

✓
מחזור
23.2.03

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

תכנית ספורטת מס' 6 / 213 / ש ד איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכנית מתאר שד/1000, לתכ' ספורטת R/213 ולתכ' שד/213/R/2

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
18-02-2003
נתקבל
תיק מס' 29.1.03

1. סקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ז
נפה : פ ת ח ת ק ו ה
סקום : ג נ י - ע ם

גוש וחלקה: גוש 6448 חלקות 118 - 120, 175.

2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל

3. ה י ר ז ם : ועד המושב וחוכר הנחלה - שחם דליה ודני

4. ה ס ג י ם : ועד מושב "גני-עם" וחוכר הנחלה - שחם דליה ודני

5. ה ס ת כ נ ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים.

שער העמק 4, נתניה. פל. 09-8337355, פקס. 09-8344165.

6. שטח התכנית : 6.078 דונם.

7. גבולות התכנית : מסוסנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. ססונה דפי הוראות בכתב (להלן התכנית) מאשרת מכח

ב. תשריט בק.מ. 1:500 הכולל תרשיט 108 ג' לחוק בקנ"ם 1:2500. (להלן התפתחות) 29.1.03

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 6/213/30.
יו"ר הועדה המחוזית

כל מסמך מסמכי התכנית שהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. ספרות התכנית : א. אחוד וחלוקה כהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי יעוד סמסק עזר לאזור מגורים סיוחד.

ג. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים סיוחד.

נבדק וניתן להפקס / לאשר
12.3.03
אדר' דורון דרישמו 21 /
מתכנן/אדריכל

25.2.03
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/6/213/30. הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 108/113
מיום 29.1.03
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר
שד/1000 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות
תכנית מפורטת R/213. כמו כן מהווה תכנית זו שינוי
לתכנית שד/4/213 המופקדת. מתן תוקף לתכנית שד/4/213
לא יוסיף ולא יגרע מזכויות והוראות תכנית שד/6/213.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות
הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות

: א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה
בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי
הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. רוחב סגרש המגורים - 20 מ' לפחות.

12. הריסות

: המבנים המסומנים בכתום מיועדים להריסה ויהרסו על ידי
ועל חשבון יזם התכנית.
במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או סחוק לגבולות הסגרשים
רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום
מתן תוקף לתכנית.

13. בצוע התכנית

: תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

טבלת זכויות וחובאות בנייה 14 ✓

| תערוות | קווי בנין | | | מרחקים בין מבנים במל | מספר מבנים | מספר קומות | שטח בניה מותר במ"ר | | מרחב מדרש מינימלי | שטח מדרש מינימלי | סמון בדתשריט | האזור |
|------------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------------------|------------|------------|---|-----------|-------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
| | אחורי | צדדי | קדמי | | | | יה"ד אחת בלבד | מס' יה"ד | | | | |
| ראו תערוות * * * | 5 | 3 | 5 | עמוד נמאזרים או 3 מל מחבית | 1 | 2 + | במארש [7] - 200 | שטח עיקרי | 20 מל | 500 מ"ר | כתום עם פסיס אינסונים בירוק | אזור מאזרים מיוחד |
| | | | | | | | 180 - [10] | שטח שירות | | | | |
| | 0 או 3 בהסכמת השכן | 0 או 3 בהסכמת השכן | 5 מל 1.5 כדומר | | | מדרג | לא יותר מ - 65 מ"ר כולל חניה. מדרג בשטח 50 מ"ר. | שטח שירות | | | | |
| | עפ"י התכניות החקופות | | | | | | | | | | | |
| | עפ"י התכניות החקופות | | | | | | | | | | | |
| | עפ"י התכניות החקופות | | | | | | | | | | | |

תערוות :

- * ראו תכנות לאזורים.
- ** תכנית קרקע - לא יותר מ 35% משטח המדרש, כולל שטח שרות

16. ת ק נ ר ת ל א ז ו ר ר י ם ✓
=====

- 2.1 אזור סגורים סיוחד.
- 2.1.1 ✓ אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 2.1.2 ✓ במגרש ששטחו המינימלי 500 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בשטח הסצוין בסכלת זכויות והוראות בניה, בקומה אחת או 2 קומות.
- 2.1.3 ✓ מותרת בנית 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, מול כניסה זו.
- 2.1.5 ✓ גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.6 ✓ פרגולה - תותר הקמת פרגולה על פי הוראות החוק. (50' מ')
- 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 סדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או סדרכה" - 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'.
- ב. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. ✓
- ג. הכניסה למרתף של דירה תהיה סתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. ✓
- ד. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ. ✓
- ה. קרי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את סקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- ו. לא תורשה התקנת סטבח ושרותים בתוך המרתף (שרותים כאישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן).
- ז. הסמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום שטחי שרות.

- 2.1.8 חצר מסך - מובלעת צמודה לבית המגורים, מחוץ להיקף הבית, המסמסת לפעילויות מסך 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 - על פי התשריט.
- 2.1.9 מרחב סוגן דירתי - על פי הוראות החוק.
- 2.1.10 שטחי שרות - סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר. כשטחי שרות יחשבו השטחים אשר ישמשו למטרות הבאות:
- א. שטחים לביטחון ובטיחות כגון: מקלט, סמ"ד, ו/או השטח שמתחת לקירות המרחב הסוגן הדירתי, אף אם הקיף שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות כאמור. שטח המס"ד ברוטו 7.5 מ"ר.
- ב. מחסן ביתי: כלי עבודה, כלי גינה מחסן ביתי וכד' בשטח 6.0 מ"ר.
- ג. חניה-מקום לחניית רכב בשטח שלא יעלה על 25.00 מ"ר.

ח ש ס ל

3.1

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

3.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה הסקומית 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 מסווג מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרכת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי משוך 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 מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 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 חשמל 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 חשמל.

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

(ד) ככל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל 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 חבזרים (מהדשת אל סבני הסגורים) יהיו על קרקעיים.

4.1 היטל השכחה: הועדה הסקומית תגבה היטל השכחה על פי הוראות החוק.

ח ת י ס ו ת :

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 29.01.2003
נ ת ק ב ל

אדריכל הנדסה
 26-01-2003
 בעל הקרקע

שם היזום
 83

נני-עם
 מושב עובדים
 חתומות כיועצות לערים

אמנו דורון אדריכל ובוזה ערים
 שער העסק 4, תניה 42292, מ.כ. 8337355

ה ס ת כ נ ו

המגיש - ועד המושב וחוכר הנחלה

