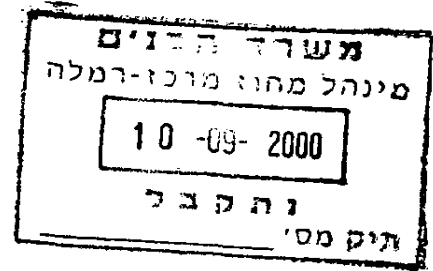


4-11852



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שורקות

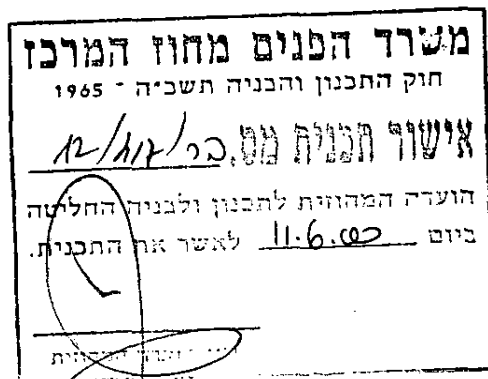
מועצה אזורית גדרות

תכנית מתאר מקומית מס' בר/417/12

**שינוי למש"מ/מ' 72 (בר)
ולתכנית מס' בר/417/6/1**

הרחבה למגורים - כפר אביב

תכנית בסמכות ועדה מחוזית



10.11.98
עידכון יוני 2000

פרק 1 - כללי

- 1.1 - שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מס' בר/ 12/417 שינוי למש"מ/ 72 (בר), ולתכנית מס' בר/1.6/417. הרחבה למגורים - כפר אביב.
- 1.2 - המקום : מחוז המרכז מועצה אזורית גדרות מושב כפר אביב.
- 1.3 - בעל הקרקע : מדינת ישראל.
- 1.4 - היזם ומגיש התכנית : כפר אביב - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות בע"מ מס' תאגיד 10991. ד.נ. אבטח כפר אביב 79241.
- 1.5 - עורך התכנית : מורן- קאופר - תכנון עירוני ואזורי רח' יוסף קארו 15 ת"א - 67014 טל: 03-5616510 פקסי: 03-5629680.
- 1.6 - שטח התכנית : 7.033 דונם.
- 1.7 - גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 1.8 - גושים וחלקות : גוש : 3544 חלק מחלקות : 62, 61, 60, 59, 58.
- 1.9 - מסמכי התכנית : מסמך הוראות בכתב הכולל 9 עמודים תשריט התכנית ערוך בקנה מידה 1:1,000 ו- 1:500. מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.10 - מטרת התכנית : א. שנוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים. ב. חלוקת אזור המגורים ל- 10 מגרשים חדשים. ג. קביעת זכויות והוראות בניה. ד. קביעת תנאים לחוצאת היתרי בניה. ה. קביעת הנחיות לחלוקה ורישום.

על שטח התכנית יחולו כל הוראות תכניות מפורטות ותכניות חלוקה תקפות ככל שאין סתירות ביניהן. במקרה של סתירה – תגברנה הוראות תכנית זו.

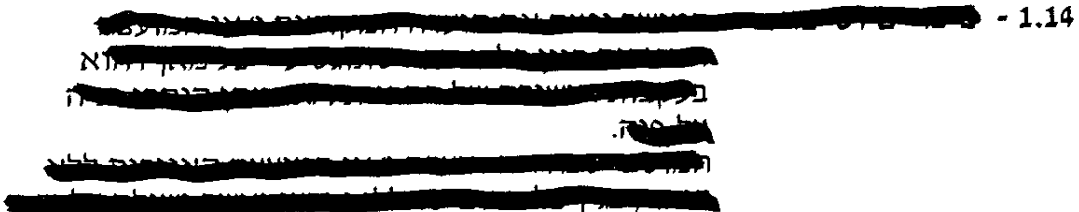
1.11 - יחס לתכניות אחרות:

כל השטחים המיועדים על-פי תכנית זו למטרות ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

1.12 - הפקעה ורישום שטחים:

יגבה עפ"י חוק התכנון והבניה.

1.13 - היטל השבחה:

1.14 - 

ביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

1.15 - שלבי ביצוע:

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י תכנית מדידה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר כחוק.

1.16 - חלוקה ורישום:

פרק 2 - תקנות לאזורים

2.1 - מגורים (הרחבה):
מיועד להקמת יחידות דיור למגורים עפ"י ההוראות המפורטות בסעי' 3.1.
בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

2.2 - דרך קיימת:
הדרך המסומנת בתשריט הינה דרך קיימת.
בתחום רצועת הדרך מותרים סלילת כביש, מדרכות והנחת קווי תשתיות.

פרק 3 - הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים

3.1 - שטחים מותרים והוראות בניה

| אזור | שטח מגרש מינימלי | שטח עיקרי מכסימלי במ"ר | | שטחי שירות (1) מכסימלי במ"ר | | תכנית קרקע | מס' קומות/גובה מכסימלי (2) (3) (4) | קווי בנין במטרים (5) | | | |
|----------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------|----------------------|--------|---|---|
| | | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | | | קדמי | צדדי | אחורי | |
| מגורים (הרחבה) | 450 מ"ר | 220 | 30 | 60 | 100 | 170 מ"ר | +2 ק. מרתף | לפי המסומן בתשריט | 3 או 0 | בהסכמת השכן ותנאי של בניה בקיר משותף כדו-משפחתי | 5 |
| | | סה"כ 220 מ"ר | סה"כ 130 מ"ר | | | | | | | | |

הערות:

- (1) שטחי השרות - כמפורט בתקנות התכנון והבניה.
- (2) גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל המפלס העליון ביותר של המדרכה הצמודה למגרש.
- (3) גובה החלק העליון של הגג מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (לא כולל אנטנה, מעקות ואלמנטים ארכיטקטוניים להסתרת מתקנים על הגג כגון: דוד שמש, קולטים וכדו') לא יעלה על 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים, הקומות יחולקו עפ"י התקנות (מעל למפלס הכניסה).
- (4) קומת המרתף תותר בהיקף קומת הקרקע. גובה המרתף יהיה עפ"י השימוש המותר (ש. עיקרי או ש. שרות) ועפ"י תקנות חוק התכנון הבניה. הכניסה אל המרתף תהיה מתוך קומת המגורים. גובה החלונות יהיה 0.70 מ'.
- (5) מבני העזר ישולבו במבנה העיקרי, למעט חניות מקורות בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר אותן יותר לבנות בקו בנין קדמי 1.5 מ' וקו בנין צדדי אפס.

3.2 - תנאים להוצאת היתרי בניה :

- 3.2.1** היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי פיתוח על-ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתייחס למפלסי הכבישים המתוכננים ותיתן פתרונות לכל מערכות התשתית כמפורט בפרק 5 שלהלן.
- 3.2.2** הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי עיצוב מבנה המגורים ומבני העזר כולל: פירוט חומרי גמר של המבנים, החזיתות, הגגות, הגדרות, הקירות התומכים, שבילי גישה ופרגולות, הסתרת דודי-שמש וקולטים מתקנים ל- מיכלי גז, אשפה אנטנת וארובות.
- 3.2.3** לא יוצא היתר בניה ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות לא יוצא אישור לחיבור חשמל - טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב המאושרת.
- 3.2.4** לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשה ואישור תשריט חלוקה.

פרק 4 - הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות

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

4.1 - ניקוז ותיעול :

- 4.1.1.** כל פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1958 על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.
- 4.1.2.** כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית 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 או תעלת דרך ויהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- 4.1.3.** הרשות המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 - אספקת מים :

- 4.2.1.** לא יוצא היתר בניה פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 4.2.2.** שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 4.2.3.** הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים - מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.3 - שפכים :

חיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכפוף לאמור בסעי' 3.2.3 לעיל.

4.4 - פסולת ואשפה :

- 4.4.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 4.4.2 המתקנים לעצירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

4.5 - טלפון :

קווי טלפון יהיו תת - קרקעיים.

4.6 - חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

פעולות הוספת החשמל יוסדרו לפי הנחיות הרשויות המוסמכות. מתקני החשמל יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים המיועדים לצרכי ציבור ויכללו בתכנית הבינוי והפיתוח לשטחים הציבוריים.

מגבלות בניה מקווי חשמל:

מקו מתח נמוך - 2 מ' מהתיל החיצוני.

מקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5 מ' מהתיל החיצוני.

מקו מתח עליון (100-161 ק"ו) - 20 מ' מציר הקו.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

4.7 - רצועת קו דלק :

- 4.7.1 - אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קוי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק .
- 4.7.2 - אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ- 5 מ' מהצינור לכל צד.
- 4.7.3 - רוחב הרצועה עליה יחולו המגבלות האמורות הוא 5 מ' משני עברי קו הדלק (סה"כ כ- 10 מ').

חתימות :

דוד אמגדל
המנהל הכללי
משרד המגורים
תל אביב

14-02-2000

זהו מסוקעי ישראל

מדינת ישראל

בעל הקרקע :

כפר אביב
אגודה שיתופית חקלאית
התיישבות בע"מ
כפר אביב - אגודת שיתופית חקלאית להתיישבות
מס' תאגיד 10991
ד.נ. אבטח כפר אביב 79241

היוזם ומגיש :

מתכנן ועורך התכנית :

מורן-קאופר
תכנון עירוני ואזורי

| | |
|------------------|------------------|
| רח' יוסף קארו 15 | תל- אביב 67014 |
| טל': 03-5616510 | פקס': 03-5629680 |