

4-12231

8

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

26-06-2001

**נתקבל**  
 מרחב תכנון מקומי "שורקון" ת"ס מס' :

מתוו המרכז

תוכנית מס' בר/104/9

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
לפי פיק א' סיון א' לחוק

המהווה שינוי לתוכניות מתאר מס' בר/104 ותוכנית מס' בר/2/104

מושב משגב זב

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תוכנית** בר/104/9

הועדה והמנהלת ל... 3.6.01 ...

כיום

ד"ר ...

מבוא

בללי

נ"פ החלטת מושב משגב דב, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו המושב והמועצה האזורית גדרות שינוי לתכנית המתאר של הישוב במטרה להוסיף מגרשי מגורים לישוב.

ייעוד התוכנית

מטרות התכנית הינן תוספת יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושטחים פתוחים לרווחת תושבי הישוב.

פרוט

א. ע"פ תכנית ההרחבה, שמספרה בר/104/9, המהווה שינוי לתכנית מתאר בר/104 ותכנית מס' בר/2/104, יוקצו לבניה כ-39 מגרשי מגורים בני כ-500 מ"ר כל אחד, ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושטחים ציבוריים ושינוי ייעודם למגורים. המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתיים חד משפחתיים עד 2 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף, רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתכנית זו, תהיה בסטנדרט אמיד. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוח, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת.

ב. שיקולים למיקום אזור ההרחבה למגורים:

- (1) מגרשי המגורים המיועדים נמצאים בלב גושי המגורים של המושב ובהמשכם.
- (2) פיתוח מגרשי המגורים למספר מבנים ושילובם בקיים, מחבר יחדיו את גושי המגורים הקיימים ויוצר רצף מגורים של ישן וחדש.
- (3) מיקום המגרשים החדשים מסתמך על מערכת דרכים קיימת, נמצא על ציד תנועה עיקרי במושב או מהווה המשך של ציר זה בקצהו.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית מס' בר/104/9

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' בר/104 ותכנית מס' בר/104/2

מושב משגב דב

דחובות  
המרכז  
מושב משגב דב  
משגב דב אגודה להתישבות חקלאית בע"מ  
ד.נ. עמק שורק, 76867, טל. 08-8596371  
מנהל מקרקעי ישראל  
י.אלוני - ד.דרודי אדריכלים ובוני ערים  
5005, 4999  
גוש 4999 - חלקי חלקות 1, 5  
גוש 5005 - חלקי חלקות 1, 11, 22  
32.10 דונם  
14.03.99

נפה:

מחוז:

מקום:

היחיד:

בעל הקרקע:

המתכנן:

גוש:

חלקות:

שטח התוכנית:

תאריך:

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' בר/104/9 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' בר/104 ותכנית מס' בר/104/2.

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

3. גבולות התכנית

כמותחם בקו הכחול בתשריט.

4. שטח התוכנית

32.10 דונם

5. מטרת התוכנית

א. יעוד שטח למגורים עבור 39 יח"ד ע"י:  
(1) שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי ושטחים ציבוריים לאזור מגורים א' כמסומן בתשריט.  
(2) קביעת זכויות בניה, הנחיות ותנאים לבנית בתי מגורים במטרה להבטיח איכות חיים וחזות שכונתית הולמת ומתואמת.  
(3) הקטנת קו בנין קדמי בדרך מס' 100 מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ' למגרשים המיועדים למגורים.  
ב. התווית דרכים והרחבו כמסומן בתשריט.

ג. איחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהסמכת הבעלים כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6. יחס לתוכניות אחרות

א. על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות מתאר מס' בר/104 למעט השינויים ע"פ הוראות תכנית זו.  
ב. בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על השטח, יחייבו הוראות תכנית זו.

7. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. חלוקה ורישום

איתוד חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהסכמת הבעלים.

9. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

פרק ב' - קביעת אזורים ורשימת תכליות ושימושים

10. אזור מגורים א'

- א. אזור זה מיועד לבנית מבני מגורים.
- ב. זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 15 להלן.
- ג. הנחיות בניה והנחיות אדריכליות:

1. אנטנות וארובות, קולטי שמש ודודי מים

לא תודשה הקמת אנטנה לכל בנין. הבנינים יחובדו למערכת טלויזיה עם אנטנה מרכזית. קולטי שמש, דודי מים וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מאישור הבניה.

2. סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה ע"י מיכלי אשפה פרטיים בכל מגרש ובתאום עם המועצה האזורית.

3. חשמל ותקשורת

כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור הבנינים לאנטנה מרכזית יהיה ברשת תת קרקעית.

11. שטח פרטי פתוח

- א. השטח מיועד לגינון, מגרשי משחקים ושבילי גישה.
- ב. תותר העברת מערכות תשתית והקמת מבנים ומתקנים טכניים, מתקני משחק, צל וכו' לצורך השימושים המפורטים לעיל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. במגרש ש.פ.פ. 716 תותר זכות מעבר לדכב לצורך כניסה למגרשי מגורים.
- ד. זכויות ומגבלות כמפורט בסעיף 15 להלן.

12. זרבים

- א. מיועדות לתנועת כלי רכב.
- ב. תוזאי הזרבים ודוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- ג. תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.

13. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח והקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב וחיבורו למערכת ביוב מרכזית, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל (עבוד קוי חב' חשמל בלבד) או בעל הקו.
- ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים עד 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתנם ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול דרכים, שבילים, מערכות ופרטים ארכיטקטוניים.
- ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש.  
 תוכנית בינוי ופיתוח למגרש תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת ע"פ חוק הביוב. לא ינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של מערכת הביוב על פי התכנית המאושרת.
- ד. לא יוצאו היתרים ללא אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.

15. אזורי שימושים ומגבלות בניה

טבלת מצב מוצע:

קווי בנין	גובה מירבי	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)						מס' יח"ד למג"ר	שטח מגרש מוערי	מס' מגרש	אזור
				סה"כ		מטרות שרות		מטרות עקריות					
				שרות	עקרי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה				
ק צ א													
ע"פ 3 תשריט לחניה 0.6 מ'	9.0 מ"ר (3)	3 כולל מפלס מרתף	180 מ"ר	120	220	40 מ"ר (2)	80 (1)	220 מ"ר	1	495 מ"ר	212-201 240-214	מגורים א'	
כמפורט בשעיף 11 וע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית												שטח פרטי פתוח	



