

4 11742

משרד הפנים
 אלשייטל מחוז המרכז - דמלח
 1982-1-4-4
 נתקבל
 חיק מס'

תכנית מתאר שב 111/1

מס' : 1111 והבניה תשיכה 1965
 משרד התכנון והבניה
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה-אלשייטל
 א.ג.ה. לתכנון ולבניה - הטובה
 זכנית מס' 1111 הופלצה להפקדה
 ג'ישיכח מס' 1917/179
 תפרו אידאח הארטה רחמ 1111
 רחמ 1111/179
 יוניר הועדה
 רחיס הג'טה

- מחוז : המרכז
- נפה : השרון
- סופצה מקומית : שייבה
- גוש : 8032, 8031, 8030 - (חלקים)
- גבול תכנית : כמסומן בתשרים בקו-כחול
- שטח התכנית : 585 דונם
- יחזם התכנית : סופצה מקומית שייבה
- סחבר התכנית : ג'באלי ע.אלחפיז

מסרת התכנית

- שינוי יעד קרקע חקלאית לאזור מגורים ג' ;
- התווית דרכים, יעד שטחים לכניני צבור ;
- שטחים צבוריים פתוחים ושטחי מסווג ;
- קביעת תחומי תכניות מפורשות.

משרד הפנים
 חוק התוכנית והבניה תשיכה-1965
 מחוז : א.ג.ה.
 מרחב תכנון מקומי : א.ג.ה.
 חכנית : א.ג.ה.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה : א.ג.ה.
 מיום : 2.12.81
 לחכניה וזכרה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון : יוסב הג'טה

צברק תיחו / לאשר
 2/12/81
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 26/3/82
 מחבר : א.ג.ה.

חלק א'

א-1. שם ונולדת התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית טב/1111 - סייבה ; ותחול על חלק מתחום שפורט סייבו; - המרומחם בקו כחול בתשרים המצורף.

א-2. התשריט :

התשריט המצורף לתכנית מתווה חלק בלתי נפרד מהתכנית; אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת קו-גבול .

חלק ב'

פרוט מונחים :

המונחים המופיעים בתכנית זו תהיה להם משמעות זהה לאלו המופיעים בחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965; ותקנות הבניה שהותקנו על פיו. למרות האמור לע"ל המונחים אשר להם תהיה הגדרה בתכנית זו יהיו קולקטן:

-בנייני עזר : מחסן; חדר כבישה; מוסך פרטי; חדר אשפה; או כל מבנה המשרת הבנין ואשר שטחו אינו עולה על המסומן בלוח האזורים של התכניות המפורטות אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית ובהמלצת הועדה המחוזית.

-קוטג' : דירה הבנויה מספליטים אחדים ; צמוד לקרקע או על קומת עמודים מפולשת ואשר גובהו לא עולה על 7 מ'.

-קומת עמודים מפולשת: קומת עמודים אשר גובה יהיה 2.2 מ' בטו ספני הקרקע.

-מגרש פנה: הגובל בשני צידי לפחות בדרכים; במגרש הזה לא יהיה מרווח אחורי (כמסומן בלוח האזורים של התכניות המפורטות) אלא מרווחים צדדיים בלבד.

-מתקנים הנדסיים: קוי חשמל; קוי טלפון; תעול; בקו; בידב.

חלק ג'

דרכים :

-מקום דרכים: סימונם ורוחבן כמופיע בתשרים.

ג-1. אסוה בניה: ועבודות דרכים:

אין לבצע עבודות בשטח הדרך למעט עבודות הקשורות בסלילת הדרך; בבצוע תשתית(מתקני-ניוב; סים; תעול; כבלי חשמל ; טלון וכיוצא בזה); אחזקת הדרך תקונה והשמש בה.

ג"ב. הצמלבות דרכים וצמתות:

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע בתכניות מפורטות הצמלבות הדרכים והצמתות ולהפקיע קרקע לשם יצירת הדרכים הדרושים; עם הנסחת שדה הראיה של המפתחים בדרך; והגבלת גובה הגדרות.

ג-3. גדרות ליד דרכים:

הועדה המקומית שר שהנדס הועדה מוסמכים לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול; וכן לקבוע את גובהן והחומר שממנו ייבנו; אופן בנייתם וצורתם החיצונית.

חלק ד'

בקרוז; תעול; בירוב; הספקת מים; שלפון וחשמל

ה-1. זכויות מעבר למתקנים:

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע שטחים אשר לגביהם תהיה זיקת הנאה לקרקע כאמור בחוק המקרקעין תשל"ט-1969; לצורך הנחת ואחזקת מתקנים הנדסיים.

ד-הבקרוז :

בקרוזה של הקרקע ייעשה ע"י החול או תעלות בקרוז טבעיות או סלאכותיות הכל לפי דריסת הועדה המקומית.

ד-3. חובת הבעל למלא צו להבטחת בקרוז ושמירת קרקע:

הועדה המקומית רשאית; בזמן מן הזמנים לדרוש מכל בעל בוגע בובר לאחרז באמצעים כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית ואו רשות הבריאות; הדרושים להבטחת בקרוז טוב ושמירת הקרקע שלו בגון הסדרת מקוי מים; בבית קירות מגן; סדרגות וכיוצא באלה; והבעל יהיה נזיב לבצע עבודות אלה תוך תקופה סבירה.

ד-4. הכנת תכנית תעול:

תכנית המתאר תחולק למבנים ותכניות מפורטות יוגשו לכל מבן בשלימותו, כולל חלוקה פתרון בירוב ובקרוז.

חלק ה'

תכנית שכון:

אפשר להגשים, באשורה של הועדה המקומית ובהסכמה של הועדה המחוזית; תכנית שכון הקובעת הוראות בדבר הקמתם של בתי-דירה; בתים נפרדים או דו-משפוחיים או בתי שניים או כל צירוף מצרופיהם מתוך כפיפות לתנאים הבאים :

א. שטח קרקע רצוף; הקרקע שעליה חלה התכנית תלא שטח קרקע רצוף הנמצא בתחום הסגורים
ב. מקומה, תכנית, גודלה וצורתה של הקרקע שעליה חלה התכנית, מתאימים לדעת הועדה
המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית-לתכנית שכון.

ג. התכנית קובעת בהוראותיה מספר הדירות, שטח השכון, בטו, מספר הבניינים- הכל לפי
דרישת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית.

-התנאים לאשור תכנית שכון :

בנושא: לאשור תכנית שכון, רשאית הועדה המקומית, ובהסכמתה של הועדה המחוזית וחיבת
לפי דרישת הועדה המחוזית, להשיל תנאים סיוחיים בנוגע לצפיפות, מרווחים, גובה בניית,
מספר הדירות, איכות החומרים, פיתוח השטח, החזקת הקרקע והבניינים, וכל עניינים הקשורים
בתכנית שלשם יש לקבוע קביעה לדעתו.

-הכנת תכנית מפורטת ותכנית בינוי: תכנית שכון תכלול תכנית מפורטת לרבות תכנית בינוי.

חלק ז'

הוראות שונות לתכנית:

1. לוח אזורי: לכל תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר אשר תוגש, יהיה לוח אזורי
אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית המתאר.
2. בניה על מגרשים: על כל מגרש בעתיד תותר בבית אחד בלבד, אלא אם צוין אחרת
בתכניות המפורטות.
3. אחוד וחלוקה בתכנית מפורטת: במקום שיש אחוד וחלוקה בתכנית מפורטת, האחד
והחלוקה יהיה עפ"י סימן ז לחוק התכנון והבניה חסכ"ה-1965.
4. מיקום מבנים במגרש פנימי:
א. מגרש פנימי - הוא מגרש אשר הגישה אליו ע"י שביל פרטי או ציבורי ואינו גובל
לדרך.
ב. מיקום מבנים, קוי בבין במגרשים פנימיים יהיה ע"פי ס. מפורטת שתוגש.

חלק ו'

הפקעה ומס השבחה:

-הפקעה: כל השטחים המיועדים בתכנית לורכים, לבנייני צבור, שטחים צבוריים פתוחים-
יופקעו על-פי סעיף 188 ואילך לחוק התכנון והבניה חסכ"ה-1965, וירשמו על שם
המועצה המקומית טייבה בהתאם לסעיף 26 לחוק הנ"ל.

-מס השבחה: הועדה המקומית תגבה מס השבחה כדל.

ח ת י ס ו ת - - - ו א ש ו ר י מ

1. חתימת היוזם

2. חתימת המחבר

