

10682

ה מ ר כ ז 1999-01-10

מ ח ז

15

"לב השרון"

1997-04-04

משרד הפנים
23-11-1997
נתקבל

ועדה מקצועית לב השקעות
09-962306
21-11-1997
נתקבל
תאריך
מסר ל

שם התכנית : צש/6 - 22/23

מושב צור - משה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. צש/0 - 27/20

משרד הפנים
18-2-1998
נתקבל

משרד הפנים
2-2-1997
נתקבל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס. 3/22/93
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.12.96 להפקיד את התכנית.

חותמות ואישורים:

רוס שרג - אודיעלני
מס רשמי 28392

התכנית מפורטת/מתאר מס' 23/22/93
נדונה בישיבה מס' 5196
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

דודי הוסו מתכנון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 3/22/93
התכנית מאשרת מכת
סעיף 108 (ג) לחוק

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' 23/22/93
נדונה בישיבה מס' 5196 מיום 2.7.96
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת / מתאר מס' 23/22/93
נדונה בישיבה מס' 5196 מיום 2.7.96
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית להמלצה להפקדה

מרחב תכנון מקומי " לב השרון "

מחוז המרכז / נפת השרון

1. שם התכנית : צש/ 6 - 22 / 23 - שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' צש/ 0 - 2 / 0 והמהווה שינוי לתכנית צש/בנו/ 6 - 22 / 17 - א, מש"מ 132.
2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית : תקנון (7 דפים), ותשריט בק.מ. 1:1250.
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו הכחול בתכנית הנ"ל.
5. שטח התכנית : 18.2 דונם.
6. גושים וחלקות : גוש 8011 ח"ח 2, 3. גוש 7999 ח"ח 2.
7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
8. המקום : מושב צור נשה.
9. היוזם : ועד המושב.
10. בעלי הקרקע : מ.מ.י.
11. מחבר התכנית : שרה רום - אדריכלית. גילון, ד.נ. משגב 20103. טל. 04-9887778.
12. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים ושבילים.
2. חלוקת אזור המגורים למגרשים לבנית בתים בודדים עבור 15 יח"ד.
3. קביעת הוראות והגבלות בניה.
13. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית מתאר מקומית לב השרון מס' צש/ 0 - 2 / 0 ותכניות מפורטות משמ/ 132 (צש) על תיקוניהן במידה ולא שונה בתכנית זו.
14. יחס לתכנית תמ"א / 31 : מספר אוכלוסין היום 533 נפש. תוספת נפשות ע"פ התכנית : 40, גידול טבעי 53. סה"כ לשנת 1997 (תקופת תמ"א 31) גידול של 17.5 ביחס לישוב.
15. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו בפנקסי הנוקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
16. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

18. מתן תוקף לתכנית: על אף היותה של תכנית זו בתוקף מיום שתחתם למתן תוקף, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה על פיה רק עם תחילת ביצוע מערכת איסוף שפכים, המתחברת למערכת אזורית לטיפול בשפכים.

תוך 3 שנים.

19. שלבי ביצוע:

20. מרתפים:
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שנועליו (קומת כניסה), וייקבע ע"י קו היקף הקומה שנועליו.
 - ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנייל או בליטות כלשהן. כל שטחי השרות יהיו בפרימטר בנין המגורים.
 - ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים שייבנו ע"פ תכנית זו, לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקים. זאת, למעט סככת חניה לרכב פרטי בשטח של 15 מ"ר, רק כאשר יש קושי לחניה במרתף, בגלל בעיות ניקוז או גודל מגרש.
 - ד. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנייל, ייכלל השטח במנין אחוזי הבניה לשטחים עיקריים.
 - ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית. גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ' נושיא הגג המשופע ועד ממוצע מפלס הקרקע הסופית בחזית המגרש.
 - ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ נטו.
 - ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 - ח. הכניסה למרתף דירה תהיה דרך אותה דירה, ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט פתח כניסה לחניה. אם תיכלל דלת כניסה למרתף מהחוץ, יובא המרתף במנין אחוזי הבניה, לשטחים עיקריים.
 - ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורזי מתאימים.
 - י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מנותח למפלס פני הקרקע הנקיפה אותו.

21. היתרי בניה:

יוצאו לאחרי אישור תכנית החלוקה למגרשים, ועל פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת בוועדה המקומית, שתכלול פתרונות פילוס וניקוז, קביעת גבהי 000, גבהי דרכים, מיקום כניסות לרכב פרטי למגרשים, הוראות לחמרי גמר וצבע, לגדרות בניויות, לסככות חניה, ניקום פילרים, אשפתונים וכו'.

22. הוראות כלליות:

חניה:

1. יש להקצות בתחומי כל מגרש למגורים מקום חניה ל- 2 נכונות. מומלץ לשלב את החניה כחלק מהמבנה, בתחומי קוי הבניה. במידה והדבר אינו מתאפשר, ניתן לקרות חניה אחת מחוץ לקוי בנין אך ורק במקומות שישומו בתכנית פיתוח השטח שתאושר ע"י הועדה.
2. חמרי בניה וגמר למבנה חניה מקורה, (במידה והחניה אינה כלולה בפרימטר הבנין). יהיו באישור הועדה, על פי תכנית הפיתוח המאושרת.
3. הכניסה למכונות תהיה על גבי אבן שפה מונומכת.
4. מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983, (או תקנות אחרות שיהיו תקפות ביום אישור תכנית זו).
5. הכניסות לרכב פרטי יהיו ע"פ תכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י

הועדה.

6. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורות החניה.

7. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

חזות:

קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע ודוד המים ימוקם בחלל הגג. במקרה של גגות שטוחים יתוכנן וייבנה מסתור מתאים באישור הועדה המקומית.

23. תשתית והוראות איכות הסביבה:

פעולות ניקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו ע"פ חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1937, על תיקוניו ותקנותיו.

ניקוז ותיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים, יסומנו בתכנית זו. ע"פ הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה. שימוש ופעילות ע"פ תכניות הבינוי בלבד.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע, או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות, (שיוצג בק.מ. 1:100), אשר לדעת הועדה ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות, או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים. תעלת ניקוז ציבורית או תעלת דרך יהיו בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, ובהעדר קיוט הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע. פעולה ללא היתר בניה, שתעשה בידי מחזיק קרקע, העלולה להשפיע על מחלך ניקוז מי גר עילי ע"פ תכניות היתר או תכנית בינוי, תחשב ל"בניה ללא היתר" ע"פ חוק התכנון והבניה. הניקוז ישולב ככל האפשר במערכת הניקוז הגרביטציונית הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

שפכים:

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול איזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, באישור המשרד הנ"ל, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. מותן תוקף לתכנית- תחילת בניית מערכות איטוף השפכים המתחברת למערכת איזורית לטיפול בשפכים.

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

איכות הסביבה:

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות למניעת מטרדים סביבתיים. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו. באזור מגורים אי שולב פונדון האשפה במסגרת תכנון הגדרות שיוגש במסגרת תכנית הפיתוח. בבקשות להיתרי הבניה יש לכלול את הפרט המאושר שבתכנית הכינון והפיתוח.

אשפה:

הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר נטיחות. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

חשמל:

מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם:

א. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגבהם אינו עולה על 3 מ' ובהסכמת חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

כל יתר האזורים		אזור חקלאי ושטח פתוח		
מצייר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מצייר קו מתוכנן	מ' מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך
6.50	5.00	8.50	לפי (ב)	עד 33 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב)	מתח עליון 150 ק"ו
30.00	--	35.00	לפי (ב)	מתח עליון עד 400 ק"ו

ב. 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 המינימאליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

ג. מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם - לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2 מ' מציר כבל תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו, במרחקים קטנים מהנקודים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ד. חיבור לרשת חשמל - כל הכבלים החשמליים יהיו תת קרקעיים.

24. הוראות רשות הניקוז נחל פולג:

- א. לניקוז תישמר רצועה של 15 מ' רוחב ע"פ המסומן בתשריט.
 ב. תכנון מעבירי המים על כבישים מסי 2 ומסי 11 יתואמו עם רשות הניקוז.
 ג. יציאות הניקוז משכונת המגורים לתעלת הניקוז (סעיף א' להלן) יתואמו עם רשות הניקוז.

טבלת יעודי שטחים

יעוד	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים	סימון בתשריט
זרכים	4.5	24.73%	אדום
מגורים א'	7.5	41.21%	כתום
ציבורי פתוח	1.1	6.04%	ירוק
פרטי פתוח	5.1	28.02%	ירוק מותחם בירוק כהה
סה"כ	18.2	100%	

לוח אזורים לתכנית בנין ערים מט. צש/מח/6 - 23 / 22
 תכנית מפורטת / שינוי לתכנית מתאר צש/במ/6 - 17 / 22 א' צש-0 - 0 / 2
 מושב צור נושה

יעוד האזור	סימון	שטח בנין למגרש	רוחב חזית מגרש מיני	מט. יחיד למגרש	מס' קומות מס' למגרש	שטח בניה מותר כרוטו	שטח תכסית מותר	שטח מבני שרות כולל סככת חניה	גובה מכס' של הבנין	שטח מרתף בנייר אחת	קוי קדמי	בנין נדוי
מגורי סא	כתום	500 מ"ר	20 מ' או כנסומן בתכנית	יחיד אחת בלבד	2 + מרתף	200 נ"ר לית"ד אחת	150 נ"ר לית"ד אחת	30 מ"ר (בכפו 9 לסעי 22)	8.5 מ' משיא גג נשופע ועד מפלס נמוצע קרקע סופית בחזית המגרש	ראה הנחיות סעיף 20	5.0 מ	3.0 מ
שצ"פ	ירוק	מיעד לנטיעות, גינון ושבילים מרוצפים להולכי רגל.										
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה	כל בניה אסורה.										
דרכים	אדום	כל בניה אסורה, פרט לתחנות אוטובוסים.										

הערות-

1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה לפי המסומן בתכנית הבינוי.
2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- גובה מכסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים בחזית יהיה 1.2 מ'. או לפי שיקול דעת הועדה.
- גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרשים או מאחור - 1.8 מ'.
- גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מ' מצירי הכבישים יהיה 0.6 מ'.
3. בגג שטוח גובה מעקה הגג יהיה 1.1 מ'.

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

תכנית מפורטת/מתאר מס'

נדונה בישיבה מס' מיום

הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

.....
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה