

TAK/621/637  
 14.01.99  
 תיקונים 30.05.99  
 20.06.99 "  
 04.07.99 "

על תכנית זאת חלות הוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
 התכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סי 61 א' (א) ו- 62 א' (א) בחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "הירוקה - היעדרית"  
 26.07.1999

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
 מושב אלישמע

### תכנית שינוי מתאר שד/מק/434/8

שינוי גבולות חלקות 30, 90, 91, 131 באלישמע

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/434/3

גבת גבול

התחייבות עם רישות והסכמת בעלי  
 התימונת הנה לוחצי תכנון גלילי...  
 וכות ליאט התכנית זו לכל כלל חלק...  
 עד לא תקוצצו חסותה ונחתה...  
 הרישותו זו דמה לרישות התכנית...  
 תשא כל רשות שהתחייבה...  
 לסמן חדר נשק והתלבוט...  
 חסותם נגון חסותם ורישות...  
 הכרה או הונאה עקום חסות...  
 לבסלו כגול ונדרשו ע"י שרבי...  
 בשות, תשא על כל זכאת...  
 כאמור תדרי כל דין...  
 סכס תכנית 26 יולי 1999

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים  
 על פי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

אלימות  
 מילק צוידים  
 להתייבות סתומת בע"מ

היוזם: הועד המקומי אלישמע דיני שרון תיכון 45880 טל' 09-7489184  
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
 המתכנן: מיכאל בונה אדריכל מתכנן ערים רחוב הפיוס 15 הרצליה 46814 טל' 09-9501345  
 פקסי 09-9565018

ועדה מקומית דרום השרון  
 אישור תכנית מס' 8/434/שד/מק  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 20003  
 ביום 29/2/2000  
 סגן י"ל תכנון

אדרי עורד גבולי  
 מחלק התוכנית לתכנון ובי  
 מ"א א"מ חש"ר

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון

## תכנית שינוי מיתאר שד/מק/434/8

שינוי גבולות חלקות 30, 90, 91, 131 באלישמע

שינוי תכנית מיתאר מקומית שד / 434 / 3

מחוז המרכז  
נפת פתח תקוה  
מועצה איזורית דרום השרון  
מושב אלישמע

גוש 6654 חלק מחלקות 15, 29, 30, 31.  
גוש 6655 חלק מחלקות 6, 42.  
גוש 7501 חלק מחלקה 7.  
גוש 7502 חלק מחלקות 36, 38.

שטח התכנית 37.759 דונם  
קנה מידה 1:1,000

היוזם : הועד המקומי אלישמע ד"נ שרון- תיכון 45880 טל' 09-7489184  
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
המתכנן : מיכאל בונה אדריכל מתכנן ערים רחוב הפיוס 15 הרצליה 46814 טל' 09-9501345  
פקס' 09-9565018

### מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים של המגרשים 30 ו-90, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, לפי סעיף 62א.א(1) בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
2. לשנות גבולות של המגרשים 91 ו-131 בהתאם לני"ל, ללא שינוי שטחו של מגרש.
3. הרחבת (קטע מ-) דרך מסי 1 ל-20 מ' לפי סעיף 62א.א(2) בחוק.

### פרק 1. כללי

1.1 גבול התכנית  
כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

1.2 מסמכי התכנית

1. תקנון (הוראות - 6 עמודים)
2. תשריט בקני"מ 1:1,000

1.3 נספחים לתכנית

- (1) מפת מודד
- (2) הסבר של התכנית

## 1.4 יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכניות שד/ 3 / 434 נשארות בתוקף, ככל שאינם סותרים הוראות תכנית זו.

## פרק 2. הגדרות

פירוש מונחים בתכנית זו הוא על פי הפירושים בחוק התכנון תשכ"ה 1965, בתקנותיו ועל תיקוניהם ובתכנית שד/ 3 / 434.

## פרק 3. שימושים מותרים ומגבלות הבנייה באזורי התכנית

## 3.1 אזור חקלאי

- (1) שימושים מותרים  
כל שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, לרבות מבני משק ובתי צמיחה (חממות), מיתקנים הנדסיים דרכים חקלאיות ודרכי שירות.
- (2) מגבלות בנייה  
(א) מרווחים וקווי בניין לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות.  
(ב) תכסית הקרקע שטח מבני משק ובתי צמיחה יכסה לכל היותר 60% מהחלקה או מחלק מהחלקה המיועד לחקלאות, תוך הקפדה על פתרון הניקוז.

## 3.2 מגורים בחלקות א' של נחלה

## (1) שימושים מותרים

- באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
1. בנייני מגורים – שטח עיקרי ושטחי שירות
  2. מבני משק חקלאיים
  3. דרכים ודרכי שרות
  4. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד)
  5. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית

## (2) בנייה למגורים

1. שטח מגורים בחלקות א' של נחלה לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו. (3 דונם)
2. מותר ליעד שטח של כ- 2.0 דונם למגורים בלבד, בלי מבני משק.
3. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
4. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, הורה או ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.
5. השטח העיקרי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ- 300 מ"ר בקומה. יחידת דיור שלישית לא תעלה על 55 מ"ר. (שטח עיקרי).
6. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח עיקרי כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר לכל היותר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
7. שטחי השירות למגורים מותרים נוסף לשימוש העיקרי - מגורים. לכל יחידת דיור. שטחי שירות המותרים למגורים לכל דירה, בקומת הקרקע, (כשאינן מרתף) הם: חניה מקורה עד 15 מ"ר, חדר כביסה עד 6 מ"ר, מחסן לכלי עבודה + גינה עד 6 מ"ר, חדר הסקה או קירור (מ"א) עד 6 מ"ר, מבואה לבניין בקומת הקרקע עד 6 מ"ר, מקלט או ממ"ד עד 7.5 מ"ר בקומת הקרקע או עד 25 מ"ר במרתף.

8. מותר לבנות מרתף בתחום קונטור קומת הקרקע. במקרה זה יהיו כל שטחי השירות במרתף, למעט חנייה מקורה.  
9. הגובה המרבי של הבניין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

## (3) מבני משק

במקרה ושטח של 2.0 ד' מיועד למגורים בלבד, מותר לבנות מבני משק ובתי צמיחה בשיעור של 60% מיתרת המגרש (1 דונם) תוך הקפדה על פתרון הניקוז. גובה מרבי של מבני משק הוא 8 מ'.

## (4) מרווחים וקווי בניין

1. המרחק בין שני בנייני מגורים יהיה מ- 5 מטר לפחות.
2. המרווחים בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
3. קווי בניין מינימליים: קדמי 5 מ' (1.5 מ' למוסד), אחורי 5 מ', צדדי 4 מ': לשטחי שרות (מבני עזר) בלבד מותר 0 בהסכמת השכן, בתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרשו של מבקש ההיתר.

## (5) מרתף

- במידה וייבנה מרתף, כל שטחי השרות יכללו בשטח המרתף למעט חנייה מקורה וממ"ד (אם הממ"ד ניבנה בקומה). מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הסמוכה.
1. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.
  2. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר המדרגות נפרד.
  3. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
  4. הגובה המרבי של קומת המרתף הוא 2.20 מ'.

## (6) חצר משק

שטח לא מקורה צמוד לבית מגורים, בגודל מרבי של 12 מ"ר המשמש לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח או למרפסת מטבח או לחדר כביסה. גובה הקיר התוחם חצר משק לא יעלה על 1.80 מ'. קו בניין צדדי או אחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

## 3.3 אזור מגורים א'

## (1) שימושים מותרים

1. בנייני מגורים (שטח עקרי ושטח שרות).
2. מעבר מתקנים הנדסיים.

## (2) שטח בנייה למגורים

מותר לבנות יחידת דיור אחת, בשתי קומות בשטח מרבי של 200 מ"ר ולא יותר מ- 120 מ"ר בקומת הקרקע ו- 80 מ"ר בקומה א'. הגובה המרבי של הבניין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

- (3) כל ההוראות של סעיפים 3.2 (2) 9,8,7; (4) 3; (5); (6) לעיל.

## פרק 4 . הוראות שונות

## 4.1 הגדרות

1. חזית: גדר בנוייה או יצוקה בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה לפי עיצוב אדריכלי לכל התכנית, באישור הוועדה המקומית
2. צד: גדר בנוייה בגובה של 180 ס"מ בתחום שבין קווי הבניין הקדמי והאחורי. בקו בניין קדמי ואחורי (5 מ' מגבולות המגרש, 1.5 מ' בחנייה) גדר בנוייה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנוייה הזאת מותרת גדר רשת או אחרת, באישור הוועדה המקומית.
3. אחורי: גדר בנוייה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים ומעל הגדר הבנוייה מותרת גדר רשת או אחרת, באישור הוועדה המקומית.
4. בגדר הבנוייה ייעשו כל הפתחים הנחוצים לניקוז המגרשים – לזרימה חופשית של הנגר העילי.
5. הוועדה המקומית רשאית לשנות את פרטי הגדרות הנ"ל בתנאי שהשינוי יהיה אחיד בכל שטח התכנית.

## 4.2 קווי חשמל, טלביזיה ותקשורת

כל קווי החשמל, הטלביזיה בכבלים והתקשורת, לרבות טלפון, יהיו תת קרקעיים.

## נספח – דברי הסבר

1. בתכנית שד/ 434 / 3 סומנו גבולות חלקות א' של הנחלות, לרבות חלקות 30 ו-90, לפי הגבולות המופיע בתכנית שד/ 434 / 1, "התכנית הקודמת" שאושרה ביום 26.1.72 ולפי מפת הרקע שהוכנה ע"י מודד מוסמך בשנת 1988.
2. כעת מבוקש להתאים את הגבולות של החלקות הנ"ל ושתי שכנותיה, לגבולות של "מפת הסוכנות היהודית" משנת 1962.
3. גודל חלקות 30 ו- 90 וגבולן המשותף – משתנים, אך סה"כ שטחם המשותף אינו משתנה.
4. גודל חלקות 91 ו-131 אינו משתנה בתכנית המבוקשת, אלא רק גבולותיהן, בהתאם לנ"ל.
5. הרחבת דרך מוסברת במטרות התכנית: רוחב דרך מס' 1 צריך להיות 20 מ', כמשורטט בתשריט של תכנית שד/ 434 / 3 ולא 12 מ', ככתוב שם בטעות ברוזטה.

