

4-13736

מ ח ו ז מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' בר/40/8
שינוי לתכניות מתאר מס' בר/2/40 ובר/4/40 ולמש"מ 144

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
25-06-2003
נתקבל
תיק מס':

ח ת י מ ו ת

פינצי רה אדריכלים
מתכנני ערים 2001 בע"מ

חתימת עורך התכנית: פינצי רה אדריכלים ומתכנני ערים 2001
יהושע פינצי שמואל רה עינת פלדי

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

מושב קדרון

מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

"קדרון"
חשב עובדים להתישבות שיתופית
הערבז מונגל

נבדק וניתן לבקשה אשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 16.3.03

אדרי' דורון זיוקמו

27.6.03

מתכנני התכנית

תאריך

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

3/6/03

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 16/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:
ביום 16.3.03 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:	12.2.01	- לדיון בועדה המקומית
	29.4.01	- לדיון בועדה המקומית
	24.6.01	- לדיון בועדה המקומית
	26.12.01	- לדיון בועדה המקומית
	18.2.02	- לדיון בועדה המחוזית
	8.7.02	- להפקדה
	8.7.02	- להפקדה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' בר/40/8 שינוי לתכניות מתאר מס' בר/2/40 ובר/4/40 ולמש"מ 144.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית (10 עמודים).
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 9.575 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: מושב קדרון.
8. גושים וחלקות: גוש: 4707 חלק מחלקות: 4, 5, 23.
גוש: 4708 חלק מחלקה 25.
גושים ומגרשים עפ"י תב"ע בר/2/40
גוש: 4707 - חלק ממגרש: 69.
גושים ומגרשים עפ"י תב"ע בר/4/40
גוש: 4707 - מגרשים: 547-545.
גוש: 4708 - מגרש 400.
9. היוזם ומגיש התכנית: מושב קדרון - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ
דאר קדרון 70795
טל. 08-8591142, פקס 08-8591146
10. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית: פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל. 03-7522171, פקס 03-7517862

12. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים לשטח חקלאי.
- ב. שינוי יעוד משב"צ לשצ"פ.
- ג. שתי יעוד מדרך משולבת לדרך.
- ד. שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ ולאזור מגורים א'.
- ה. שינוי מדרך משולבת לשצ"פ.
- ו. שינוי בחלוקת חמגרשים 545 ו- 547.
- ז. קביעת זכות מעבר לרכב לעיבוד חקלאי. לנחלות הגובלות מצפון בשצ"פ 410.

13. יחס לתכניות מאושרות:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישורה, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. ש י מ ו ש י ס:

14.1 אזור מגורים

א. מגורים.

14.2 שטח לבניני ציבור

מבני חינוך, תרבות, רוחח ודת.

14.3 שטח ציבורי פתוח

א. גינות, ריצוף ונטיעות.

ב. מתקני משחקים.

ג. מתקנים חנדסיים.

ד. זכות מעבר לרכב לעיבוד חקלאי לנחלות הגובלות מצפון בשצ"פ 410.

14.4 דרכים

א. כבישים, משולבות, מדרכות, אי תנועה, פסי ירק.

- ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה.

15. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", בכל הנוגע למונחים הבאים ולמשמעויות הרשומות אלא אם יחייב בכתוב בתקנון זה אחרת.

ציוני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול.
- שטח למגורים - צבע כתום.
- שטח לבניני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה.
- שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק.
- דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום.
- דרכים מבוטלות - קווקו אלכסוני אדום.
- דרכים מוצעות - צבע אדום.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

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

17. טבלת אזורים:

מספר מגרש	יעוד	שטח מינימלי במ"ר	שטחי בניה במ"ר					מס' קומות מרבי	קווי בנין במ'			תכנית מרבית במ"ר
			שטחי עיקרי			שטחי שירות			קד'	צד	אח'	
			מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	סה"כ						
545-547	מגורים א'	480	140 בקומה אחת. עד 200 בשתי קומות	60 (5)	50 (4)	110	2 מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 מתחתיה	5	4 (1) (2) (3)	5 (1)	200 כולל שטחי שירות	
410-411	שב"פ	עפ"י התשריט	לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור התעדה המקומית *(6)	—	—	—	1	5	4	4	50	
401	שב"צ	2110	633 בקומה אחת. 1266 בשתי קומות	150 בקומה 300 ב-2 קומות		300	2	5	4	6	800	

- הערות:
- (1) יותר קו 0 לצד או לאחר למחסן בהסכמת חשכן.
 - (2) בכל מקרה של קו 0 יחיה ניקוז הגנות לכוון מגרש חמבקש.
 - (3) החניה המקורה במגרש תחית בקו בנין צדדי 0 וקו בנין קדמי 0.
 - (4) באם ייבנה מרתף ייבנו כל מבני העזר במרתף למעט ממ"ד וחניה.
 - (5) שטחי חשירות הנם כפי שמופיע בתכניות בר/2/40, בר/4/40, בר/5/40 ובר/7/40 ללא כל שינוי.
 - (6) תובטח זכות מעבר משצ"פ (מגרש מס' 410) לרכב לעיבוד חקלאי לנחלות הגובלות מצפון.

18. היתרי בניה:

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוראות תכנית זו.
- (1) תנאי למתן היתר בניה: תחילת ביצוע עבודות התשתית.
- (2) תשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.

19. הוראות אדריכליות:

19.1 החלה

הנחיות אלו יחולו על מגרשי מגורים חד-משפחתיים בני כ-500 מ"ר כ"א, באזור מגורים א', שאושרו בתכנית זו וכמו כן על אזור השטח הציבורי הפתוח השטח לבנייני ציבור והדרכים, כפי שמופיע בתחום התכנית.

19.2 תכנית בינוי ופיתוח

תוכן תכנית בינוי על רקע מפה טופוגרפית אשר תוכן ע"י מודד מוסמך ותוגש לאישור הוועדה המקומית.

19.3 מיגון אקוסטי

שטח התכנית נמצא מתחת לאזור טיסה ונתון לעצמת רעש של עד 35 תח"ר. יחידת המגורים תכלול מיגון אקוסטי ככל הנדרש, בכפוף להוראות תמ"א 15, ולהנחיות היחידה לאיכות הסביבה. היתרי הבניה יינתנו באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

19.4 פיתוח בתוך המגרש

- 19.4.1 גובה +0.00 של הבית - יימדד בכניסה לבית, וייקבע במפלס עד +70 ס"מ מעל גובה מפלס פני אמצע המדרכה בחזית המגרש.
- 19.4.2 פיתוח המגרש יבוצע בכפוף לתכנית הבנוי כמפורט בסעיף 19.2 לעיל.

19.5 מחסן

ניתן להצמיד מבנה עזר (מחסן) למגורים או לבנותו כחלק מהמגורים בתנאי שישמרו קווי בנין צדדי ואחורי של המגורים וישמר אופי הבניה של המגורים.

19.6 מגרש פינתי

חצר המשק הקדמית והחניה יוצמדו כל אחת לגבול מגרש שכן ולא ייבנו בפינה החופשית.

19.7 שטחים מתחת למפלס הכניסה

ניתן יהיה לבנות שטחים מתחת למפלס הכניסה בתנאים הבאים:

- 19.7.1 גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ'.
- 19.7.2 הכניסה לקומה זו תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.
- 19.7.3 לא תותר התקנת מטבח ושירותים בקומה זו.
- 19.7.4 השטחים בקומה זו יישמשו רק לסעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה כשטחי שירות.

19.8 גגות

יותר גגות משופעים עד לגובה 8.50 מ' וגגות שטוחים עד גובה 6.50 מ' מעל פני אמצע המדרכה כפי שהוגדרו בסעיף 19.4 לעיל.

19.9 דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר ולא ייראה מהחזית. בכל מקרה ניתן פתרון אדריכלי נאות. בגגות שטוחים ייבנה מסתור מתאים לקולטים ולדוד. הפתרון חייב באישור מהנדס הוועדה המקומית.

19.10 מערכות

מערכות חשמל, בזק ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

19.11 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון ציבורי. תותר הקמת מתקני משחק, מתקני ספורט, מנוחה ונופש, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, יותר מעבר קווי תשתית ציבורית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י תכנית פיתוח מאושרת בוועדה המקומית.

19.12 ביוב

- 19.12.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכות ביוב מרכזית ומתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- 19.12.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המועצה האזורית.
- 19.12.3 לא יינתן טופס 4 ללא חיבור בפועל.
- 19.12.4 תנאי למתן תוקף: הצגת פתרונות לניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19.13 ניקוז

ניקוז המגרשים יבוצע דרך מערכת הדרכים ויוסדר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

19.14 תכנית פיתוח מגרש

בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח למגרש, עפ"י הוראות תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה טופוגרפית, בקנה מידה 1:100 ותכלול את הפרטים הבאים:

- 19.14.1 חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקנ"מ 1:100.
- 19.14.2 חיבור המגרש למערכות התשתית לרבות חיבור לביוב המרכזי.
- 19.14.3 מפלסים בכניסה עיקרית ובפנות המגרש: פתרון ניקוז למגרש.
- 19.14.4 חזיתות רחוב כולל גדרות ושערים.
- 19.14.5 קווי בנין: מספר וגובה קומות; מיקום אנטנות, ארובות ומערכות סולריות.
- 19.14.6 פרוט חומרי גמר.

19.15 מגרשי בניה הגובלים בשצ"פ או בשטח חקלאי

יש לתחום מגרשים אלה בגדר בנויה או בגדר קלה בנויה על בסיס מבטון שיבלוט לפחות 30 ס"מ מהקרקע הטבעית.

20. חניה

לכל יח"ד 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערות: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים 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 מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. טבלת שטחי מגרשים

יעוד	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' יח"ד
מגורים א'	545	500	1
	546	500	1
	547	500	1

23. היטל השבחה

היטל השבחה יוכלל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13 לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה.

24. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.