

Handwritten initials in a circle.

4-12158

על תכנית זאת חלות הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

621	
10.03.98	
30.07.98	תיקוני ועי מחי
30.11.98	" " "
25.10.99	" " "
08.11.99	לשכה "

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
מושב אלישמע

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
דרום השרון  
12.07.2001  
נתקבל

## תכנית שינוי מתאר שד /434/ 6 שיכון בנים באלישמע

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/ 434 / 3

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
21-02-2001  
נתקבל  
תיק מס. 570042747

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

אלישמע מושב עובדים  
להחישבות הקלואית שיתופית בע"מ  
מספר 570042747

## הוראות התכנית

היוזם: הועד המקומי אלישמע, מושב אלישמע ד"נ שרון-תיכון 45880 טל' 09.7656137  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
המתכנן: מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים רחוב הפיוס 15 הרצליה 46814 טל' 09.9501345

Handwritten signature.

הבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
דרום השרון  
תמונה מס. 6/434  
מס. 570042747

משרד הפנים  
הועדה המקומית לתכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המהווה להבנות ולבניה החליטה  
ביום 4.10.00 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

621  
 09.03.97  
 12.11.97 תיקון  
 15.02.98 תיקון לשכה  
 04.03.98  
 30.07.98 תיקון ועי מח'  
 30.11.98 " " "  
 08.11.99 לשכה "

**הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון**  
**תכנית שינוי מיתאר שד / 434 / 6 - שיכון בנים באלישמע**

שינוי תכניות מיתאר שד / 434 / 3

מחוז המרכז  
 נפת פתח-תקוה  
 מועצה אזורית דרום השרון  
 מושב אלישמע

גוש 6655 חלק מחלקות 27, 28, 29, 30, 31, 40  
 גוש 7512 חלק מחלקות 1, 2  
 גוש 7501 חלק מחלקות 10, 11

שטח התכנית : 10.380 דונם  
 קנה מידה : 1:1,000

היוזם : הועד המקומי אלישמע, מושב אלישמע,  
 ד"ני שרון תיכון 45.880 טל. 09-765-6137  
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
 המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים

מטרות התכנית :

1. שינוי ייעוד מאיזור "חקלאי" לאיזור "מגורים" (1 + 12 יח"ד), "דרכים" ו- "שטח ציבורי פתוח".
2. שינוי ייעוד מגרש 156 מ"מגורים" ל"שטח ציבורי פתוח".
3. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
4. לחייב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים.

חותמות וחתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
 מושב אלישמע  
 ת.ד. 100  
 7110000  
 דוד אמגדי  
 אדריכל המחוז  
 ת.ד. 100  
 7110000  
 פנימה למתכנן  
 תאריך: 1999 11 28

## פרק 1. כללי

### 1.1 גבול התכנית

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט של התכנית.

### 1.2 מסמכי התכנית

- (1) תקנון (הוראות - 5 עמודים + שער)
- (2) תשריט בקני"מ 1:1,000

### 1.3 נספחים לתכנית

- נספח 1. תכנית בינוי רעיונית בקני"מ 1:500
- תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. שינוי תכנית הבינוי יאושר ע"י הועדה המקומית ולא מהווה שינוי לתכנית זו.
- נספח 2. אישור ועדת פרוגרמות.
- נספח 3. הסבר של התכנית.
- נספח 4. נספח ניקוז

### 1.4 יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכניות שד/ 434 / 3 נשארות בתוקף, למעט ההוראות, הסותרות הוראות תכנית זו כמפורט להלן.

## פרק 2. הגדרות

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

### פרק 3. איזור מגורים (תוספת של 13 יח"ד וביטול 1 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד חדשות בתכנית)

#### 3.1 שימושים מותרים

(1) מגורים (שימושים עיקריים ושטחי שירות)

(2) מעבר מיתקנים הנדסיים

#### 3.2 גודל מגרש ובנין מגורים

(1) גודל מגרש יהיה לפי התשריט ולא פחות מ- 400 מ"ר.

(2) תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש, בשטח שלא יעלה על שיעור של 50% בסה"כ משטח המגרש ולא יותר מ- 250 מ"ר כולל מרפסות מקורות ולא יותר מ- 30% בקומת הקרקע.

(3) במקרים מיוחדים מותר לועדה המקומית לאשר שעורי בנייה שונים בקומה, בתנאי שהסה"כ לא יעלה על 50% משטח המגרש.

(4) בכל יחידת מגורים יותרו שטחי שירות שאינם כלולים באחוזי הבנייה העיקריים.

### 3.3 קווי בנין מינימליים לשימושים עיקריים ושטחי שירות

קדמי 5 מ' (1.5 לחנייה מקורה) : אחורי 5 מ' : צדדי 3 מ' או 0 מ' בצד אחד בלבד עם הסדרת ניקוז מהגנות לשטח מגרשו של מבקש ההיתר ובהסכמת השכן, ובתנאי שגם לשכן יהיה קו צדדי 0 מ' לגבול המשותף הזה. בלשון אחרת, מותר דו-משפחתי בהסכמת השכנים בקיר המשותף.

### 3.4 מרתף

במידה וייבנה מרתף, כל שטחי השירות יכללו בשטח המרתף למעט חנייה מקורה וממ"ד (אם הממ"ד ניבנה בקומה). גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' ומפלס תקרתו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הסמוכה.

### 3.5 מקלט או ממ"ד

מותר מקלט או ממ"ד בקומה או במרתף.

### 3.4 שטחי שירות

- 1) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת שטחי שירות בקומת הקרקע בתנאי שיהיו חלק מבנין המגורים - או במרתף.
- 2) בנוסף לשטחים העיקריים למגורים מותרים שטחי שירות:

עד 30 מ"ר	א) חנייה מקורה
עד 6 מ"ר	ב) חדר כביסה
עד 6 מ"ר	ג) חדר הסקה או למכונות קירור
עד 6 מ"ר	ד) מחסן לכלי עבודה, גינה וכו'
עד 6 מ"ר	ה) מבואה לבנין בקומת הקרקע
עד 7.5 מ"ר בקומה, או עד 25 מ"ר במרתף.	ו) מקלט או ממ"ד

- 3) מותרת פרגולה בשטח שלא עולה על 10% משטח המגרש.

### 3.7 חצר משק

מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. שטח חצר משק עד 12 מ"ר. מיקומה רק בצמוד למטבח, למרפסת. מטבח או לחדר כביסה. יכולה להיות מוקפת קירות, המפרידים בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה הקירות לא יעלה על 1.80 מ', קווי בנין צדדי ואחורי יכולים להיות 0 בהסכמת השכן.

**פרק 4. כפיפת התכנית**

4.1 תכנית זו כפופה לכל ההוראות והתקניות שתהיינה בתוקף לגבי מתן היתר בנייה, לרבות תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו.

4.2 תנאים להוצאת היתר (ביוב)

- 1) לא יותרו בורות ספיגה.
- 2) טופס 4 (אישור לחיבור חשמל) יוצא רק לאחר חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזי בפועל.
- 3) תנאי למתן תוקף: חיבור כל היישוב למערכת הביוב המרכזית, למתקן האזורי.

4.3 תנאים להוצאת היתר (ניקוז), הכל בהתאם לנספח 4, נספח ניקוז לתכנית זו.

- 1) היתר בנייה יוצא רק לאחר אישור תכנית ניקוז כוללת לשכונה (כגון הובלת מי הנגר העילי, מיקום וחתכי תעלות ניקוז וכו').
- 2) תנאי למתן היתר בנייה: ביצוע מערכת הניקוז לפי התכנית הנ"ל.

4.4 הועד המקומי ינקוט בכל האמצעים שברשותו למניעת ריסוס, העלול להיות מטרד בריאותי לתושבים בשטחים חקלאיים בקרבת שטח התכנית.

**פרק 5. לוח הגבלות בנייה**

9	8	7	6	5	4	3	2	1
	קווי בנין מיני (מי)	חזית	גובה מקסי	שטח בנייה מקסי שטחי שירות (מ"ר)	שטח בנייה מקסי שימוש עיקרי (באחוזים)	מס' יחיד	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	איזור
	צד							
	אחורי							
5	3 (מותר 0 בהסכ-מ ת השכן בצד אחד (בלבד)	5 (חנייה 1.5)	קומה אחת או קוטגי ולא יותר מ- 9 מ' גג משופע ואו 7 מ' גג שטוח	מקלט או ממ"ד(ני) חנייה מקורה עד 30 אחרים עד 24	קומת קרקע 30 קומה א 20 סה"כ 50 ולא יותר מ- 250 מ"ר כולל מרפסות מקורות	1	לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ- 400	מגורים
שימושים מותרים: גנים ונטיעות, שבילים, מתקני גן ומגרשי משחקים. מערכות תשתית הנדסית באישור הועדה המקומית.							לפי המסומן בתשריט	שטח ציבורי פתוח

(\*) עד 7.5 מ"ר בקומה, או 25 מ"ר במרתף. הערה - פירוט מלא בפרק 3 לעיל.

פרק 6. הוראות שונות

6.1 גדרות

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

6.2 קווי חשמל, טלביזיה ותקשורת

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