

421-13/130/30

11/6/96

4008157

21.02.96

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - דרום השרון

תכנית מתאר מפורטת שד' 13/130/13 ומהווה שינוי לתכנית מש"מ 105(שד). שנוי לתכנית מתאר שד/ 1000 שנוי לתכנית מפורטת שד/6/130

הועדה המקומית לתכנון לבניה "דרום השרון" 1.5.02.1996 נתקבל

מושב שדי חמד

הרחבת אזור המגורים.

שדי חמד מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

תאריך: 8.9.93 חתימת היוזם:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשימת התכנון המסומנת. התיכנון הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בו כדי להקנות כל זכות ליתם התכנית או לפי כפל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונהגים ע"פ הסכמי מוצאים בנינו ואין התנגדות או באה במקום התכנית על כלל זכות בשטח הנדון המיועד לרשת הרכב. לפי כלל התקנה וענין כל דין למינו המ"מ במקום התכנית או יעשה על ידינו השטח בנין השטח תוך התחייבותנו על התכנית הכות או ההצעה בנינו. אין לנו זכות על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על פני זכויות כלליתן בשטח, וזו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וענין כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

3324 ת"ש 57

חתימת המתכנן: [Signature]

מנחם מקרקעי יזראל מחוז המרכז 15.1.96

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. 13/130/30 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק חתימת הועדה המקומית: [Signature]

תאריכי שינויים ונימוקים: 25.3.94 שנוי לפי דרישת מ"מ, גבולות המגרשים לא זהים לגבולות הנחלות 1.3.95 - תקונים 29.3.95 - תיקונים עקב הקטנת המגרשים ל-500 מ"ר בישוב.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון" תוכנית מס' שד' 13/130/30 הומלצה להפקדה בשייבה מס' 93 מיום 1.5.94

ESHEMD14.DOC

1. מרחב תכנון: דרום השרון.
2. שם ומספר התכנית:
  - 2.1 הרחבת אזור המגורים.
  - 2.2 שד' 13/130.
3. שינוי לתכנית:
  - 3.1 תכנית מתאר שד' 1000.
  - 3.2 מש"מ/105.
  - 3.3 שד' 6/130.
4. מחוז: המרכז.
5. נפה: פתח-תקוה.
6. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון.
7. המקום: מושב שדי חמד.
8. חלות: שטח המותחם בקו כחול בתשרים שד' 13/130 המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
  - א. גושים עפ"י סבלאות הגושים והחלקות שכתשרים ובהוראות לתכנית.
  - ב. גוש 7503. חלקי חלקות 3.
  - ג. מספר מגרשי מגורים - 4 מגורים א'; 4 מגרשי מגורים נחלות הקלאי (חלקות א' של הנחלה).
9. שטח התכנית: 11.908 דונם.
10. מסמכי התכנית: 8 דפי הוראות, תשרים ותשרים חלוקה.
11. היזום: הועד המקומי שדי חמד והועדה המקומית דרום השרון.
12. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
13. המתכנן: אדריכלית שושנה מלמן מס. רישוי 3324.
14. מטרות התכנית:
  - 14.1 שינוי יעוד והמרת קרקע של חלק מ"הנחלה מגורים קלאי" למגורים א'.
  - 14.2 להוות בסיס לתשרים איחוד וחלוקה לפי תכנית מזדה על ידי מודד מוסמן וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.
  - 14.3 קביעת זכויות הבנייה.
  - 14.4 קביעת הוראות להוצאת היתרים.
  - 14.5 בסול הוראות של תכניות מפורסות קימות בשטח שבתכנית המוצעת.
  - 14.6 בסיס לאחוד וחלוקה מחזש בהסכמת הבעלים.

## 15. הגדרות ופירושים:

- 15.1. מהנדסי הרשות והועדה:  
 א. מהנדס הרשות: מהנדס המועצה האזורית דרום השרון.  
 ב. מהנדס הועדה: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.
- 15.2. מתקנים הנדסיים: מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים, למים ביוב ניקוז, תיעול, חשמל, מלפון, נפס ותזקיקים, מיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא בזה.
- 15.3. גדר: בנייה בחזית או בגבול המגרש שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב אדריכלי בשני צדדיה. במיקרים מיוחדים יאושר גובה שונה לפי שיקול הועדה. הועדה המקומית רשאית לאשר לפי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחד. לא תותר הקמת גדר תייל דוקרני פרט לצרכים ביטחוניים בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורט של הועדה המקומית.
- 15.4. שמחי שרות, מבני עזר: בנין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו אן גגו כולל פרוט שמח מותר שלא ייכלל בחשוב שמח מותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:  
 א. חניה: מוסך לרכב פרטי (עד 25.007 מ"ר).  
 ב. חדר כביסה או ייבוש כבסים (עד 6.007 מ"ר).  
 ג. חדר הסקה או החסנת מכובות קירור או אורור (עד 6.007 מ"ר).  
 ד. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים (עד 6.007 מ"ר).  
 ה. רחבת כניסה לבית (עד 6.007 מ"ר).
- 15.5. פרגולה: מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מטר, ללא מכסה כלשהו. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מטר. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכונ. (שמח הפרגולה עד 10% מהשמח המותר למגורים).
- 15.6. מרתף: חלק מבניין בשמח שלא יחרוג מהיקף המבנה שמעליו וחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מזוכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.5 מ' ממישור הקיר החיצון שלו. לעניין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מזוכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גבהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי התפשטות האמורים, או במרכז שבין כל שני תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבניין לבין הבניין.  
 א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. מעל גובה זה השמח ייכלל במניין אחוזי הבנייה.  
 ב. זלת כניסה למרתף תהיה רק מתוך הדירה. אם תהיה זלת כניסה חיצונית, ייכלל במניין אחוזי הבנייה.  
 ג. הכניסה למרתף הדירה תהיה אן ורק מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד.  
 ד. מידת גובה החלונות יהיה עד 40 ס"מ.  
 ה. קו היקף (קונטור) הבניין בקומת הכניסה יקבע את שמח המרתף המרבי. לא יותרו בליטות מעבר לקו ההיקף.  
 ו. לא תורשה התקנת מטבח ושירותים במרתף. שירותים יותרו כחלק ממרחב מוגן באישור פיקוד העורף.  
 ז. השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של משפחה ומה שמוגדר "מבנה עזר".

15.7. חצר משק: מובלעת הצמודה לבית המגורים מחוץ למבנה, באזור הצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח ולחדר כביסה. תותר הצבת מחיצה בגובה עד 1.80 מ' סביב חצר המשק. קווי בנין צדדי ואחורי יכולים להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח חצר המשק יהיה עד 12 מ"ר)

15.8. קירות תומכים: בכל האזורים על הגימור והעיצוב להניח את דעת הועדה מקומית. יהיה שימוש בחומרים: אבן, סלעיות, בטון חשוף וכו'. גובה הקיר א' יעלה על 0.90 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה הקיר ברצף עד 2.50 מ' על ובה זה יחולק הקיר במזווג.

16. הפקעות ורישום שטחים לצורכי ציבור:

16.1. הפקעות: הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין לצורכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה, רישום המקרקעין בהתאם לאמור בחוק.  
16.2. זרכים: זרכים חקלאיות לשימוש כלים חקלאיים וזיקת הנאה ירשמו על שם ועד המושב.

17. יחס לתכניות אחרות:

17.1. ככל שיש סתירה בהוראות לתוכנית זו לבין הוראות תוכניות קודמות הוראות תכנית זו עדיפות.  
17.2. הוראות למגורים א' עפ"י ההוראות שבתוכנית מפורטת זו (שד/130/13 ועפ"י שד/130/9).  
17.3. ההוראות מתכניות קודמות, נשארות באותן שטחי נחלות מגורים חקלאיים, שלא הומחו למגורים א' לפי שד/130/6 וחלות על מבני מגורים, משק ומבני עזר וכל הקשור לעיבוד חקלאי.

18. אזורים:

18.1. אזור פרטי פתוח:  
א. לגינון, למיתקנים הנדסיים עם זיקת הנאה.  
18.2. מגורים נחלות חקלאי:  
א. החלק של הנחלה שבשטחו ניתן לבנות בית מגורים מבנה משק לבעלי חי וצומח, סככות משק ועיבוד חקלאי.

18.3. אזור מגורים א'

א. שטח המיועד למבני מגורים צמודי קרקע, למגורים בלבד לפי החלוקה למגרשים. לכל מגרש יחידת זיור אחת.  
ב. יחידת זיור: מערכת חדרים על חדרי השרות שלה שנועדה למשפחה אחת או למגורי יחיד עפ"י הועדה לתכנון ולבניה. חדר מדרגות פנימי, מרפסת מקורות וקירות חוץ נכללים בשטח הבנייה המותר.  
ג. בניה צמודה: מוגדרת כאשר בשני מגרשים נפרדים מותרת בניה, בקו בנייה-0 בגבול המשותף, למבני מגורים, למבני עזר, סככות חניה, וכו'. תכנית הקרקע ושטח הבנייה המותר לכל המבנים בין שהם צמודים או בודדים יהיה לפי המותר בהוראות ושימושים סעיף 18א בחוברת זו.

ד. שטחי שירות ומבני עזר: מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב וכל מבנה עזר לצורכי הבית בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך המרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדורשה למגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך עיסוקים ביתיים בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבנייה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים הסמוכים.

ה. חלוקת אזור שטח המגורים הכלול בתכנית תהיה עפ"י המסומן בתשריט.

א. שטח מזערי של מגרש יהיה כ-450 מ"ר לפי השימושים המותרים וזכויות הבנייה. תותר הקמת יחידת דיור אחת בקומה אחת או בשתי קומות.

ב. בקו הגבול בין שני מגרשים יותר קו בנין 0 לבניית מבנים צמודים. ג. מבנים הצמודים ע"י קו גבול 0 ביניהם יהיו באותו דגם תכנוני (אך לא בשטחם לא במספר החדרים ולא במספר הקומות).

ד. במגרש פינתו יהיה רק קו בניה חזיתי אחד הפונה לאחד מהכבישים המצטלבים לפי צורת המגרש. בחירת הכביש הקובע על פי החלטת ועדת הבנייה המקומית.

### 19. הוראות התכנית וזכויות בניה:

- 19.1. בניני מגורים: יחידת מגורים למגרש. יחידת מגורים העומדת בפני עצמה או צמודה בקיר משותף ליחידת המגורים במגרש השכן.
- 19.2. שטח בניה מותר ליחידת מגורים: 160 מ"ר שטח תכנית הקרקע. סה"כ השטח המותר הוא 200 מ"ר. מותרת בנית שתי קומות או בנית מפלסים שונים עד לגובה של שתי קומות.
- 19.3. שטחי שירות ומבנה עזר: השטח כולל כל מבנה עזר לצורכי הבית לפי סעיף ההגדרות ולפי ההוראות והמרווחים למתן היתר. שטח מותר עד 35 מ"ר.
- 19.4. ממ"ד/מקלט: ממ"ד/מקלט משותף לשתי היחידות הצמודות או ממ"ד/מקלט לכל יחידת מגורים שיותר בכל מיקום במבנה או בקיר המשותף לשתי היחידות הצמודות בקו בנין 0. שטח מותר עד 7.5 מ"ר ליחידה.
- 19.5. חניה מקורה: מקום חניה משולב בבניין בתחום קו הבנייה בקו צדדי 0 וקדמי 0.0 מ"ר מתחת לקומת עמודים). הגג יכוסה בחומר תואם למבנה. חניה מקורה חייבת בהיתר.
- 19.6. מתקנים הנדסיים: פרטיים וציבוריים.
- 19.7. עיצוב החזית: במבנים צמודים בקו בנין 0 בין שני מגרשים תעוצב חזית שתתאים לשני המבנים הצמודים (לא תחויב חזית במידות שוות אלא בזהות תואמת).
- 19.8. גגות שטוחים: כולל מעקות בנויים או שקופים. תותר מרפסת גג. המעקות לא יבלטו יותר מ-50 ס"מ מהקיר. הועדה תתיר תוכנית מעקה שונה לפי שיקול דעתה.
- 19.9. גגות משופעים: עד 45 מעלות. חומר הגג יהיה מרעפים, או איתנית או כל כיסוי גג אחר מקובל, כל עוד חזותו תעוצב בצורה המניחה את דעת הועדה.
- 19.10. בליסות: מותר להבלים חלקי מבנה אזוריכליים עד 50 ס"מ לתחום מרוחי קווי הבנייה כגון: עדניות לפרחים, כרכובים, כיסים לתלונות נגרים וכו'.
- 19.11. כביסה: תליית הכביסה תותר במיקום שאינו נראה מהכביש או בחזית. מתקן כביסה מכוסה חייב בהיתר.
- 19.12. גז ודלק: ישולבו בעיצוב המבנה בצורה ובמיקום שלא יראו מהכביש במידת האפשר. יותקנו עם מסתור כחלק מתכנית הבניין. במידה ולא ניתן לשלבם בבניה תחייב הועדה התקנת מכלים תת קרקעיים.
- 19.13. דודי שמש: הצבת מתקן חימום מים בצורה נאותה. א. בגגות ישרים תותר בנית מסתור לקולטים. ב. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג. אם השיפוע לא תואם את כוון השמש תאושר התקנה אחרת על ידי הועדה. דוד המים ימוקם בחלל הגג הפנימי.
- 19.14. אנסנות וארובות: תוהשה אנמנה לכל בנין. ארובות ישולבו בבניין באישור הועדה המקומית. גובה הארובה יקבע על פי מניעת הפרעה לשכנים. באישור הועדה המקומית.

19.15. קווי בנין ומרווחים לבנייני מגורים ומבני עזר.  
 א. למגורים: קדמי-6מ', אחורי-4מ', צדדי-4מ' או 0 לשתי יחידות. צמודות במגרשים שכנים.

ב. למבנים צמודים: שקו הבנייה ביניהם הוא 0.  
 א. לא יהיו חלונות בחזית הנמצאת בקו בניה 0.  
 ב. חלונות יותרו במרווח של 2.5 מ' מגבול המגרש.  
 ג. חלונות בחזית כאשר חזית שני הבתים במישור אחד יהיו החלונות משני צידי קו הס מופרדים ביניהם על ידי מחיצה הבולטת כלפי חוץ וללא מחיצה יהיה המרווח המזערי מהגבול לתדרי שינה וזיור 1 מטר.

ג. למבנה עזר: קדמי-5מ', צדדי-3מ' או 0 בהסכמת השכן. תותר הקמת מבנה עזר הצמוד לבנין המגורים לפי קווי בנין למגורים ולפי לוח ההגבלות. מבנה עזר במבנה נפרד 3מ' מרווח מבית המגורים.

19.16. גובה הבניין: ממפלס 0.000 עד חלק הגג הגבוהה ביותר.  
 א. גג שטוח: גובה הגג יהיה 7.5מ' כולל גובה המעקה. יציאה לגג לא תעלה מעל גובה של 2.6מ', מעל גובה הגג.  
 ב. גג משופע: גובה הגג יהיה 8.5מ' עד קו הרכס העליון.

20. הוראות כלליות לתכנית בניה :

20.1. חזית ועיצוב אדריכלי: תיאור גימור המבנה, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט בתכנית להיתר בניה תוגש על דקע מפה טופוגרפית.

20.2. ניקוז ותיעול:

א. כל בקשה להיתר בניה: באזורים ובמגרשים תכלול פתרון אשר לדעת הועדה ימנע פגיעה בקרקעות מבנים ופעילויות השטחים סמוכים. הפתרונות ע"י חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת זרן יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.  
 ב. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעולת אחזקה שוטפת לתיעול וניקוז או תקופתית של המערכות והמתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה ורשאת לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

20.3. אספקת מים:

א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות הרשויות המוסמכות (כולל נציבות המים).  
 ב. שימוש בקולחים להשקיה מותר באישור הרשויות המוסמכות ולפי הנחיותיהן.

20.4. ביוב:

א. פעולות לסילוק הביוב בתכנית באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח היבדור וקליטתו במערכת אזורית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר, ו/או בהתאם לתקנים והנחיות משרד לאיכות הסביבה. כל המתקנים, מערכות, מאגרים וכד' לסילוק הביוב יסומנו בתכנית פתוח כללי עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה ובהתאם לדיון. היתרי בניה למתקני סיהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה יינתנו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומהנדסי הרשות והועדה. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתר בניה, לשימוש ופעילות במניעת מסרד סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה מערכות הציבור והמתקנים לסילוק הביוב או הציבור למערכת מכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

20.5. אשפה:

א. פעולות איסוף וסילוק אשפה ופסולת באזורים השונים בתכנית יבטחו זדכי סיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני איסוף פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת וכלבד שיובסח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לכל דין.

ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה לאיסוף הפסולת. מערכות ומתקנים לאיסוף וסילוק אשפה ופסולת, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מפגעים סביבתיים.

20.6. חשמל: פעולות הספקת החשמל בתכנית זו יוסדרו עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות. היתרי בניה יינתנו בהסכמת חברת החשמל באישור הועדה המקומית ומהנדסי הרשות והועדה.

21. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים, בערך, מהתחלת התכנית.

22. לוח חלוקת השטחים ואחוזי השטחים: ראה טבלה.

23. לוח השימושים וזכויות הבנייה עפ"י תקנון תכנית זו: ראה טבלה.

טבלת שטחים		
אזור	בדונמים	%
מגורים נחלה חקלאי	9,569	80.3
מגורים א'	1,998	16.8
דרך חקלאית	0,240	2.0
פרטי פתוח	0,101	0.9
סה"כ	11,908	100

לוח המבצעים הבנייה לאזורים, והשימושים המותרים

1	2	3	4	5	6	7	הערות
אזור	שטח קומפלקס	שטח בניה נקי	מספר קומות למבנים	גובה מבנים	שדות עפ"י טעיף 15.4	מרחקים	
מגורים	שטח מותר לא יפחת מ-4500 מ"ר או לפי התשריטת ליחידת דיור. אזור בלבד. שטח מדברי יהיה עד 500 מ"ר.	ליחידות מגורים סגורות בשטח קומות של 160 מ"ר שטח חנייה נקי. הקרקע.	2 קומות או רב תכלית עד לגובה 2 קומות על הקרקע.	גג שטוח: 7.5 מ"ר ונוסף חדר יציאה לגג 8.5 מ"ר וקלא יחד מ-10 מ"ר. גג משופע: 8.5 מ"ר קו רכס עליון ומעליו הקולטים.	חדר כביסה עד 6 מ"ר, חדר-הטקה עד 6 מ"ר, חמסן ביתי עד 6 מ"ר, וחדר כניסה עד 6 מ"ר. חניה עד 25 מ"ר מס'ד עד 7.5 מ"ר ליחידה בודדת. טה"כ: 56.5 מ"ר.	צד   צד   חזית	ותם יחידת דיור צמודה ליחידת הדיור במגזר השכונת. הבנייה 0. ותחת הצמדה לכל 2 מטרמיט. בית בודד והצמדות לקו בנייה 0 מותר: שטח עד 50 מ"ר בהיקף המבנה בקומת הקרקע. מותר כשטח שדות ולא נכלל במרחב שטח בנייה נקי.
פרטי פתוח		לגינתו. מוקנים הודניים ומבנים למוקנים הודניים בלבד, כולל ויקת הנאה					היתרים עפ"י החלטת הוועדה המקומית לבניה.
אזור מגורים, נחלות, חקלאי							

לפי תכנית מפורטת של 6/130