

20044

סחוד הצמון מדחב תכנון מקומי הגלבו

3990/2

תכנית מפורטת

שכון עובדים אזורי

ישוב קהילתי כפר גדעו

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבו

תכנית מגורים מס' 3990

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ערים עם המלצה להסכימה

משה יערי
יושב ראש הועדה המקומית

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבו

תכנית מגורים מס' 3990

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ערים עם המלצה להסכימה

משה יערי
יושב ראש הועדה המקומית

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבו

תכנית מגורים מס' 3990

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ערים עם המלצה למתן חוקף

משה יערי
יושב ראש הועדה המקומית

המחלקה לתכנון התקום

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרכז תכנון מקומי גלבווע

תכנית מפורטת מס': 399.0/ג - כפר גדעונה
המהווה שנוי לתכנית מס' 263 - גדעונה

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא "תכנית שיכון עובדים אזורי - ישוב קהילתי כפר גדעונה".
2. מטרת התכנית
 - א. הסדרת מעמד הישוב בישוב קהילתי במועצה אזורית גלבווע.
 - ב. תיחום השטח הבנוי של הישוב.
 - ג. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח כעתיד.
 - ד. ייעוד קרקעות לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ה. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
 - ו. שיכון עובדים לבני גדעונה ולבני המושבים שבתחום המועצה האזורית.
3. כפיפות לתכנית
התכנית כפופה לתכנית מתאר מקומית גלבווע (לאחר שתאושר). תקנות בתכנית המתאר המקומית, כוחן יפה מכוחן של כל הוראות התכנית המפורטת הזו.
4. הוראות מעבר
כל הליך שהיה ערב תחילתן של תקנות התכנית תלוי ועומד בפני מוסד תכנון ימשיכו לטפל כיום הכנסו לתוקף על פי הוראות התכנית.
5. מסמכי התכנית
 - א. התשריט המצורף לתכנית להלן: "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ב. הוראות התכנית (התקנון).
6. שטח התכנית
63 דונם.
7. גושים וחלקות
מס' הגוש - 23171
מס' החלקות - 7,5
8. עורך התכנית
המחלקה לתכנון של אגוד הקבוצות והקבוץ המאוחד, רח' סוטיץ 27 תל-אביב.
ע"י - משה אבן-צור
- ואורי פרי מהנדס הועדה המקומית לתכנון.
9. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
10. טבלת שטחים - נמצאת על התשריט.
11. יזום התכנית - ועדה מקומית לתכנון וכניה גלבווע.
12. חלוקת שטח התכנית
הקרקע הכלולה בשטח התכנית, תחולק לחלקות בהתאם למסומן בתשריט.

על על אזור ואזור חחולנה ההוראות הנוגעות לשטח מינימלי של מגרש ולהגבלות בניה כמפורט באותו אזור.

טבלה מס

לוח הוראות הבניה לאזורים לחכנות מפורטת לשיכון עובדים אזרי - כפר גדעונה

| מס' אזורי | קווי בניין מינימליים (מ') | | מירווחים מינימליים מסכנה עזר למסנה מגורים | גובה מקסימלי של בניין | שטח מקסימלי של מבני עזר (מ"ר) | שטח מקסימלי כיוסי שטח (%) | מס' מקסימלי של יחידות דיור במגרש | שטח מגרש | איזור |
|-----------|---------------------------|-----------------|---|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | צדדי | חזית | | | | | | | |
| 3 | 3 | כ"תשריט" 4 או 4 | 3 מטר "0" | 2 קומות מעל קומת עמודים | 20 | 33% ככל קומה | כחככית מפורטת | 0.4 111 ק"מ | א מגורים |
| 4 | 4 | כ"תשריט" 4 או 4 | 3 מטר "0" | כחככית מפורטת או 2 קומות | 40 | 25% בקומה | | 0.6 | ב מכני ציבור |
| 4 | 4 | כ"תשריט" 4 או 4 | 3 מטר "0" | כחככית מפורטת או 2 קומות | 4 | 25% | | 0.6 | ג מינהל, מסחר מלאכה ביתית |

14. חלוקת אזורים וסימון כצבע.

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| <u>האזור</u> | <u>צבע האזור בתשריט</u> |
| א. מגורים. | כתום. |
| ב. דרכים מוצעות. | אדום |
| ג. דרכים קיימות. | חום |
| ד. שטחים צבוריים פתוחים. | ירוק. |
| ה. שבילים להולכי רגל. | ירוק עם קווים אדומים כהים אלכסוניים |
| ו. שטחים לכניני ציבור. | |
| ז. בריאות. תרבות. חינוך ודת | חום מותחם בחום כהה |
| ח. בית קברות. | צהוב עם קווים ירוקים אלכסוניים |
| ט. אזור עתיקות | מותחם כקו מרוסק שחור |

15. שמוש בקרקע או כנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים כאזור המסומן - לשם חכלית פרט לגזר המפורטת - בהשימת התכלית - לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

16. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים
ישמש להקמת מבני מגורים.
- ב. שטח ציבורי פתוח.
אזור מיוחד לשטחים נטועים וגינות. שטחים אלה לא יסגרו ויעמדו לרשות הציבור.
- ג. אזור מבני ציבור
ישמש להקמת מבני ציבור, בריאות, תרבות, דת, חינוך, חנויות ומלאכה (שאיננה משתמשת במכונות וציוד הגורמים לרעש ומטרד).
- ד. דרכים ושכילים
ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט, ולהעברת קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז.
- ה. שטח לבית קברות
ישמש לבית קברות.

17. עתיקות

אזור לכניה באזור העתיקות מותנה בחוות דעת אגף העתיקות.

18. חלוקה חדשה של השטח

חלוקת השטח הקיים חבוטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה. קווי החלוקה מסומנים בתשריט בקווים מלאים.

19. רישום הדרכים

הדרכים יופקעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. (המועצה האזורית גלבע).

20. כטול דרך

דרך המסומנת כקווקו אדום - חבוטל.

21. כניב

על בעלי המגרשים להתקין התחברויות למערכת הכניב הציבורית שכגועונה.

22. מים

מקורות המים - מקור שיתאים לורישת משרד הבריאות.

23. אשפה

הפתרון לסילוק האשפה - במסגרת אזורית.

24. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואתרים שנועדו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965. פרק ח'.

25. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לכנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לכין החלק הכולט הקרוב של המבנה.

ברשת מתח-גבוהה - 2 מטרים.

ב. קו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 " ובהתאם לרשום בתשריט.

ב. קו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 "

ב. קו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 "

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. ועין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל התת-קרקעיים. אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

26. ניקוז

על ידי חלחול ותעלות פוחות לאורך דרכים לפי הנחיות רשויות הניקוז.

27. חזית חיצונית

גימור חיצוני של מבנים וגדרות יצויין בתשריט הכקשה להיתר בניה שיוגש לוועדה המקומית לתכנון.

28. מקלטים

לא יאושר היתר בניה לתכניות שאינן כוללות מקלט כנקבע בתקנות הג"א. אלא אם ימצא מבקש ההיתר פטור על ידי הג"א. שטח המקלט לא יחושב כמסגרת אחוזי הבניה המוכרים והוא יותר כתוספת לאחוזי הבניה.

29. שמוש חורג והקלות לבנינים קיימים

הוועדה המקומית רשאית, לפי שיקול דעתה, להעניק היתרי בניה למבנים הקיימים כעת הכנת התכנית, שמיקומם, שטחם, גבהם או שמושם חורג מהוראות התכנית.

30. חניה

כאשור הוועדה המקומית תותר הקמת גגון לכיסוי מעל חניית רכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש עד קו בנין אפס. תותר גם במרווח צדדי אפס, כתנאי הסכמת השכן בכתב כגוף הכקשה להיתר בניה.

31. בעלי חיים ומבנה משקי

לא תורשה הקמת מבני משק לגידול בעלי חיים שלועת הוועדה גורמים למטרדים.

חותמים: עורך התכנית..... בעל הקרקע..... היוזם.....

חאריך

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי בית שמש
 תכנית אזורית מס' 3990
 הועדה המחוזית כשיבתה ה 19.2.86
 מיום 19.2.86 החליטה לתת תוקף
 לתכנית/הצטרפת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תפ"ח מס' 3990
 יבנה מס' 3739 מ"מ 363.87
 1858