

4014787

ועדה מקומית לתכנון ובניה
מחוז המרכז
טל: 09-982205-6-7
- 8-06-1998
מסר 7

מרחב תכנון מקומי - לב השרון

מחוז המרכז - נפת השרון

13/22 | 1/ק/ע3

שם התוכנית : תכנית שינוי למתאר מס' צש/מק/1 - 13 / 21
שינוי לתכנית צש/במ/0 - 2 / 54 ולתכנית מתאר
מקומית מס' צש / 0 - 2 / 0 (לב השרון).

מושב גאולים

תכנית זאת תואמת את התכנית שאושרה
למטן תיקון מס' 54 בל שינוי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

"לב השרון"

מועצה אזורית לב השרון

טל: 09-7962205-6-7

חותמות ואישורים :

תאריך : פברואר 98.

ועדה מקומית "לב השרון"
הפקדת
תכנית מס' 13/22-1/ק/ע3
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1/98 במיום 7.4.98
יו"ר הועדה

גאולים
מושב עובדים להתיישבות
הקולאט שיתופית בע"מ

מרחב תכנון מקומי - לב השרון
מחוז המרכז - נפת השרון

1. שם התכנית : תכנית שנוי למתאר מסי צש/מק/1 - 13 / 21 שינוי לתכנית צש/במ/0 - 54 / 2 ולתכנית מתאר מקומית מסי צש / 0 - 0 / 2 (לב השרון). איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. המקום : מושב גאולים, מא"ז לב השרון
3. גושים וחלקות : גוש 7878 חלקה 7,5 .
גוש 7879 חלקה 37.
4. בעלי הקרקע : מדינת ישראל (ממ"י).
5. יוזם ומגיש התכנית : מושב גאולים.
6. המתכנן : אדר' אסבן שמעון, הדקל 52 תל-מונד.
טל: 09/7967258 ת.ז. 051977882.
7. שטח התכנית : 24,988 מ"ר.
8. מסמכי התכנית : תקנון - 8_ דפים, טבלת זכויות ותשריט.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי ניפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט גם יחד.
9. תחולת וגבולות התכנית : תחולת וגבולות התכנית תחול על השטח המתוחם בקווי כחול עבה בתשריט.
10. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי- הקרקע, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ובסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א.א. (1) לחוק, העברת יעודים בתוך גבולות התוכנית .
כל זאת בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א.א. (1) (2), (3) ו- (4).
11. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו יחולו ההוראות וההגבלות כפי שמופיעות בתכנית המתאר המקומית מסי צש/0 - 0 / 2 על תיקונייהם במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. רישום שטחים

ציבוריים :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמפורט בסעיף 88 / (2) לחוק התכנון והבנייה משכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי ס' 26 לחוק הנ"ל.

13. חניה :

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר הבנייה.
לכל יחידה - 2 מקומות חניה בתחום מגרש המגורים.

14. היטל השבחה :

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

15. הריסת מבנים :

לא יוצאו התרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסה ופינוי כל המבנים הנ"ל כמסומן בתשריט.

16. קומת מרתף

בבית המגורים : (א)

- שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- (ב) לא תורשה חריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות כלשהן.
- (ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי בשטח 15 מ' כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- (ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבנייה.
- (ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (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 שתיכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במניין אחוזי הבנייה.
- (ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות אורזור וניקוז מתאימים.
- (י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

17. התרי בניה :

יוצאו לאחר אישור תכנית החלוקה למגרשים ועפ"י תכנית פתוח מאושרת בוועדה המקומית, אשר תכלול פתרונות פילוס וניקוז השטח, קביעת דרכי הגישה, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים, הוראות לחומרי גמר וצבע, לגדרות בנויות, לסככות, לחניה וכו'.

18. חזות והוראות

כלליות : חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים : מקום חניה אחד לפחות מקורה, ועוד מקום לחניה לא מקורה.
 חומרי בניה וגמר למבנה החניה המקורה, (במידה ואינה כלולה בפרימטר בנין המגורים) יהיו אחידים ובאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית הפתוח המאושרת, וצמודים בכל שני מגרשים. הכניסה למכוניות 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 באשור הועדה המקומית.
 חלוקה למגרשים : טרם הוצאת היתרי הבנייה ומיד לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית חלוקה למגרשים ע"י מודד מוסמך.

19. שלבי ביצוע : תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

תשתית

20. תשתית והוראות

איכות הסביבה :

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, ייוסדו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1937, על תיקוניו ותקנותיו.
 ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, עפ"י הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים. רשאית הועדה לתת היתרי בניה. שימוש ופעילות עפ"י תכנית הבינוי בלבד.
 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילות בשטחים הסמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים.
 תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיו בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
 הועדה המקומית תודה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצע אותם 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 תקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

שפכים:

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

ניקוז:

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

איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות
 המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים
 סביבתיים, תברואתיים, חזותיים 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 באזור מגורים א' פתרון האשפה במסגרת תכנון
 בגדרות, עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית. חדרי
 אשפה הנם שימוש נילוה.

חניה:

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו - מיקום,
 מספר וצורות החנייה לרכב, עפ"י תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים 2 חניות
 מינימום.

לא תותר חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי
 חניה המיועדים במפורש לחניות רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

חשמל:

הועדה המקומית תתנה היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חב' החשמל
 לישראל בדבר בטיחות.

לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חב' החשמל לישראל אלא
 לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה ותוך תיאום עם ועד הישוב.

מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל 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 חבי חשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבניין (כל בליטה).

מאזור חקלאי ושטח פתוח		בכל יתר האזורים	
מי תיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו מים	מציר קו מתוכנן
2.00	2.25	2.00	2.25
לפי (ב)	8.50	5.00	6.50
לפי (ב)	20.00	9.50	13.00
לפי (ב)	35.00		30.00

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

חתימות

הועדה לבניין ערים - "לב השרון":

האגודה התקלאית - גאולים:

גאולים
פזע עובדים להחישת
פקלאית שיתופית בע"מ

המועצה האזורית - "לב השרון":

ועדה מקומית "לב השרון"
הפקדת
תכנית מס' 13/22-1R3
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1/98 ביום 7.4.98
יו"ר הועדה

המתכנן - אדרי' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים בע"מ:

אסבאן שמעון אדריכל

מ.ר. 86889, 4712

מנהל מקרקעי ישראל:

דודי רוסן
מתכנן

שגל דגל
"גאולים"
מושב עובדים להתיישבות
הקלאת שיתופית בע"מ

טבלת זכויות לתכנית שינוי מתאר מס' צש/מ/1-2, 13 מצב קיים / מוצע
עפ"י - לוח הזורים לתכנית בנין ערים, מפורטת: שיתוף למתאר מס' צש/במ/0-2, 54/ למושב גאולים.

קונו בנין	חזית		מס' יחידות מגורים למגרש	מרחף	גובה מקסימום של בנין	שטח מבני שירות כמ"ר כולל שכנת חניה פרטית כמ"ר	שטח בנין מקסימום לקובנה כ-5% או (הכסית)	שטח בית מותר ברוחו 80%	רוחב חזית מגרש מניכסי	שטח מניכסי למגרש במ"ר	סימון	יעוד האזור
	צד	אחורי										
5.0 מ"ר	3.0 מ"ר	5.0 מ"ר	1	ראה סעיף 23 בתקנון (צש/במ/ 54/ 2-0)	8.5 מ' משיא ג' מושפע יעד מפלס קרקע המוצע - 2.2 סופר בחנית המגרש. ב-2 קומות (קניסטי)	30 מ"ר לחייד אחת: 15 מ"ר למבנה חניה, 15 מ"ר למחסן בנין	עד 30% מ"ר	40.5%	כמסומן בתשריט	14750 כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א' - מותרים - בקו אדום
<p>עפ"י תכנית בנין ומיתוח באישור הועדה המקומית בנויים לדירות חנינו ושירותים הקהילתיים כגון חקלאי, קניסטי כגון כרפאה, טיפת חלב, מועדון מוכרות, קולנוע, גן ילדים, בית כנסת וכדו' פיתוח לנטיעות, גיטן ומתקני נפש, ספסלים, סככות צל, אנדרטאות, נתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים, חותר הקמת מקלטים ציבוריים</p> <p>על פי תכנית שינוי ומיתוח באישור הועדה המקומית ברמת שחה ומתקני ספורט אחרים וכו"ב נספחים</p>												
<p>שבי"צ הום שוותם כקי חום</p> <p>ישו"פ ושבילים</p> <p>ספורט מותרים כקי חום</p>												

- הערות
1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחנית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.
 2. מבני שירות יהיו כפרמטר בנין מגורים
 3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות - בנויות בחנית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'; למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות במגרשים פינתיים בחניות עד 0.60 מ' לאורך 30 מ' מצירי הכבישים הגובלים.
 4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.