

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה התש"ן 1990 (הוראת שעה)

1. שם התכנית : צש/במ/0-2/54
שינוי לתכנית המתאר המקומית צש/0-2/0 לתכנית: 1) צש/1/50, צש/1-1/22-10 - מושב גאולים (2) צש/3+4/40 מישלב (תנובות)
2. התשריט : התשריטים המצורפים לתכנית זו
צש/11/22-1 (גאולים) בקנ"מ 1:1000
צש/6/40 (מישלב תנובות) בקנ"מ 1:1000
צש/54/2-0 כללי בקנ"מ 1:10.000
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית וכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריטים גם יחד.
3. מסמכי התכנית : תקנון לוח איזורים למושב גאולים - לוח איזורים למישלב.
4. תשריטים נספחים : תשריט בקנ"מ 1:10.000 על רקע תכ. מתאר לב-השרון צש/0-2/0 תשריט בקנ"מ 1:1000 למושב גאולים תשריט בקנ"מ 1:1000 ל"מישלב" (תנובות)
5. גבולות התכנית : במסומן בתשריט בקנ"מ 1:10.000 בקו כחול כהה ובתשריטים הנספחים.
6. שטח התכנית : גאולים = 115,848 ד' מישלב תנובות 60.125 ד' סה"כ 175,973 ד'
7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
8. גושים וחלקות :
גוש 7878 ח"ח 7
גוש 7879 ח"ח 15, 16, 19, 20, 22, 37, 38 מושב גאולים
גוש 7880 ח"ח 5
גוש 8130 ח"ח 11, 12, 13 מושב תנובות
גוש 7871 ח"ח 1, 2, 3, 23
גוש 7876 ח"ח 8, 11, 12
9. המקום : מא"ז לב השרון, מושבים גאולים ותנובות.
10. היוזם : המושבים גאולים, תנובות והועדה המקומית לב-השרון ומבצע התכנית :
11. בעלי הקרקע : מדינת ישראל ובע"מ.י.
12. מחבר ומתכנן התכנית : הועדה המקומית לב-השרון
13. מטרת התכנית : הרחבת ועיבוד המושבים ע"י הוספת:
60 יח"ד למושב גאולים
73 יח"ד למושב תנובות (מישלב)
133 יח"ד סה"כ

2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאיזור מגורים א'.

3. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח למבני ציבור למגורים א' ולמגורים א' מיוחד, לשבילים ודרכים. קביעת איזור ספורט.

4. שינוי יעוד מאיזור מגורים חקלאי ומאזור מגורים ב' לאיזור מגורים א', מגורים א' מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח בניני צבור.

5. קביעת הוראות וזכויות בניה.

13. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית לב-השרון צש/0-2/0 ובתכניות המפורטות צש/1/50, צש/10/22-1, (גאוליס) צש/4/40 + 3 (מישלב) על תיקוניהן במידה ולא שונן בתכנית זו.

14. יחס לתכנית תמ"א/31: ביישוב גאוליס כיום מתגוררים כ-510 נפש בעקבות התוכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות בתקופת התמ"א ל-657. מס' אוכלוסין היום: 510 נפש. תוספת נפשות עפ"י תכנית 96, גידול טבעי - 51 וסה"כ לשנת 1997 (תקופת תמ"א/31): 657 נפש. גידול של 29% ביחס לישוב.

בישוב תנובות: מס' אוכלוסין היום: 500 נפש. תוספת נפשות עפ"י התכנית: 112, גידול טבעי 51 וסה"כ לשנת 1997 (תקופת תמ"א/31): 662 נפש. גידול של 32.6% ביחס לישוב השפעה משוערת על גידול האוכלוסיה במא"ז לב-השרון המונה 9.500 נפש: 3.2%.

15. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו ואשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארכנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

16. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. הוראות בניה והגבלות: בהתאם ללוחות האזורים המצורפים לתקנון התכנית, ובהתאם לריעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

18. חניית מכוניות: מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983.

19. היטל השבחה: יוטל היטל השבחה על ידי הועדה המקומית.

20. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסה ופינוי כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשלום. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה. מבנים המיועדים להריסה בשטחים ציבוריים כולל דרכים יירדסו לפני מתן היתרי בניה באחריות הועד המקומי של הישוב.

21. דרך משולבת : היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת, הדרך תכלול פתרוכות תאורה, ניקוד וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

22. שלבי ביצוע : תחילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
ביצוע כל התשתיות: ביוב, ניקוד, מים, חשמל, דרכים וכד' ביצוע 20% מהשלדים של בניני המגורים.
ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים יהווה תנאי למתן טופס 4.

23. מרתפים : א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף בנ"ל או בליטות כלשהן.
ג. במרתף ירובדו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו ע"פ תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סכנת חניה לרכב פרטי בשטח 15 מ' כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוד.
ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במנין אחוזי הבניה.
ט. בקומת המרתף יובטחו פתרוכות ניקוד ואוורור מתאימים.
י. חלל המרתף, ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

24. היתרי בניה : יוצאו לאחר אישור תכנית החלוקה למגרשים וע"פי תכנית פתוח מאושרת בו' המקומית אשר תכלול פתרוכות פילוס וניקוד השטח, קביעת גבהי דרכי הגישה, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים; הודאות לחמרי גמר וצבע, לגדרות בנויות לסככות לחניה וכד'.

25. הוראות כלליות : חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים: מקום חניה אחד לפחות מקורה, ועוד מקום לחניה לא מקורה.
חמרי בניה וגמר למבנה החניה המקורה, (במידה ואינה כלולה בפרימטר בנין המגורים) יהיו אחידים ובאישור הועדה המקומית על פי תכנית הפתוח המאושרת, וצמודים בכל שני מגרשים.
הכניסה למבוכניות תהיה ע"ג אבן שפה מונמכת.
חזית: קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע ודוד המים ימוקם בחלל הגג.
במקרה של גגות שטוחים יתוכנן וייבנה מסתור מתאים באישור הו' המקומית.
חלוקה למגרשים: טרם הוצאת היתרי בניה וקיד לאחר אישור התכנית תוכן תכנית חלוקה למגרשים ע"י מודד מוסמך, לכל ישוב ונפרד.

26. תשתית והוראות איכות הסביבה

פעולות ניקוד, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו יוסודו על פי חוק הניקוד וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח - 1937, על תיקוניו ותקנותיו.

ניקוד ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו. על פי הנחיות רשות הניקוד בתחרמה נכללת התוכנית לגבי מתקנים מוצעים. רשאת הועדה המקומית לתת היתרי בניה שימוש ופעילות על פי תוכנית הבינוי בלבד.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל סופוגרפיה המחייבת ניקוד, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים. תעלת ניקוד או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. הועדה המקומית תודה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה. רשאת לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

שפכים:

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יזוטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול אזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה. באישור המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. טופס 4 - יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ניקוד:

תוך השתלבות במערכת הניקוד הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

איכות הסביבה:

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

אשפה:

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים
בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות
למניעת מטרדים סביבתיים.
לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון
והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו באיזור מגורים א' פתרון האשפה
במסגרת תכנון בגדרות ע"פ פתרון - שיוגש בקשות להיתרי בניה לבניינים
בשטח התכנית. חזרי אשפה הינם שימוש כלוזה.

חניה:

לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבוקשה להיתר יפורטו
מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש
מגורים 2 חניות מינימום.
לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או
שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי
או רכב ציבורי.

חשמל:

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות
חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
לא תבוצע כל פעילות גידום עיצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל
אלל לאחר קביעת צורת והיקף הגידום, באישור הועדה המקומית ותוך
תיאום עם ועד הישוב.
מגבלות בניה מתחת לקווי החשמל עיליים ובקרבתם.

א. לא תותר הקמת בניין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים
או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר
ובהסכמת חברת החשמל.
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים
להל"ן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו
חשמל קיים או מצידו קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבניין
(כל בליטה).

בכל יתר האיזורים		מאיזור חקלאי ושטח פתוח		
מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו מים	מציר קו מתוכנן	מ' מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך עד 33 ק"ו מתח עליון 150 ק"ו מתח עליון עד 400 ק"ו
6.50	5.00	8.50	לפי (1)	
13.00	9.50	20.00	לפי (1)	
30.00	-	35.00	לפי (1)	

1. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. מגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים וקרבתם לא ינתן היתר בנייה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.0 מ' מציר כבל תת קרקעיים ו/או עולגים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים המבוקשים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

צש / במ / 0 - 2 / 54

טבלת שטחים - נספח גאוליים צש/1-11/22

שטח באחוזים	מצב מוצע שטח במ"ר	י ע ו ד
9%	10.520	דרכים, דרכים משולבות ושטחי חניה ציבורי
35%	39.980	מגורים א' מגורים א' מיוחד
7%	8.525	חקלאי
11%	13.032	ש.צ.פ. ושכילים
19%	21.633	ש.נ.צ.
19%	22.158	איזור ספורט
100%	115.848	סה"כ

* -

2	750	מגורים א' מיוחד	2166	42
1	605	מגורים א'	2167	43
1	503	מגורים א'	2168	44
1	500	מגורים א'	2169	45
1	500	מגורים א'	2170	46
1	600	מגורים א'	2172	47
2	1114	מגורים א'	2024	48
2	1086	מגורים א'	2028	49
2	1112	מגורים א'	2027	50
2	1127	מגורים א'	2023	51
1	1093	מגורים א'	2022	52
2	1078	מגורים א'	2026	53
2	1048	מגורים א'	2025	54
1	1088	מגורים א'	2021	55

הערה:

גבולות המגרשים ושטחים יכולים להשתנות ויקבעו סופית עם הכנת תוכנית
מדידה לצרכי רישום.

* *

131 ת"א/ת

54 / 2 - 0 / ת / צ ש

נספח גאולים - טולת שטחי מגרשים למגורים
=====

מס' יח"ד	שטח	יעוד	מגרש	מס'
1	1290	מגורים א'	2005	1
1	540	מגורים א'	2115	2
1	535	מגורים א'	2116	3
2	800	מגורים א'	2117	4
		מיוחד		
2	800	מגורים א'	2118	5
1	584	מגורים א'	2119	6
2	933	מגורים א'	2120	7
		מיוחד		
2	868	מגורים א'	2121	8
		מיוחד		
1	500	מגורים א'	2122	9
2	720	מגורים א'	2123	10
		מיוחד		
1	500	מגורים א'	2124	11
1	500	מגורים א'	2125	12
1	500	מגורים א'	2126	13
2	720	מגורים א'	2127	14
1	500	מגורים א'	2130	15
1	500	מגורים א'	2131	16
1	1050	מגורים א'	80	17
2	760	מגורים א'	2139	18
		מיוחד		
2	750	מגורים א'	2140	19
		מיוחד		
2	750	מגורים א'	2141	20
1	500	מגורים א'	2142	21
2	750	מגורים א'	2144	22
		מיוחד		
1	500	מגורים א'	2145	23
1	500	מגורים א'	2146	24
2	740	מגורים א'	2147	25
		מיוחד		
2	750	מגורים א'	2150	26
		מיוחד		
2	720	מגורים א'	2151	27
2	720	מגורים א'	2152	28
1	500	מגורים א'	2153	29
1	500	מגורים א'	2154	30
1	500	מגורים א'	2155	31
1	500	מגורים א'	2156	32
1	615	מגורים א'	2157	33
1	500	מגורים א'	2158	34
1	500	מגורים א'	2159	35
1	500	מגורים א'	2160	36
1	500	מגורים א'	2161	37
1	605	מגורים א'	2162	38
1	582	מגורים א'	2163	39
1	590	מגורים א'	2164	40
1	500	מגורים א'	2165	41

צש / במ / 0 - 2 / 54

טבלת שטחים - נספח תנובות צש/40/6

מ צ ו ע		י ע ו ד
באחוזים	שטח במ"ר	
20%	11,793	דרכים, דרכים משולבות
61%	36,550	מגורים א' מגורים א' מיוחד
7%	4,466	שצ"פ ושנילים
12%	7,316	שב"צ
100%	60,125	סה"כ

10

130 ת/א

54 / 2 - 0 / מ / ש / צ

נספח משלב תכנונות - טבלת שטחי מגרשים למגורים צש/40/6

מס' יח"ד	שטח	יעוד	מס'
1	520	מגורים א'	1
1	500	מגורים א'	2
1	500	מגורים א'	3
1	500	מגורים א'	4
1	500	מגורים א'	5
1	500	מגורים א'	6
1	490	מגורים א'	7
1	540	מגורים א'	8
1	500	מגורים א'	9
1	500	מגורים א'	10
1	490	מגורים א'	11
1	490	מגורים א'	12
1	490	מגורים א'	13
1	500	מגורים א'	14
1	500	מגורים א'	15
1	500	מגורים א'	16
1	490	מגורים א'	17
1	500	מגורים א'	18
1	500	מגורים א'	19
1	500	מגורים א'	20
1	500	מגורים א'	21
1	540	מגורים א'	22
1	540	מגורים א'	23
1	520	מגורים א'	24
1	540	מגורים א'	25
1	500	מגורים א'	26
1	520	מגורים א'	27
1	520	מגורים א'	28
1	520	מגורים א'	29
1	540	מגורים א'	30
1	540	מגורים א'	31
1	540	מגורים א'	32
1	540	מגורים א'	33
1	520	מגורים א'	34
1	500	מגורים א'	35
1	550	מגורים א'	36
1	550	מגורים א'	37
1	500	מגורים א'	38
1	500	מגורים א'	39
1	550	מגורים א'	40
1	550	מגורים א'	41
1	500	מגורים א'	42
1	500	מגורים א'	43
1	500	מגורים א'	44
1	470	מגורים א'	45
1	500	מגורים א'	46
1	500	מגורים א'	47
1	490	מגורים א'	48
1	490	מגורים א'	49
1	500	מגורים א'	50

2/...

מס' יח"ד	שטח	יעוד	מס'
1	500	מגורים א'	51
1	490	מגורים א'	52
1	600	מגורים א'	53
1	500	מגורים א'	54
2	700	איזור מגורים א' מיוחד	55
2	710	איזור מגורים א' מיוחד	56
1	600	מגורים א'	57
1	500	מגורים א'	58
1	490	מגורים א'	59
1	500	מגורים א'	60
1	500	מגורים א'	61
1	490	מגורים א'	62
1	490	מגורים א'	63
1	510	מגורים א'	64
1	500	מגורים א'	65
2	780	איזורי מגורים א' מיוחד	66
2	700	איזור מגורים א' מיוחד	67
1	580	מגורים א'	68
1	565	מגורים	69

הערה:

גבולות המגרשים והשטחים יכולים להשתנות וייקבעו סופית עם הכנת תכנית
מדידה לצרכי רישום.

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 3193/א-0/20	
נדינה בישיבה מס' 3193	מיום 11.2.83
הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן-תוקף	
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

