

משרד הסנים
מכלל מחוז המרכז - רמת

9-9-1996

נ ת ק ב ל

דף מס

400 621-143/30
8076

משרד הסנים
מכלל מחוז המרכז - רמת

21-8-1996

נ ת ק ב ל

דף מס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תוכנית מתאר מפורטת מס. שד/143

שינוי לתוכנית מתאר שד/1000

שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס. שד/143

מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:

- דפי הוראות בכתב, להלן "תקנות התוכנית".

- תשריט ערוך בקנ"מ 1:250

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

מקום התוכנית: מחוז: המרכז.

נפה: פתח-תקוה.

ישוב: גני-עם

גוש: 6449

חלקה: 61

שטח התוכנית: 2.534 דונם.

בעלי הקרקע: מ.מ.י.

יזום התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון + ננטל זלמן.

עורך התוכנית: ב. ולדמן מהנדסים בע"מ.

מטרות התכנית:

א. יעודי קרקע

המרת קרקע חקלאית למגורים ומשק עזר.

ב. יצירת זכויות בניה ותנאים להוצאת היתר במגוון למגורים ובמשק עזר.

ג. בסיס לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ז' לחוק.

הוראות בדבר תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת וניתן זכויות בנייה: להוציא לפיה היתרי בנייה עפ"י ובכפוף להנחיות הבאות ולשאר הוראות התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום-השרון"
30.07.1996
נ ת ק ב ל

התקן וניתן להחליט לאשר
התקן וניתן להחליט לאשר
מיום 28.7.96
9.10.96
תאריך
מתכנן המחוז

משרד הסנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 143/96
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/143 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 3/95
מיום 24.9.95
יושם ראש הועדה
מהנדס הועדה

א. אזור מגורים
אזור המשמש למגורים.

תותר הקמת יחידת דיור אחת.

ב. זכויות והוראות בינוי

באזור - מגורים ובמשק העזר.

שימושים ותכליות האזור -

1. מגורים.
2. מבני משק חקלאיים (במשק עזר בלבד).

גודל מיגרש בינימלי: כמפורט בתשריט, אינו ניתן לחלוקה.

רוחב בינימלי של הזית המגרש בני: כמסומן בתשריט.

שטח בנייה עיקרי, מכסימלי ברוטו במ"ר:

א': מגורים - יחידה אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר (כולל מרפסות מקורות) בקומה 1 או ב-2 קומות (מעל הקרקע).

מספר יחידות דיור במגרש: 1

מספר קומות: 2 על הקרקע.

ג. גובה מקסימלי

גובה מקסימלי לא יעלה על 8.5 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מפלס 0.00 יקבע ע"י הועדה המקומית.

ד. קווי בניין: הזיתי - 5 או לפי תשריט, 1.5 למוסד. צדדי 3, אחורי - 5.

ה. שטחי שרות - מבני עזר

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו. או על גגו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחשוב השטח מותר למגורים והמיועד לשמש באחד מאלה:

אין לנו התנגדות עקרונית להצעתו של האזרח המוגשת עם תשריט התכנון והכנסותיו. זמין סמכו יזמה לזכרו הכינון מלפני, אין זה כדי להסתייג מן המלצה המפורשת או לומר שיש להסתייג מן המלצה. עוד לא התקבלה החלטה על הצעת התכנון והכנסותיו. תואשמוני הן בהגשת התכנון והכנסותיו והן בהגשת המלצה על דחייתו. לטען הקדמי משהו, ישנם גוץ יזמה, חסיה זה התכנון, לשם המלצה. נשמה תואשמוני על כך, קראתי יעמדי כל המלצה, נשמה המלצה. טנה המלצה.

מנהל מקרקעי ישראל
תחילת הפעולה

דודי רוטו
מתכנן

1996

1. חניה מוסך לרכב פרטי חובה שתהיה בתוך שטח המגרש, מקורה עד 15.0 מ"ר תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קווי בנין המפורטים לעיל, קו קדמי לחניה עד 1.5 מ' וצדדי "0" בהסכמת השכן.

2. חדר כביסה או ייבוש כבסים (עד ל-5.00 מ"ר).

3. חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איוורור (עד ל-5.00 מ"ר).

4. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצ"ב (עד ל-5.00 מ"ר).

5. ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר.

6. מרתף עד לשטח מתחת להיקפה של קומת קרקע.

1.1. "מרתף"

(א) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים ומספר הקומות.

(ב) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

(ג) חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

(ד) קווי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

(ה) לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בתוך המרתף (שרותים באישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן).

(ו) השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר.

2. "חצר משק"

שטח מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפיעלויות משק הבנית. מיקומו בצמוד רק (ודלת מעבר ביניהם) - למטבח - למרפסת - מטבח, לחדר כביסה, השטח יכול להיות מוקף במחיצות בגובה מרבי 1.80 מ', המפרידות בינו ובין יתר השטח הפנוי במגרש, יכול להיות מקורה בקירוי קל עד 60% משטחו. קו בנין צדדי ו/או אחורי "0" בהסכמת השכן.

3. "גדר"

מחיצה - קיר המסמן גבול המגרש, החלקה או התת-חלקה.
מיקומו על קו המפריד יהיה -
א. חזית: מקו גבול פנימה.
ב. אחר: רוחב על הקו או מקו הגבול ע"י הועדה המקומית.

4. "פרגולה"

מתקן מורכב מאלמנטים לינאריים (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 מ'.

קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

סך כל שטחי השירות כנ"ל, למעט שטחי מרתף, לא יעלה על 30% מהשטחים המיועדים למטרות העיקריות אבל במסגרת זאת ניתן יהיה להשתמש בשטחי השירות למטרות אחרות מזו לה הם מיועדים כנ"ל.

11. חנייה

מקומות חנייה ייקבעו בשלב הוצאת היתרי הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983. בתוך המגרש.

12. ביצוע התוכנית: התוכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה הסופי.

13. באזור משק עזר: תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לשד/1000.

14. יחס לתוכנית קיימות על תוכנית זו יחולו הוראותיהן של תוכניות שהן בתוקף בעת הכנת תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין הוראות תוכנית קיימת, תכרענה הוראות תוכנית זו.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

חתימת בעלי הקרקע -

חתימת היוזמים -

ב. ולדמן מהנדסים בע"מ

מושב ירקונה 45915

טל 09-405567 פקס 09-405070

2

חתימת מחברי התכנית -

תאריך _____