

7

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

מחוז המרכז - נפת רחובות
מרחב תכנון מקומי - "שוק אור"
מועצה אזורית גן-רונה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2-5-02 לאשר את התכנית.

נכבד העדה המחוזית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

1-0-10-2002

נתקבל
 תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מס' בר/51/14

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

לפי פיק ג' סימן ז' לחוק.
שינוי לתכניות מספר

- בר/51, בר/2/51, בר/6/51, בר/7/51, בר/9/51, בר/10/51,
- בר/12/51 מח/82, בר/212, R6

יוזמי התכנית: נטעים, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
 ד.נ. עמק שורק, 66870
 טל' 03/9641285, פקס' 03/9644677

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
 דרך פתח תקווה 88, תל-אביב.
 טל': 03/5638383, פקס': 03/5620754

עורכי התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
 רח' אסתר רבין 58, חיפה.
 טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873

תאריך: יוני 1998

תאריך עדכון: 8 יולי 2002

מחוז המרכז - נפת רחובות
מרחב תכנון מקומי - "שורקות"
מועצה אזורית גן-רזווה
מושב נטעים
תכנית שינוי מתאר מס' בר/14/51

שינוי לתכנית מספר
בר/51, בר/2/51, בר/6/51, בר/7/51, בר/9/51, בר/10/51,
בר/12/51 מח/82, בר/212, R6

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' בר/14/51".

1. שם התכנית:

2. תחום התכנית:

גוש	חלקות	חלק מחלקות
3643	2, 25, 30, 33, 69, 71, 72, 73	
3739	40, 47, 48	2, 7, 15, 64, 82, 149, 152, 153
4069		20, 22, 23, 25, 28, 31
5271		1, 9

בשטח המתוחם בקו בצבע כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושב נטעים, בתחום המועצה האזורית גן-רזווה.

3. מיקום התכנית:

61.91 דונם.

4. שטח התכנית:

נטעים, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
 ד.נ. עמק שורק, 66870. טל' 03/9641285, פקס' 03/9644677

5. יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
 דרך פתח תקווה 88, תל-אביב. טל': 03/5638383, פקס': 03/5620754

6. בעל הקרקע:

א.ג. איזן - אדריכלים ובני ערים.
 רח' אסתר רבין 58, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

7. המתכנן:

8. מסמכי התכנית:

- 7 דפי הוראות בכתב.
- גיליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:2,500 עם מילואות בקנ"מ 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

9. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכניות מס' ב/51, ב/2/51, ב/6/51, ב/7/51, ב/9/51, ב/10/51, ב/12/51, מח/82, ב/212, וכן תכנית מתאר R6, במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

10. הגדרות ותכליות:

- א. אזור מגורים א':
מגרשים לבניית בתי-מגורים חד-משפחתיים (צבוע בתשריט בצבע כתום).
- ב. דרכים:
שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. (צבוע בתשריט בצבע חום לדרך קיימת ואדום לדרך מוצעת).
- ג. רחוב משולב:
שטח מתוכנן לתנועת הולכי רגל וכלי-רכב בו אסורה כל בניה, למעט בניית משטחים מרוצפים, שטחי גינון, פינות ישיבה ומשחק - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור מהמס' הוועדה המקומית. (צבוע בתשריט בפסים בירוק וורוד לסירוגין).
- ד. אזור למבני ציבור:
מגרשים המיועדים להתקנת גנים ציבוריים וכן להקמת בנינים לצורכי ציבור, כגון: מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, בית-אבות, תרבות, דת, ספורט, ומסחר קמעונאי. (צבוע בתשריט בצבע חום מוקף בקו חום כהה).
- ה. שצ"פ:
שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים המדסיים, תחנות הסעה לאוטובוסים, דרכים ושבילים. (צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר).
- ו. שטח חקלאי - שטח המיועד לשימושים בכפוף לסעיפים 6 ו-7 שבתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

11. מטרת התכנית:

יצירת 45 מגרשים חדשים למגורים חד-משפחתיים ע"י:

- א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי - לאזור מגורים א', לדרכים, לשטח למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
- ב. שינוי ייעוד מאזור משקי עזר - לאזור מגורים א', לדרכים, לשטח חקלאי ולשצ"פ.
- ג. שינוי ייעוד מאזור למגורים א' - לשטח למבני ציבור.
- ד. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור - לאזור מגורים א'.
- ה. שינוי ייעוד מדרכים - לשצ"פ, לשטח למבני ציבור ולאזור מגורים א'.
- ו. שינוי ייעוד משצ"פ - לאזור מגורים א', לשטח למבני ציבור ולדרכים.
- ז. קביעת הוראות בנייה בתחום התכנית.
- ח. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה											גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	ייעוד האזור	
קווי בניין			גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		שטח תכנית הקרקע				
אחורי	צדדי	קדמי				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ' או 1.0 מ' לחניה מקורה.	8.5 מ' לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח.	+ 2 קומה תת-קרקעית	עד 220 מ"ר עקרי + עד 110 מ"ר שטח שרות	עד 60 מ"ר	-	50 מ"ר	220 מ"ר	40 %	1	480 מ"ר	22,730	אזור מגורים א'
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	6,193	אזור חקלאי	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	6,525	שטח למבני ציבור	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	8,620	שטח ציבורי פתוח	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	480	רחוב משולב	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	6,825	דרך מאושרת	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.											כמסומן בתשריט	10,537	דרך מוצעת	
בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.												61,910 מ"ר	סה"כ שטח	

הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

- שטח הקומה התת-קרקעית לא יחרוג מקו ההיקף של הקומה שמעליה (קומת הכניסה). גובה קומה תת-קרקעית לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין השטחים העיקריים. יותר שימוש במרתף לצורכי חנייה.
- גובה 0.00 של הבית ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- קווי הבניה לשטחי השירות יהיו זהים לקוי הבניה לבית המגורים, פרט לחנייה המקורה.
- במגרש פינתי יחשבו קווי בנין קדמי - שתי חזיתות המגרש הפונות לרחובות הגובלים ואילו קווי בניין צדדיים - שתי החזיתות הנותרות.
- מרתף- חלק מבנין שאינו בולט מקונטור קומת הקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת מפלס פני הקרקע. גובה קומת הקרקע לא תעלה על 2.20 מ'. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. הכניסה למרתף דירה תהיה מתוך הדירה. חלונות יותרו בגובה על עד 70 ס"מ. השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר מבנה עזר.

13. חניה:

החניה בכל מגרשי הבניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, ולא פחות משני מקומות חניה בתחום כל אחד ממגרשי המגורים.

עיצוב מבנה החניה והחומרים ממנו יבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

14. שירותים כלליים:

- א. **ניקוז ותיעול:** ע"י חלחול, ע"י צנרת תת-קרקעית ו/או תעלות פתוחות לצידו דרכים, שבילים ושטחי ציבור פתוחים, לשביעות רצון רשות הניקוז. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.
- ב. **ביוב:** כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בנייה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 לחיבור חשמל ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב.
- ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.
- ד. **תברואה:** אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטד לסביבה.
- ה. **תקשורת:** קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

15. חשמל:

- 15.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות - בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 15.2 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:
- א. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה או המתקן:
- | | |
|---|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבזזדים וכבלים אוויריים | - 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - 11.0 מ' |
| בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ') | - 25.0 מ' |
- הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' - מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1.0 מ' - מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מ' - מכבלים של מתח נמוך עד 1,000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.
- ד. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.
- 15.3 תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל המבנים) תהיה תת-קרקעית.

16. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

17. היטל השבחה:

על תכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

18. תשריט חלוקה:

לא יוצאו היתרי בנייה ללא אישור תשריט חלוקה אנליטית ע"י הועדה המקומית.

19. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

מבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו תוך שנתיים ממועד אישור תוכנית זו.

20. מבנים להריסה:

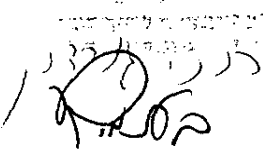
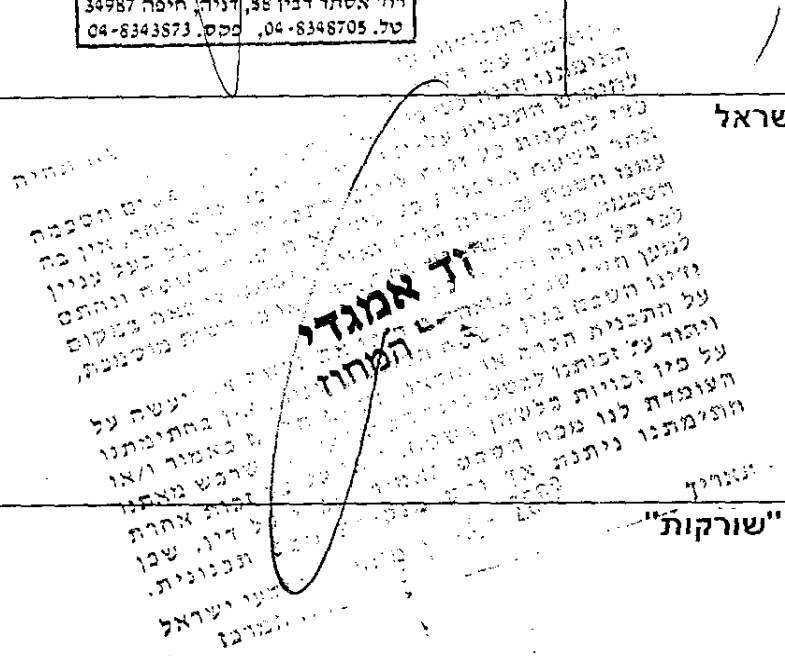
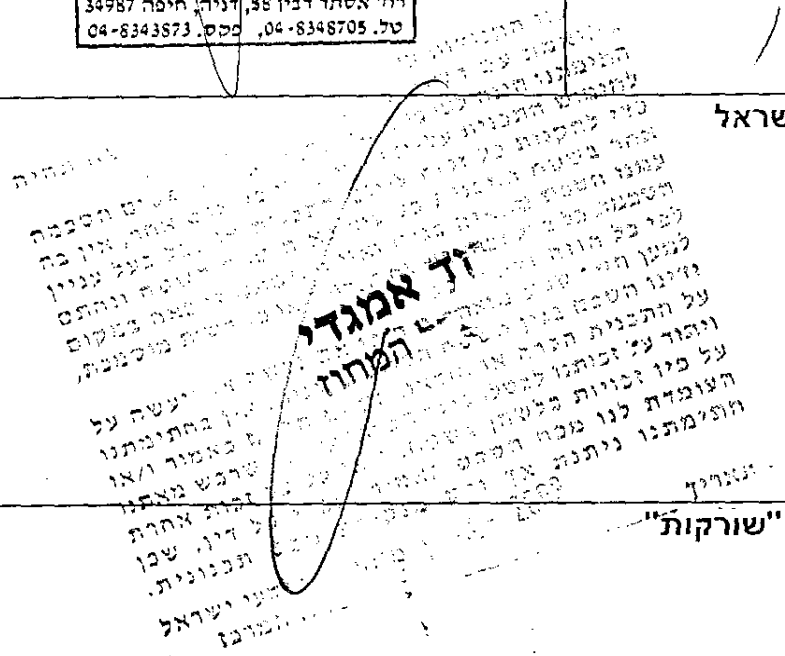
21. תכנית בינוי:

תוכן תכנית בינוי ופיתוח מנחה לשטח שבתחום התכנית אשר תוגש לאישור הועדה המקומית שורקות. תכנית הבינוי הנ"ל תכלול: קביעת מפלסי פיתוח, פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

בהוראות תכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל תתווסף הוראה לפיה: עבודות הפיתוח לצורך הבנייה במגרשי המגורים בתחום התכנית יותנו בתחילת ביצוע דרך מס' 3 לרוחבה הסופי וכי מתן היתרי בנייה במגרשים 222-205 מותנה בסיום העבודות להרחבת הדרך, לשביעות רצון מהדס הועדה המקומית.

22. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לאותו שטח, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 לחיבור חשמל ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה במגרשים מס' 248-226 אלא לאחר הסדרת ביצוע בפועל של פתרונות הניקוז בתחום תכנית מח/82 ותכנית בח/212.

<p>המתכנן: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>אילן איזן - אדריכל ובונה ערים רשיון מס' 33422 רח' אסתר דבין 58, דניה, חיפה 34987 טל. 04-8348705, פקס. 04-8343873</p> </div>	<p>יוזם התכנית: מושב נטעים</p> <p style="text-align: right;">  יו"ר </p>
<p>  </p>	<p>בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל</p>
<p>  </p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"</p>
<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p>	