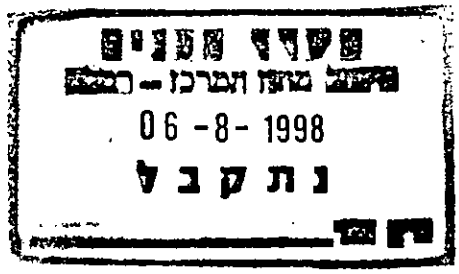


10464



2164



מחוז המרכז

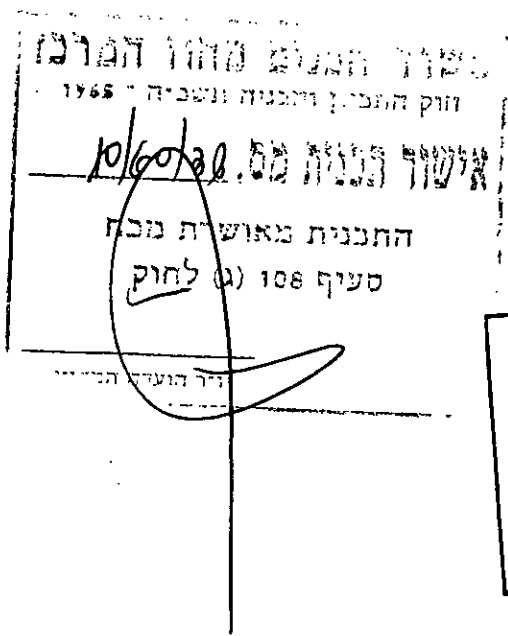
מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תכנית שינוי מתאר מס' 10/60/שד

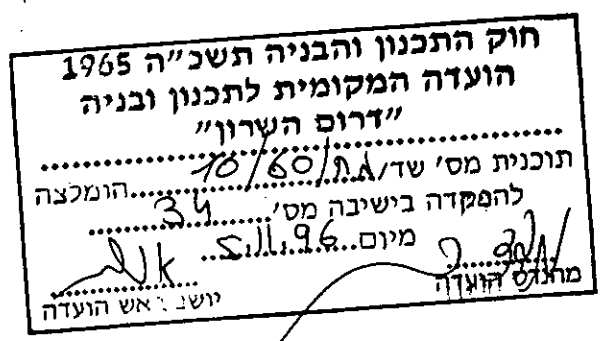
שינוי לת.מ. שד/במ/7/60, לת.מ. מש"מ 100 (שד) ולת.מ. שד/1/60

7200

אחוד וחלוקה בהסכמה - 15 מגרשים



נדה ירדק



אלול תשנ"ו

18.8.96
7.11.96
1.9.97
22.10.97

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תכנית שינוי מתאר מס' שד/60/10

שינוי לת.מ. שד/במ/7/60, לת.מ. מש"מ 100 (שד)

ולת.מ. שד/60/1

מקום : נוה ירק

מועצה אזורית : דרום השרון

נפה : פתח-תקוה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מס' שד/60/10".

2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית : כ-33.1 דונם

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

6. גושים/חלקות :

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
7515		7, 6
7516		19, 18, 7, 6, 4
7520		23, 21, 14-8, 6, 5
7519		14

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:
 - א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים 15 יח"ד.
 - ב. משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
 - ג. משטח חקלאי לשטח לניקוז
2. קביעת זכויות בניה ע"פ יעוד השטח.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרים.
4. קביעת הפיתוח ושלבי הביצוע.
5. התכנית תהווה בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

11. צמידות התכנית:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לישוב 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 - גודל המגרש למגורים לא יקטן מ-450 מ"ר ולא יעלה על 500 מ"ר.

13.א. שטח מגורים: שימושים מותרים:

1. מבנה מגורים
2. מבנה עזר ומקלטים
3. מעבר מתקנים הנדסיים.

13.א.1. מגורים:

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

ב. תותר הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-150 מ"ר בקומה.

ג. מבני עזר - בנין שנבנה ליד הבנין העקרי, או בחלק ממנו, או במרתפו, 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 כל-שהוא. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מ'. קו בנין צדדי אחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים.

ה. מרתף - חלק מבנין בשטח שלא יעלה על היקף ק. קרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע במרחק אשר אינו עולה על 1.10 מ' ממשור הקיר 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 ההתפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפר ההתפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך הבית.

13א.2. קווי בנין לבנייני מגורים ומבני עזר:

א. קדמי 5 מ' או לפי תשריט, אחורי 6 מ', צדדי 4 מ' (למבני עזר כולל סככות חניה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 1.5 מ' או "0" מ' בתנאי הסכמת השכן עם הסדר הניקוז).

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

13א.3. 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.

14. הוראות להיתרי בניה:

תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פתוח לישוב עפ"י תכנית זו. תכנית הפיתוח כוללת: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

15. הוראות בנושא איכות הסביבה:

15.א. שימושים מותרים:

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

15.ב. מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, (אזר, קרקע 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.

16. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

16.א. ניקוז ותיעול:

- * השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- * הסדר הנחל ה"ירקון" 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.16. שפכים:
1. כל התקנת ביוב ועמידה בתקנות חייבת באישור התוכניות ע"י משרד הבריאות.

2. קוי הביוב יהיו מחוברים למאספים שנקלטים למכון טיהור מאושר.

3. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל קרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או על מי תהום.

ג.16. תשתיות רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת
* כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות, (לרבות קו מתח גבוה). לא תותר הצבתן של אנטנות טלוויזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים.
* בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת תחנות טרנס' בש.צ.פ., בתיאום עם חח"י וע"פ תכנית בינוי.
* קוי מי שתיה בקרבת קוי הולכת שפכים יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות תב 561 מתאריך 28.4.94.

ד.16. היתר בניה:
התנאים להיתר הבניה יהיו:
1. היתרי בניה יוצאו רק לאחר ביצוע בפועל של חיבור המושב למתקן טיהור מאושר.
2. ביצוע בפועל של הרחבת דרך גישה לאזור.
3. ביצוע בפועל של מערכת ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י נציבות המים ורשות הניקוז.

ה.16. פסולת:
* יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
* המתקנים לאגירת פסולת ימצאו 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.

ו.16. רעש:
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש" בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

17. הוראות התכנית וזכויות הבניה:

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

טבלת סיכום זכויות בניה

האזור	סמון האזור	גודל המגרש מינ'ם	קוי בנין במ'			שטחי בניה מירביים במ"ר		מס' קוטות	גובה המבנה במ'
			חזיתי	צדדי	אחורי	שימושים עיקריים	שטחי שירות במ"ר		
מגורים חד משפ'י	כתום	450 מ'	5	4	6	מפלס כניסה	מפלס כניסה (מרתף)	345	2
						עד 220 מ' ב-2 קומות אך עד 150 מ' בקומה תכסית קרקע	מתחת מפלס כניסה (מרתף)		
ציבורי פתוח	ירוק	לפי תשריט	כל בניה אסורה			למעט מתקני משחקים ושבילים			

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 וחי' כביסה.
3. החניה לפי תקן בתחום המגרשים.
4. כל מתקני העזר יהיו בתחום קוי הבנין (למעט חניה מקורה).
5. לא תותר קומת עמודים.

חתימות:

חתימות בעל הזרקה:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:

ירק

שם נולד

לפני עלייתו לישראל

י. אבקסיס-ארכיטקט
רשיון מס' 13586
ט 50 93417-03-59

דוד הוסו
מתכנן
אוג' 1998
מינהל מקצועי מורארי

תאריך: 18.8.1996
1.9.1997
22.10.97