

6

4-13002

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 - 4-12-2002
נתקבל
 תיק מס':

מחוז מרכז, נפת השרון
 מרחב תכנון מקומי - "צפון-השרון"
 מועצה אזורית "לב השרון"
 מושב משמרת

תכנית מפורטת מס' צש/6-21-8

אילוח וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע

שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/6-21-8
 ולתכנית מתאר מקומית מס' צש/0-0/2 לב השרון

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 22-12-2002
נתקבל
 תיק מס':

דבי הוראות התכנית

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

אישור תכנית מס' 8/21/6/02

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון והבניה
משמרת
 מנכ"ל עו"מ להתייעצות
 חקלאית ושימור בנים

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
 רח' אסתר רבין 38, דניה, חיפה 34987
 טל. 04-8348705, פקס. 04-8343873
 דואר אלקטרוני: lge@netvision.net.il

אילן איזן - אדריכל ובונה ערים
 רשיון מס' 33422
 רח' אסתר רבין 38, דניה, חיפה 34987
 טל. 04-8348705, פקס. 04-8343873

אמודי
אדריכל המתווה
 20-11-2002

זאב עמית
 מתכנן ערים
 פנקס 51 תל-אביב 62261
 טל. 03-6022905, 6045850

מחוז מרכז, נפת השרון
מרחב תכנון מקומי - "צפון-השרון"
מועצה אזורית "לב השרון"
משמרת

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' צש/6-8/21"

2. תחום התכנית:

גוש 8277, חלקה 44, חלק מחלקה 20.
בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

3. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז מושב משמרת, בתחומי המועצה האזורית לב-השרון, כ- 3 ק"מ מזרחית לדרך מס' 4.

4. שטח התכנית:

2.688 דונם.

5. יוזמי התכנית:

משמרת - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ.
דואר נע תל-מונד 40695. טל' 09/7963957.

6. בעלי הקרקע:

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

7. עורכי התכנית:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.
רח' אסתר רבין 58, חיפה 34987. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

זאב עמית, צבי יושע - תכנון ערים.
רח' פנקס 51, ת"א 62261. טל' 03/6045850, פקס' 03/6022905.

8. מסמכי התכנית:

- 5 דפי הוראות בכתב, כולל לוח זכויות בניה (להלן: הוראות התכנית).
 - תשריט הערוך בקנ"מ 1:500, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000 ותרשים אזור בקנ"מ 1:50,000 (להלן: התשריט)
- מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מפורטת מס' צש/6 - 2/21 על תיקוניה, ותכנית מתאר מקומית מס' צש/0-0/2 לב השרון, 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

מגרשים לבניית בתי-מגורים חד-משפחתיים (צבוע בתשריט בצבע כתום).

ב. רחוב משולב:

שטח מתוכנן לתנועת הולכי רגל וכלי-רכב בו אסורה כל בנייה, למעט בניית משטחים מרזופים, שטחי גינון, פינות ישיבה ומשחק - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור מהמסד הועדה המקומית. (צבוע בתשריט בפסים בירוק וורוד לסירוגין).

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

11. מטרת התכנית:

תוספת 3 יח"ד למושב על ידי:

- שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מגורים ומשקי עזר" הכולל 1 יח"ד - ל"אזור מגורים" הכולל 4 יח"ד.
- שינוי ייעוד מ"קרקע חקלאית" ומ"אזור מגורים ומשקי עזר" - לרחוב משולב.
- קביעת הוראות והגבלות בנייה בשטח התכנית.
- איחוד וחלוקת מגרשים בגסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה										יעוד האזור	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי	
קווי בניין	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי (מ"ר)	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה (מ"ר)		שטח תכנית הקרקע	מספר יח"ד במגרש				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי צדדי אחורי	7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים	+ 2 מרתף.	עיקרי: עד 200 מ"ר שירות: עד 50 מ"ר במפלס כניסה, או 2/3 משטח קומת קרקע ועוד 30 מ"ר חנייה.	עד 2/3 משטח קומת הקרקע.	-	בשטח מרבי של עד 30 מ"ר.	200 מ"ר.	40% כולל שטחי שירות.	1	אזור מגורים	2,006 מ"ר	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	
											רחוב משולב	682 מ"ר	כמסומן בתשריט
											סה"כ	2,688 מ"ר	

הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

- חנייה מקורה כשטח שירות לא תעלה על שטח של 30 מ"ר.
- פרט למבנה החנייה, תותר בניית מבני עזר למטרות שירות רק כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין המותרים.
- במקרה של בניית מרתף, לא תותר בניית שטח שירות נוסף על פני הקרקע, למעט חנייה מקורה. בשטח המרתף יותרו כל השימושים הדרושים בבית לצורך שטחי שירות, והיתרה תהיה שטח עיקרי.
- גבולות קומת המרתף לא יחרגו מגבולות קומת הקרקע. גובה המרתף עד 2.20 מ' ותקרתו לא תעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- אורך מבנה החנייה במקביל לגבול מגרש המגורים לא יעלה על 6.5 מ'. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'.

13. חניה:

החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד. עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו יבנה יהיו לשביעות רצון מהדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

14. שירותים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: תובטח השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ב. ביוב: כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המושב לפי תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- ד. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.
- ה. תקשורת: השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהדס הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו יקבעו על ידי ועד המושב - בתאום עם מהדס הועדה המקומית.

15. חשמל:

15.1 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מ', בהסכמת חברת החשמל.
- ב. 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.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 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.
- ג. 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.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.

ה. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו השמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

15.2 במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה, תמוקם התחנה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

16. חלוקה ורישום:

טרם מתן היתר, תחולק לפי תכנית זו הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באישור הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

18. תכנית בינוי:

טרם מתן היתרי בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח מנחה לשטח שבתחום התכנית אשר תוגש לאישור מהמסד הועדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל תכלול: קביעת מפלסי פיתוח, פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה. וכל פרט אחר על פי דרישות מהמסד הועדה המקומית.

19. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית, ע"י מהמסד הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ב. תמאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- ג. מבקש היתר שיגיש בקשה להיתר לאחר שאושר היתר בניה למגרש הסמוך לו מעבר לקו בנין אפס, יתאים את החזיתות למבנה המאושר, לשביעות רצון מהמסד הועדה המקומית.
- ד. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.
- ה. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

20. הפקעות:

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