים.

15. הוראות להיתרי בניה:

תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית

פיתוח ליישוב עפ"י תכנית זו.

תכנית הפיתוח כוללת: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על דקע מפה טופוגרפית.

16. הוראות בנושא איכות הסביבה

א.16. שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב.16. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

17. הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. 17. ניקוז ותיעול

- * השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- * הסדר הנחל "הירקון 2" בשטח הבנוי תהיה בתוך פס של 30 מ' מינימום (כולל דרכי החזקה וגידור).
- * יוקמו 2 גשרים בתיאום מראש עם רשות הניקוז ובאישורה.
- * כל העבודות יבוצעו במסגרת פיתוח הרחבת הישוב.

ב. 17. שפכים

- * כל התקנת ביוב חייבת באישור משרד הבריאות.
- * באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- * המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות הסביבה.
- * כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
- * כל התקנת ביוב חייבת אשור משרד הבריאות.

ג. 17. מים

כל הספקת מים חייבת באישור משרד הבריאות.

ד. 17. היתר בניה

- התנאים להיתר הבניה יהיו:
1. אישור עיריית כפר סבא להתחברות למערכת מאספים ולמתקן טיהור שפכים. טופס 4 ינתן בביצוע בפועל של המערכות הפנימיות וההתחברות הנ"ל.
 2. ביצוע בפועל של הרחבת דרך גישה לאזור.
 3. הסדרת שצ"פ הגובל בין מגרשים 43-59 ו- 60-71 בנטיעות וניקוז ע"י יזם התכנית.
 4. ביצוע בפועל של מערכת ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י נציבות המים ורשות הניקוז.

ה. 17. פסולת

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

* איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

* באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר

17.ו. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון קוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

17.ז. איכות אויר

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

17.ח. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

18. מתן תוקף

לפני מתן תוקף, תוגש תכנית ביוב לוועדה המחוזית.

19. ישום סעיף 5.3 של תכנית ארצית תמ"א 31

בישוב כיום מתגוררים כ- 270 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות לכ- 600. בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ- 12,000 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא כ- 120% ביחס לישוב וכ- 2.7% ביחס למועצה האזורית.

20. הוראות התכנית וזכויות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה. כמפורט להלן:

טבלת סיכום זכויות בנייה

האזור	סמון האזור	גודל מגרש	קוי בנין במ'			שטחי בניה מירביים במ"ר			מס' קומות	גובה המבנה
			חזיתי	צדדי	אחורי	שימושים עקריים		שטחי שירות במ' סה"כ במ"ר		
						מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה (מרתף)			
מגורים א' חד משפ'	כתום	500 מ'	5	4	6	עד 220 מ' ב-2 קומות אך עד 30% תכסית קרקע.		חניה 15	345	2
ציבורי פתוח	ירוק	לפי חשרים				כל בניה אסורה למעט מתקני משחקים ושבילים.				
שטח לבניני ציבור	חום מוחם חום	לפי חשרים	5	5	5	600 מ' בסה"כ				1
מסחרי שכונתי	אפור	400 מ'	5	5	5	100 מ' בסה"כ		30 מ' מחסן	130	1

גודל ושטחי המגושים יהיו ע"פ טבלת הקצאות כנספה א' מצ"ב.

הערות:

1. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את שטחי העזר למעט חניה מקורה (15 מ"ר).
2. תותר בנית מרתף בהיקף מירבי של ק. קרקע, שיכלול מבני עזר למעט חניה וח' כביסה.
3. החניה לפי תקן בתחום המגרשים.
4. כל מתקני העזר יהיו בתחום קוי הבנין (למעט חניה מקורה).
5. לא תותר קומת עמודים.

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:

י. אבקסיס ארכיטקט

מתכנן ערים

טל: 03-5492417

22.1.96

תאריך: 31.1.96

נספח א'
טבלת שטחים

ס"כ שטח לפי יעודים	השטחים בדונמים מטריים	מספרי החלקות			יעוד
		סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע. או ת.ש.צ.	
	497.020		1		
	499.850		2		
	499.970		3		
	497.700		4		
	499.610		5		
	502.690		6		
	496.880		7		
	494.170		8		
	492.040		9		
	494.910		10		
	490.100		11		
	490.690		12		
	494.570		13		
	496.050		14		
	497.910		15		
	499.610		16		
	502.330		17		
	504.350		18		
	507.480		19		
	510.310		20		
	518.000		21		
	508.090		22		
	516.900		23		
	507.300		24		
	507.460		25		
	510.010		26		
	516.300		27		
	517.330		28		
	515.930		29		
	509.430		30		
	508.980		31		
	507.110		32		
	506.850		33		
	507.720		34		
	507.380		35		
	517.630		36		
	507.490		37		
	504.370		38		
	503.780		39		

המשך בדף הבא..

המשך

ס"כ שטח לפי יעודים	השטחים בדונמים מטריים	מספרי החלקות			יעוד
		סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע. או ת.ש.צ.	
	504.890		40		
	502.420		41		
	502.590		42		
	502.120		43		
	506.110		44		
	510.650		45		
	506.790		46		
	500.150		47		
	497.330		48		
	498.530		49		
	496.940		50		
	492.110		51		
	498.510		52		
	511.480		53		
	511.030		54		
	566.420		55		
	520.230		56		
	555.350		57		
	538.780		58		
	584.020		59		
	578.590		60		
	557.920		61		
	573.470		62		
	510.480		63		
	512.660		64		
	512.680		65		
	510.800		66		
	508.330		67		
	515.650		68		
	517.350		69		
	517.670		70		
	517.600		71		
	502.520		72		
	504.240		73		
	511.390		74		
	507.360		75		
	513.550		76		
	514.990		77		
	511.500		78		
	509.970		79		
	510.960		80		
	503.980		81		

ס"ה"כ שטח לפי יעודים	השטחים בדונמים מטריים	מספרי החלקות			יעוד
		סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע. או ת.ש.צ.	
55819.91	516.310		82		מגורים א'
	516.620		83		
	512.710		84		
	512.180		85		
	511.450		86		
	513.860		87		
	507.870		88		
	506.700		89		
	506.850		90		
	505.450		91		
	500.310		92		
	502.640		93		
	500.480		94		
	499.920		95		
	499.920		96		
	498.190		97		
	499.920		98		
	534.390		99		
	534.200		100		
	534.100		101		
	534.180		102		
	534.070		103		
	534.420		104		
	534.550		105		
	517.830		106		
	517.080		107		
	519.120		108		
	518.180		109		
25348.83	120.560		200		ש.צ.פ.
	295.620		201		
	317.290		202		
	375.440		203		
	371.850		204		
	305.690		205		
	5498.230		206		
	10656.000		207		
	7408.150		208		
3638.10	3638.100		209		שטח לבניני ציבור

המשך בדף הבא...

