

6

4009228

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

ש י נ ו י ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס ' ש ד / 213 / R / 3

ש י נ ו י ת כ נ י ת מ ת א ר ש ד / 1000 ו ל ת כ נ י ת מ פ ו ר ש ת R/213

הועדה המקומית לתכנון לבניה  
"דרום-השרון"  
26.06.1967  
נ ת ק ב ל

1. סקום התכנית : מחוז : ה מ ר כ ז  
נ פ ה : פ ת ח . ת ק ר ה  
ס ק ו ם : ג נ י - ע ם  
ג ו ם ו ח ל ק א : ג ו ם 6449 ח ל ק ו ת 98 - 100 , 194 .

- 2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל
- 3. ה י ו ז ם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"  
ועד המושב וחוכר הנחלה
- 4. ה מ ג י ם : ועד מושב "גני - עם" וחוכר הנחלה
- 5. ה ס ת כ נ ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה עריט
- 6. שטח התכנית : כ - 6.104 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. שמונה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
ב. תשריט בק.מ. 1:500, 1:2500, 1:5000 ו 1:10000  
(להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית סהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי ייעוד להסרת חלק מסטק עזר לאזור מגורים מיוחד כבסיס לאחוד/חלוקת החלקה הקיימת לשני מגרשים, ובהסכמה.

ב. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד

משרד הפנים מחוז המרכז  
קל י ס ת ק ה ת כ נ ו ן ו ה ב נ י א ת ש פ י א - 1965  
אישור תכנית מס. 3/213/א  
התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 4965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"  
תוכנית מס' שד/ 3/213/א הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 19  
מיום 16.12.67  
יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

2/..

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר 1000/שד 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 "אורי זון ציון - מודד מוסמך".  
ג. רוחב מגרש המגורים - 18 מ' לפחות.  
ד. זכויות ותנאים לשטח חקלאי ולמסקי עזר - עפ"י תכנית המתאר 1000/שד ועפ"י תכ" מפורטת R/213.
12. הריסות : במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או מחוק לגבולות המגרשים - בחלקות אחרות ו/או בתחום הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
15. ת א ר י ן : 21.12.95



16. תקנות לאזורי מ

- 2.1 אזור מגורים מיוחד.
- 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 בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 2.1.4 מותרת בניית 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, סכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.70 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" 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.



- 2.1.9 חצר משק - מובלעת צמודה לבית המגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק 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 משק עד 12.0 מ"ר.  
שטח חצר משק מקורה עד 6.00 מ"ר - יחושב כשטח עיקרי.
- 2.1.10 מרחב מוגן דירתי ו/או מקלט - שטח מותר 5.00 מ"ר נטו + עובי קירות.
- 2.1.11 חדר כביסה - שטח מותר עד 6.00 מ"ר - יחושב כשטח עיקרי.
- 2.1.12 שטחי שרות - טה"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, מט"ד, ו/או השטח שמתחת לקירות המרחב המוגן הדירתי, אף אם הקיף שטח העולה על השטח המוערי הנדרש לפי אותן תקנות כאמור. שטח המט"ד ברוטו 7.5 מ"ר.
- ב. מערכות מכניות 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 גינה מחסן ביתי וכד' בשטח 6.0 מ"ר.
- ד. חניה - מקום לחנית רכב בשטח שלא יעלה על 25.00 מ"ר.

ח ס ל

3.1

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

3.1.1

3.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיוזום עצים סכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיוזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

3.1.2

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

3.1.3

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

בקרבת קרי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים טטה, סקר אנכי מסוף אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הכולל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

|         |   |
|---------|---|
| 2.0 מ'  | ברשת מתח נמוך עם תילים חסופים                 |
| 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 פדות עד 300 מטר) |
| 21.0 מ' | בקו מתח עד 400 ק"ו (עם פדות עד 500 מטר)       |

הערה:

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

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן 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 החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

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

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

3.1.4 (א) תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל תבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

3.1.4

