

4-10170

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 לב ירושלים
 09-962205
 21-11-1997
 בודק
 נמסר ל

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו מ י - ל ב - ה

שינוי תכנית מתאר מס' צ ש / 6 - 22

שינוי לתכנית מתאר צש/0-2/0 מסמ/צש/6-22/132

ותכנית מפורטת צש/77/3

מספר תכנית
 23-11-1997
 נתקבל

1. מקום התכנית : מחוז : ה מ ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : צ ו ר מ ש ה
- גושים וחלקות: גוש 7999 מגרש 31
2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל
3. ה י ו ז ם : נאווה נומה, צור משה.
4. ה מ ג י ש : ועד מושב "צור משה"
5. ה מ ת כ נ ן : אסנון דורון, אדריכל ובונה ערים
6. שטח התכנית : 16.100 דונם - לפי תכנית מודד.
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית : א. שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:500, 1:2500 ו 1:10000 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מאזור נחלות למגרש מגורים במושב, שטח צבורי פתוח ושביל גישה לנחלה.

ב. שינוי קווי בנין במגרש לפי הקיים: קו בנין קדמי, מ - 6 מ' ל - 4.6 מ'.

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 6102-22/22
 נדונה בישיבה מס' 196 מיום 21.7.96
 הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף

מושרד הערים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 22/22/6/03
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 (ג) לחוק

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר צמ/0-0/20 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן.
במידה ותתגלה טתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ.
ג. שמח המגרש המוצע למגורים - 715 מ"ר לפי תשריט.
ד. תותר בניה חדשה רק בכפוף להוראות בתקנות לאזורים ובטבלת יעודי השטחים שבתכנית זו.
12. תנאים להיתר : א. בצוע הריסת המבנה המסומן להריסה ע"ח מבקש ההיתר בתוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. כתב שיפוי : בעלי זכויות או עניין בקרקע יחתמו על כתב שפוי לפי סעיף 197 לחוק.
15. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

ט ב ל ת' ג ע ר ד י ה ש ט ו ל י ם .16

הערה	קו"ר בנין			מרחקים בין מבנים נמ' מ' מ' מהכניסה לפתח צמוד	מספר קומות	שטח בנייה מותר במ"ר				רמת נגרש מניכסל	שטח נגרש מניכסל	סמך נחשבים	האזור
	אזורי	צדדי	קומי			3	2	1	מס' יחיד				
ראר הערה א א	6	4	6	2.0 מ' למגורים או 3 מ' מהכניסה לפתח	2	450 סה"כ	250 סה"כ	שטח יסודי	שטח עיקרי	20 מ'	15165 מ"ר	כתום מקורקו ירדק	אזורי נחלות
ראר הערה א א	6	3	3	4.5	2	220	5% משטח המגרש וכל יותר מ 40 מ"ר	שטח יסודי	שטח עיקרי	20 מ'	715 מ"ר	כתום חתום כתום	אזורי מגורים כמזע

* תותר בניית סה"כ 3 יחיד כראש היתחה השלישית כגודל מכסימלי של 55 מ"ר, צמודה לאחד המבנים.

ראר תקנון לאזוריים : הערה : א א
 נחתך לכפרת את שטחי המרחו (מבני העיר) כמיוחדים.
 נגודל מכסימלי של 55 מ"ר, צמודה לאחד המבנים.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

אזור נחלות

1.1

1.1.1 שטח הנחלה המיועד למגורים לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ - 2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהשטח החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה.

1.1.2 תנאי בניית המבנה העיקרי - מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב - 2 מבנים בלבד ובתנאי שימשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת. גובה מקסימלי - 2 קומות (אך לא יותר מ 8.5 מ' עד השיא העליון של נג מסופע). מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד. שטח ברוטו מותר - עד 450 מ"ר בשתי הקומות יחד, ובכל יחידות הדיור, אבל לא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת. מרווח מינימלי בין בתי המגורים 5 מ' או "0" בתנאי קיר משותף אטום, נג משותף, עיצוב אדריכלי וגמר אחידים. מרווח מינימלי מסבנה שרות (עזר) - 3 מ'. מרווח מינימלי מסבנה משק חקלאי כמפורט בסעיף 3.05 בתקנון תכ' המתאר. על פי שיקול דעת הועדה המקומית תותר הקמת בית אריזה, שאינו מהווה מסד סביבתי ~~בקומת העמודים של בית המגורים או במבנה נפרד במרחק של לפחות~~ 15 מ' סקו הדרך ובמרווח מינימלי של 4 מ' מבית המגורים.

1.1.3 קוי בנין למבנה העיקרי:

- קו בנין קדמי - 6 מ'.
- קו בנין צדדי למגרשים שרוחבם עד 30 מ' - 3 מ'.
- קו בנין צדדי למגרשים שרוחבם מעל 30 מ' - 4 מ'.
- קו בנין אחורי - 6 מ'.

1.1.4 שטחי שרות ביתיים: השטח המותר לשטחי שרות - עד 65 מ"ר. מרווח בין מבנה השרות למבנה המגורים - 3 מ' או 0 מ'. מרווח מינימלי בין מבני השרות השונים - 3 מ'. קו בנין קדמי - 15 מ' פרט לסככת חניה, שמותר 2 מ' ולמקלט 3 מ'.

קו בנין צדדי ואחורי - 3 מ' או "0" בתנאי הסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגג לתוך סגרש המבקש.

1.1.5 לפי שקול דעת הועדה המקומית תותר הקמת מבני משק חקלאיים, כפוף לטבלת המרווחים דלעיל.

אזור מגורים במושב

2.1

שטח המגרש המינימלי 715 מ"ר ושטחו המכסימלי 1000 מ"ר.

2.1.1

במגרש מותרת הקמת יחידת מגורים אחת בלבד. מספר קומות מכסימלי 2 קומות, אך לא יותר מ- 8.5 מ' עד שיא העליון של גג משופע. מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. בסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד. שטח הבניה ברוטו מכסימלי - 220 מ"ר, אך לא יותר מ- 160 מ"ר בקומה אחת. מבני השרות מותרים בשטח מכסימלי של 5%, אך לא יותר מ- 40 מ"ר. מרווח בין בית מגורים למבנה שרות - 3 מ' או "0".

2.1.2

קוי בנין:

2.1.3

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט התכנית המפורטת.
לסככת חניה - 2 מ' ולמקלט - 3 מ'.

קו בנין צדדי - 3 מ'.
קו בנין אחורי - 6 מ'.

למבני שרות - קו בנין צדדי ואחורי - 3 מ' או "0" בהסכמת השכן,
קיר אטום וניקוז הגג לתוך שטח המבקש.

ח ש ט ל

3.1

3.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

3.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

3.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

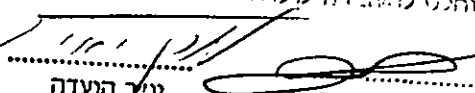
(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

3.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים

7/..

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מז"אר מס'	מיום
נדונה בישיבה מס'	הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
 יו"ר הועדה	

17. חתירות :

מכתב משרד התכנון והבניה
 תאריך: 1997.11.16
 מס' תכנון: 42292 סל' 337355
 מפקח: מר. א. א. א.
 נושא: תכנון וביצוע תשתית תחבורתית
 מכתב משרד התכנון והבניה
 תאריך: 1997.11.16
 מס' תכנון: 42292 סל' 337355
 מפקח: מר. א. א. א.
 נושא: תכנון וביצוע תשתית תחבורתית

דודי רוסו
מתכנן

א. א. א.
ה י ר ו ז ס

בעל הקרקע - מ.מ.ר.

א. א. א.
 אמנון דורון אדריכל זבונה ערים
 שער הצפון 4, תל אביב 42292 סל' 337355
 ה מ ת כ נ ו

א. א. א.
 ה מ ת כ נ ו - ועד המושב



חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מתאר מס'
נדונה בישיבה מס'	מיום
הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף	
.....
יו"ת הועדה	מהנדס הועדה