

4-11416

15/12/99

16

מחוז המרכז

מרחב תכנון - המרכז

מושב תלמי מנשה

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור הכונית מס' 1519/מ התכנית מאושרת סעיף 103 (א) לחוק יו"ר הועדה המחוזית
--

תוכנית מפורטת מס' 1519/מ

שנוי לתכנית מס' 825/מ

אחוז וחלוקה בהסכמת הבעלים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר המרכז תכנית מס' 1519/מ חומלצה להפקדה בישיבה מס' 97018 מיום 02.10.97 יושב ראש הועדה
--

היוזמים : ~~אגודת התקצי~~ תלמי מנשה, ~~המושב והמחוז~~

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
רחוב הארבעה 10 תל-אביב, טל' 03-5615454
אדר' אביגדור ברזלי

11/1997

עדכון : 7/1999

- 2 -
מחוז המרכז
מרחב תכנון "המרכז"
מושב תלמי מנשה
תכנית מס' ממ/1519
שנוי לתכנית ממ/825

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ממ/1519 שנוי לתכנית ממ/825, תלמי מנשה
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות וכתב (להלן - "הוראות לתכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - "התשריט").
3. מקום : מחוז המרכז
נפה : פתח-תקוה
מועצה מקומית : באר-יעקב.
מקום : מושב תלמי מנשה.
- גוש : 3833 חלקות : 19,20, חלקי חלקות : 15,16,17,18,21,22,23,39.
- גוש : 3838 חלקי חלקות : 10,11,12,13,14.
- גוש : 3841 חלקי חלקות : 10,11,35,36.
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו בחול עבה בתשריט
5. שטח התכנית : נ-85.34 דונם
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית : אגודת החקלאי - תלמי מנשה.
- עורך התכנית : המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ אדריכל אביגדור ברזלי.
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת ממ/825 ותיקוניה.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אלו תכדענה הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל-43 מגדשים למגורים א' לזרכים ושצ"פ.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ג. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה תוך שמירה על איכות החיים ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

11. תכליות ושימושים : 11.1. אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע ובנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.
+ קומת מרתף.

ב. לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים.
למעט מקצועות חופשיים ושרותי משרד שיתקבל לגבהים רשיון עסק.

ג. תכניות פיתוח למגרשים יכללו:
פיתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, תאורה ותקשורת, גדרות, קירות תומכים, סידורים לאשפה, מיתקנים להספקת גז, שבילים וגינות.

ד. שטחי שדות : לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים.
למעט סככה לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה עפ"י דגמים מאושרים ע"י היוזם והועדה המקומית -
תותר בניה הסככה עד קו בנין 0.0 קדמי וצדדי בתנאי של הבטחת שדה ראיה ברחוב, ושערי הכניסה לא יפתחו מעבר לקו גבול המגרש (עפ"י זדיונות מהנדס הכבישים).

ה. גגות - שיפועי גג מזערי של 40% ולא יעלה על 60%.

ו. שונות - מסתור לקולטי שמש יותקן באישור הועדה המקומית. בגגות הדעפים יונחו הקולטים במישור הגג והדודים יותקנו בחלל הגג.

- תותר הקמת מתקנים לצורך שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב, או המעבר ציבורי כגון: פילרים לחשמל ותקשורת, טרנספורמטורים וכו' וחדירת צנרת מים וביוב מוכזים בגבולות המגרש.

- תליית כביסה - ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל עפ"י תכנית הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

ז. פיתוח במגרש - בוקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100.

ח. גדרות - כל מגרש יהיה מגודר מ-4 צדדיו בגובה בין 0.60-1.20 מ', בחזית מדגם אחיד עפ"י הפרטים בתכנית הבניה והפיתוח. גובה גדרות במגרשים פינתיים לא יסתיר את שדה הראיה של הצמתים.

ט. מבנים יבילים: לא תותר הצבת מבנים יבילים למגורים (קראוונים) או מבנים למנייים מכל סוג.

י. חמרי בניה וגמר : הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או עץ, גימור החזיתות יהיה טיח, אבן, או עץ. בניה או ציפוי אבן תהיה בקוים אפקיים ואנכיים.

11.2. שטח ציבורי פתוח - מיועד כשטח לגינות וכו' לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני שעשועים, משחקיות אנדרטת זכרון ומיקום מיקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א ומתקנים הנדסיים.

12. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

(יעודי קרקע אחרים ישארו לפי הנחיות הקיימות בטבלת זכויות הבניה בתכנית המפורטת ממ/1519)

יעוד	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ בניה	תכנית	מס' קומ'	גובה מכס'	קוי בניה			שטח אחוז פנוי מאספלט וזבוי
		מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					קד	צד	אח	
מגורים א'	450 מ"ר *	220 מ"ר	40 מ"ר	6 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר ממ"ד 30 מ"ר לשתי חניות		273.5 מ"ר	150 מ"ר	2 קומ' + מרתף	8.5 מ' לגג רעפים	5 מ'	3 מ'	5 מ'	50%
שצ"פים													
לא תותר כל בניה אלא לפי סעיף 11.2													

* ניתן לבנות יחידת דיור אחד למגרש.

** קו בניין אחורי 4 מ' במגרשים:
242, 240, 229, 228, 225, 221, 220, 217, 216, 213, 210, 207, 206, 202

במגרשים פינתיים - קוי בניין לתזית רחוב 5 מ' ולחזיתות צודיות 3 מ'.
241, 238, 236, 235, 226, 223, 219, 214, 212, 208, 205, 204

הערות:

- תותר בנית מרתף בגודל 40 מ"ר בתחום קונטור קומת הכניסה שגובהו לא יותר מ-2.20 מ' ושתיקדו לא בולטת יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.
לא תותר קומת עמודים.
ניתן להשתמש בחלק מן המרתף כשטח שרות וזאת במקום שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. החלק במרתף שישמש כשטחי שרות יחושב כשטחי שרות והשאר יחשב כשטח עיקרי.

- קו בנין לחניה 0 - קדמי, 0 - צדדי בתנאי שפתיחת שהשערים לא יחרוג מעבר לגבול המגרש.

- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה.

- לא תותר קומת עמודים.

- תותר בניה בסמוך לקוי השמל עיליים או תחתיים, בהתאם למרחקים הקבועים בתקן חברת החשמל וואשורה.

13. תנ"ה : עפ"י תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה, לפחות 2 מקומות חניה ליח"ד, בתחום המגרש.

14. א. ביקוד ותיעול
השתלבות במערכת הביקוד הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפועים והבטחת פתרונות למניעת זיהום-קרקע, מים עיליים ותחתיים בתאום עם רשות הביקוד.

- ב. שפכים
1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכו'.
 2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביו-מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הביקוד ו/או מי תהום.

- ג. תנאים
1. אישור תכניות פיתוח התשתיות יכללו:
כבישים, קווי מים, חשמל, ביוג, מדרכות ותאורה.
 2. תנאי לאישור תכניות פיתוח בתחום התכנית יהיה:
קבלת היתר בניה לתחנת השאיבה הראשית (מזרחית) של שפכי באר-יעקב (אשר אינה נמצאת בתחום התכנית)
 3. תנאי להיתרי בניה ליחידות הדיור בתחום התוכנית יהיה:
התרי הבניה ליחידות הדיור בתחום התכנית ינתנו רק לאחר אישור משרד הבריאות על סיום עבודות הנדסה אזורית לבניית תחנת השאיבה הראשית (המזרחית) וההכנת הצויד האלקטרו מכני.
 4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה סלילת כביש מס' 2 בתכנית מס' 1507/מ.
 5. תנאי להוצאת טופס 4 ליחידות הדיור בתחום התכנית יהיה:
קבלת אישור משרד הבריאות על הפעלת תחנת השאיבה הראשית (מזרחית) וביטול ת"ש קיימת בתלמי מנשה.

ד. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
 2. אינלוס מבני מגורים לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
15. תקשורת וחשמל: השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה ורשת החשמל באמצעות כבלים תת-קרקעיים. הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תאום ואישור חברת "בזק" וחברת החשמל.
- מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ודיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

71324

ביצוע

18. היטל השבחה

המחלקה הטכנית
ליד תנועת הנוער
רח' האדרת 10 תל-אברהם
ט.ל.
5613454
5612640 פקס.

П И Ш Ы П П

אדר"י ז'ו' זהר אנו
מהנדס מועצה
מ.מ. באר-יעקב

"החקלאי תלמי-מונחה"

אגודה שיתופית
להתיישבות חקלאית בע"מ

ה' ו ז ד ס

המחלקה הטכנית

הח' הארבעה עשר

5015454

עורך התכנית

ת א ר י ר

1999 27 - 6

Office of the
Attorney General

16. הפקטה לצרכי : השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית
ציבור : בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

17. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה בחוק.

18. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

19. כתב שיפוי : היוזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז" על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
 היוזם יחתום על כתב התחייבות לשיפוי בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית.

א ש ו ר י ם

ח ת י מ ו ת

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

20 יוני 1983

"החקלאי הלסי-מונה"
 אגודה שיתופית
 להתיישבות חקלאית בע"מ

המגיש

היוזם

בעל הקרקע

המחלקה הטכנית

ליווי תנועת המושבים בע"מ
 רח' ארבעה 10 תל-אביב
 טל' 5615454
 פקס 5612640

עורך התכנית

ת א ר י ן