

421-15/30

4008836

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו מ י - ד ר ו ם ה ש ר ו ן

סינוי תכנית מתאר מס' ט ד / 150

סינוי לתכנית מתאר טד/1000 ולתכנית מפורטת R/213

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"דרום השרון"
06.10.1996
נתקבל

1. סקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ז
נפה : פ ת ח ת ק ו ה
סקום : ג נ י - ע ס
גוש וחלקה : גוש 6449 חלקות 73 - 71, 204

2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל

3. ה י ו ז ם : הועדה הסקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"

4. ה ס ג י ם : ועד מושב "גני - עס" וחוכר הנחלה

5. ה ס ת כ ו ן : אסנון דורון, אדריכל ובונה ערים

6. שטח התכנית : כ - 6.709 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. שטונה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) 1:10000
ב. תשריט בק.ס. 1:250, 1:250 ו 1:10000 (להלן התשריט)

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 150/30
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ני"ר הועדה המחוזית

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. סינוי יעוד להסרת קרקע חקלאית לאזור סגורים סיוחד כבסיס לאחוד/חלוקת החלקה הקיימת לשני סגורים. סגור 73 א' הוא חלק בלתי נפרד שנחלה מס' 73.

ב. קביעת הוראות בניה לאזור סגורים סיוחד והתאמת הוראות וזכויות הבניה של הנחלה הקיימת.

2/..

733 ונידון להפקדת ולגשר
לשטח הועדה המקומית לתכנון ובניה
10.10.96
23.10.96
תאריך
מתמך המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' טד/150 הומלצה
להקדמה בישיבה מס' 6/95
ביום 26.6.95
יושב ראש הועדה
מנהלס הבניה

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר 1000/טו לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מפורטת R/213. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י "אביגור יהודה - סודד סוסטן".
ג. רוחב סגרש המגורים - 20 מ'.
12. הריסות : במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או מחוץ לגבולות הסגרשים - בחלקות אחרות ו/או בתחום הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה סיום מתן תוקף לתכנית.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום מתן תוקף.
15. ת א ר י ן : 4.4.95

16. תקנות לאזורי ס

- 1.1 אזור נחלות 73.
- 1.1.1 השטח המיועד למגורים יהיה בצמידות לדרך. שטחו המירבי הוא 3 דונם והמינימלי דונם אחד, אלא אם קיימת חלוקה אחרת, הכל לפי התכנית שד/1000.
- 1.1.2 מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה.
- 1.1.3 תותר הקמת יחידת דיור אחת לכל היותר. כמו כן, תותר הקמת יח"ד שלישית, בשטח של 55 מ"ר, בצמוד ליחידה זו.
- 1.1.4 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.
- 1.1.5 הבניה המירבית המותרת למגורים בכל הקומות היא 15% מהשטח המיועד לבנייה ולא יותר מ-250 מ"ר, כולל שטח מרפסות, מבני עזר ומוסך (שטחי שרות).
- 1.1.6 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתראה מיקום אפשרות של הוספת דירה שלישית.
- 1.1.7 תותר הקמת מבני מסך, בהתאם לתכנית מפורטת של המושב אשר תקבע את הסירווחים בין מבני מסך לפי סוגיהם לבין בנייני מגורים ובין מבנה מסך למשנהו.
- 2.1 אזור נחלות 73 א'.
- 2.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 2.1.2 במגרש ששטחו מינימום 500 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות.
- 2.1.3 מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 2.1.4 מותרת בנית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע.
- 2.1.5 בכל מקרה, גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, מול כניסה זו.

- 2.1.6 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.7 פרגולה - תותר הקמת פרגולה שהיא מתקן מורכב מאלמנטים לינאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מ', ללא כסוי כלשהוא. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "ס" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים).
- 2.1.8 מרתף - חלק מבנין בשטח שלא יחרוג מהיקפה של קומת הקרקע והחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי התפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין.
- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על כך - יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.
- ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוף למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוף - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ג. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר סדרגות נפרד.
- ד. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- ה. קוי הקונסור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- ו. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בתוך המרתף (שרותים באישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן).
- ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום שמחי שרות.
- ח. השטח מעל 50.0 מ"ר נטו - יחשב כשטח עיקרי.

- 2.1.9 חצר מסך - מובלעת צמודה לבית המגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות מסך הבית. מיקומה בצמוד למטבח, למרפסת מטבח או לחדר כביסה. יכולה להיות מוקפת במחיצות המפרידות בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ., קוי בנין צדדי ואחורי יכולים להיות "0" בהסכמת השכן.
- שטח חצר מסך עד 12.0 מ"ר, מקורה עד 6.00 מ"ר.
- 2.1.10 מרחב מוגן דירתי ו/או מקלט - שטח מותר 5.00 מ"ר נטו + עובי קירות.
- 2.1.11 שטחי שרות - סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יעלה על 65 מ"ר. כשטחי שרות יחשבו השטחים אשר ישמשו למטרות הבאות:
- א. שטחים לביטחון ובטיחות כגון: מקלט, מ"ד, ו/או השטח שמתחת לקירות המרחב המוגן הדירתי, אף אם הקיף שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות כאמור. שטח המ"ד ברוטו 7.5 מ"ר.
- ב. מערכות טכניות ומתקני שרות כגון: חדר למכונות להסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, אשפה וכד'. שטחים:
- | | |
|---------------|---------|
| (1) ח' מכונות | 6.0 מ"ר |
| (2) ח' הסקה | 6.0 מ"ר |
- ג. אחסנה - כגון: כלי עבודה, כלי גינ מחסן ביתי וכד' בשטח 6.0 מ"ר.
- ד. חניה - מקום לחניית רכב בשטח שלא יעלה על 25.00 מ"ר.

ח ש מ ל

3.1

3.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

3.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

3.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עמ/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סמוך אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סרפיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

3.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (סהרשת אל מבני הסגורים) יהיו על קרקעיים.

17. חתימות :

המנהל הכללי של
 משרד התעשייה והמסחר
 תל אביב

לכבוד
 מנהל
 משרד התעשייה והמסחר
 תל אביב

מכתב
 דיוני דוסו

ב ע ל (ה ק ר ק ט) ה י ר ז מ
 1996 1998 2 6

אמנו דורון אורכל ובונה נורים
 שייך המסק 4 תניה 2292 טג 337365

ה ס ת כ נ ו

המגיש - ועד המושב וחוכמי המושב
 להתייעות שלוחה כ"א

