

4209935

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

מס' 27-1-1998
מס' 27-1-1998
מס' 27-1-1998

שינוי תכנית מתאר מס' 2 / R / 213 / ש ד

שינוי לתכנית מתאר שד/1000 ולתכנית ספורטת R/213

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"דרום-השרון"
1.01.1998
נתקבל

1. מקום התכנית : מחוז : מ ר כ ז
נפה : פ ת ח ת ק ו ה
מקום : גני - עס
גוש וחלקה : גוש 6448 חלקות 118 - 120 , 175

2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל

3. הירוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום-השרון" ועד הסושב וחוכר הנחלה

4. הסגיש : ועד מושב "גני - עס" וחוכר הנחלה

5. הסתכנון : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים

6. שטח התכנית : 6.078 דונם.

7. גבולות התכנית : סטוסנים 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 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. אחוז וחלוקה בהסכמה.
ב. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור מגורים סיוחד ומשק עזר.
ג. שינוי יעוד מסשק עזר לאזור מגורים סיוחד.
ד. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים סיוחד.
ה. התווית זכות מעבר ברוחב של 3.0 מ' אל מגרש מס' 175 א'.

2/..

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/2/R/213...
הפקדה בישיבה מס' 26/17/98...
ישיב ראש הועדה

נבדק וניתן להפקיד (לאשר) 24.2.98
משרת מיום 15.3.98
מחלקת התכנון והבניה
מתכנת המחוז תאריך

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר שד/1000 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית ספורטת 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, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. רוחב מגרש המגורים - 20 מ' לפחות.
12. הריסות : במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או סחוק לגבולות המגרשים 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 : 27.8.97

16. טבלת יעודי השטחים

הצורה	קווי בנין			מרחקים בינ' מכוניים כמ' מכוניים כמ'	מספר מכוניים	מספר קומות	שטח בנייה מותר במ"ר		שטח שירותים	רווח מגרש מינימלי	שטח מגרש למגורים	סוגי בתים	האזור
	אחור	צדדי	קדמי				1	מס' יחיד					
ראו * * * * *	5	3	5	צמוד למגורים או 1.5 מ' לפחות בהתבוננות משכני השכן	1	2 + מרחף	200	שטח עיקרי	20 מ'	500	כתום עם פסים	אזור מגורים מיוחד	אזור מגורים
							10% משטח המגרש וליא יותר מ 65 מ' מרחף בשטח 50 מ"ר	שטח שירותים					
עפ"י התכנית התקפות													
עפ"י התכנית התקפות													

ראו תקנות לאזוריים.
 * * * * *
 אם יבנה מרחף - מנגי העזר יהיו במוחה, למעט חניה ומ"ר.
 * * * * *
 חכמת קרקע - לא יותר מ 35% משטח המגרש.
 * * * * *

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 סותרת בניית קומת עמודים שגובהה מקסימום 220 ס"מ.
- 2.1.4 בכל מקרה, גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, סול כניסה זו.
- 2.1.5 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.6 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 "0" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח הסותר למגורים).
- 2.1.7 סרתף - 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 מסבך ושרותים בתוך המרתף (שרותים באישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן).
- ז. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום שטחי שרות.

- 2.1.9 חצר משק - מובלעת צמודה לבית המגורים, מחוץ להיקף הבית, המסמשת 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, מקורה עד 6.00 מ"ר.
- 2.1.10 מרחב סוגן 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, מס"ד, ו/או השטח שמתחת לקירות המרחב הסוגן הדירתי, אף אם הקיף שטח העולה על השטח הסוערי הנדרש לפי אותן תקנות כאמור. שטח המס"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' כביסה | 6.0 מ"ר |
| (3) ח' הסקה | 6.0 מ"ר |
- ג. אחסנה - כגון: כלי עבודה, כלי גינה 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 גיוזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיוזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

3.1.3 אסורי בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל ועפ"י תקנות חברת החשמל:

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

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

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

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל 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 והסכמה מחברת החשמל.

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

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל 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 (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

17. מ.ת.ד.ב.:

אמנון דורון אדריכל ובונה - טרים
שדר המסגה 4 תל אביב 42282, טל. 337966

מס' 10-10
במסגרת
למחלקת
המסלול
מס' 10-10

מס' 10-10
מס' 10-10

