

8. מגיש התכנית - מושב נטעים.

9. המתכנן - ג. את ר. אורבך.

10. מטרות התכנית

1. שינוי יעוד השטח משטח לבניני ציבור ליעודים כדלקמן:

א. איזור למגורים למשתכנים.

ב. שטח ציבורי פתוח.

ג. דרכים משולבות.

ד. הריסת מבנים קיימים.

11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו טרם הפקדתה לפי סעיף 129 לחוק התכנון והבניה. כל הוראות תכנית בר/51, בר/2/51 תשארכה בתוקפן פרט לאלו ששנונו על פי תכנית זו.

12. שמושים והגבלות הבניה לאיזורים

12.1 איזור מגורים למשתכנים

שמושים מותרים.

א. מבנה מגורים.

ב. מבנה עזר ומקלטים.

ג. מעבר מתקנים הנדסיים.

12.2 גודל מגרש ובנין מגורים

א. מגרשים ליחידות בודדות.

תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש ולא יותר מ-30% בקומה כולל מרפסות מקורות, סה"כ 2 קומות.

ב. מגרשים ליחידות דו משפחתיות.

תותר הקמת 2 יחידות למגרש בשטח שלא יעלה על 55% משטח המגרש, ולא יותר מ-30% בקומה כולל מרפסות מקורות, סה"כ 2 קומות.

ג. מבני עזר - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או באחת מקומותיו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחשוב שטח מותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:

1. מחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר המשמש כמקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני.

2. חניה - מקום חניה לרכב לרבות כבישים ודרכי גישה נוספים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

3. מקלט ו/או מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג"א.

4. פרגולה - מתקן מורכב מאלמנטים לינאריים (קורות) שהמרחב ביניהם לא יפחת מ-40 ס"מ ללא מכסה כלשהו. הקורות נשענות עמודים ו/או על קירות.

5. מרתף
חלק מבנין בשטח שלא יבלוט מקונטור קומת קרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ'.

מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מפי הקרקע הטבעית.

לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.

הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה.

חלונות יותרו בגובה עד 70 ס"מ.

השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר מבני עזר.

6. במידה ויוקם מרתף שטח המחסן המותר יהיה כלול במרתף.

12.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר.

א. למגורים
קדמי 5 מ' או לפי תשריט.
צדדי 3 מ'.
אחורי 5 מ'.

ציון כהן


ב. למבני עזר
קדמי 5.0 מ' (כאשר מבני עזר צמודים ישמרו קוי הבנין של המגורים ובאותו אופי בניה).
צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.
אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.
מרחק ממגורים למבני עזר מינימום 3.0 מ'.

ג. סככות חניה
קדמי 1.5 מ'.
צדדי 0 בהסכמת השכן עם הסדרי ניקוז.
אחורי 0 בהסכמת השכן.

ד. חצר משק
מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.20 מ'. קוי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.
(שטח חצר משק עד 12 מ"ר).

12.4 גובה מקסימלי מגורים

גובה מקסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'. מפלס ± 0.00 של המבנה יקבע ע"י הועדה המקומית.

13. שטח צבורי פתוח
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התוית שבילים, מתקני משחקים וכן גיזון ונטיעות.

14. תשתית
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

14.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

14.2 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שימנעו זיהום מים (עיליים ותחתיים), קרקע ומפגע ריחות - בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי-תהום.
המבנים לא יאוכלסו עד לחבורם לביוב המרכזי.

ציון כהן 4



14.3 פסולת - יוגטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

14.4 חניה - בכל בקשה להיתר חניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב דרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת וועד המושב.

14.5 חשמל - הועדה המקומית תתנה מתן היתר חניה שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות. כל תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.

15. תכנית פתוח

15.1 היתר חניה יוצא לאחר הגשת תכנית פתוח ובנוי באשור הועדה המקומית.

15.2 תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה בתוך החלקה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, גדרות, קורות תומכים, ביתני אשפה, חשמל, מתקנים שונים, שבילים וסוגי ריצוף שטחים מגוננים ואבני שפה.

15.3 הפיתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנים, לא תנתן תעודת גמר לפני אישור מהנדס הועדה על השלמת הפתוח על פי התכנית.

15.4 ביצוע הפיתוח ייעשה ע"ח מגיש הבקשה.

16. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

17. רשום והפקעה

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תהיה בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ציון כהנה



שטחי שרות	גובה	מספר קומות	אחוזי בניה ושטחי בניה			קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	סימון האיזור	האיזור
			שטחים עיקריים	מחלת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	חזית			
מחסן 15 מ"ר חניה 30 מ"ר	בגג 9.0 מ' מסופע 7.0 מ' שטוח	2 צמודי קרקע	50%	30%	50%	5	3	5	מגרשים ליחידות בודדות 470 מ"ר	צהוב	איזור מגורים למשתכנים
מחסן 15 מ"ר ליחידה חניה 30 מ"ר ליחידה	בגג 9.0 מ' מסופע 7.0 מ' שטוח	2 צמודי קרקע	55%	30%	55%	5	3	5	מגרשים ליחידות -1- משפחתיות 870 מ"ר		

הערות:

1. קו בנין לסככות חניה - קדמי 5,5 מ', צדדי 3 או 0 בהסכמת השכן.
2. קוי בנין לסככי עזר - קדמי 5 מ', צדדי 3 או 0 בהסכמת השכן, אחורי 5 או 0 בהסכמת השכן.
3. בתנאי שפועי קרקע מיוחדים, קומת המסד לא תעלה על 1.20 ממפלס המסופע של המדרגה.
4. במידה ויש סחירה בין אחוזים למ"ר, יקבע הגודל מהם.

שוק הדיור והבנייה תשכ"ב-1992

מרחב תכנון מקומי "שורקת"

תכנית מתאר מסוימת / מס' 105/12

במליאת הועדה מס' 10.12.92

הוחלט להמליץ על הפרדה

להמליץ על סתם תוקף

צילון כהן

צילון כהן

ג. אורבך
מחנדים אורכלים

חתימת

חתימת הירוש

חתימת המגיש

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן