

3-6

ד"ר, מ"ר

משרד - ביטחון

מדינת ישראל

משרד הממשלה

שם אנליז -

אנליז ביטחון

1.75 - 10.83

מחלקה

גוף ביטחון

גוף ביטחון

מס. תיק מקורי - 3-6

שם: שער אפרים - תוכניות הישוב

גל - 6 / 51841

מזהה פיוז: 109.6/3 - 43

מזהה לוגי: 02-106-05-06-06

כתובת: 255580 מס פריט: 1/01/2014

20/11/2006

מרחב תכנון מקומי לב השרון

五
六
七
八
九
十

שנוי לתכנית מפורטת מס',
תכנית מפורטת מס'.

מחוז המרכז

הנה

KIM-O

ממנו

1:2500 .n.7

התכנית
הטרת

השטחים טבלת גזמים טבלת
ועוד וחלקות

נוש חלקות חלק. חלקות

מקרא

ה'תרס"ב
ה'תרס"ב

[illegible]

55110 2
JUL 5 1955

מגור' 2

rail road.

U.S. MAIL

MAIL	MAIL
4.11.11	4.11.11
KILL	KILL

מס הערך

רוחב הדיו	1.5
-----------	-----

ממ.ב	111
ממ.ח.	117

זכרון רבבה ישראל

בעל הקרקע מנהל הקרקע. ישראל

הסו"ה' המה' להתשובות

המלכו הסו"ה' המה' לה'תש"ב

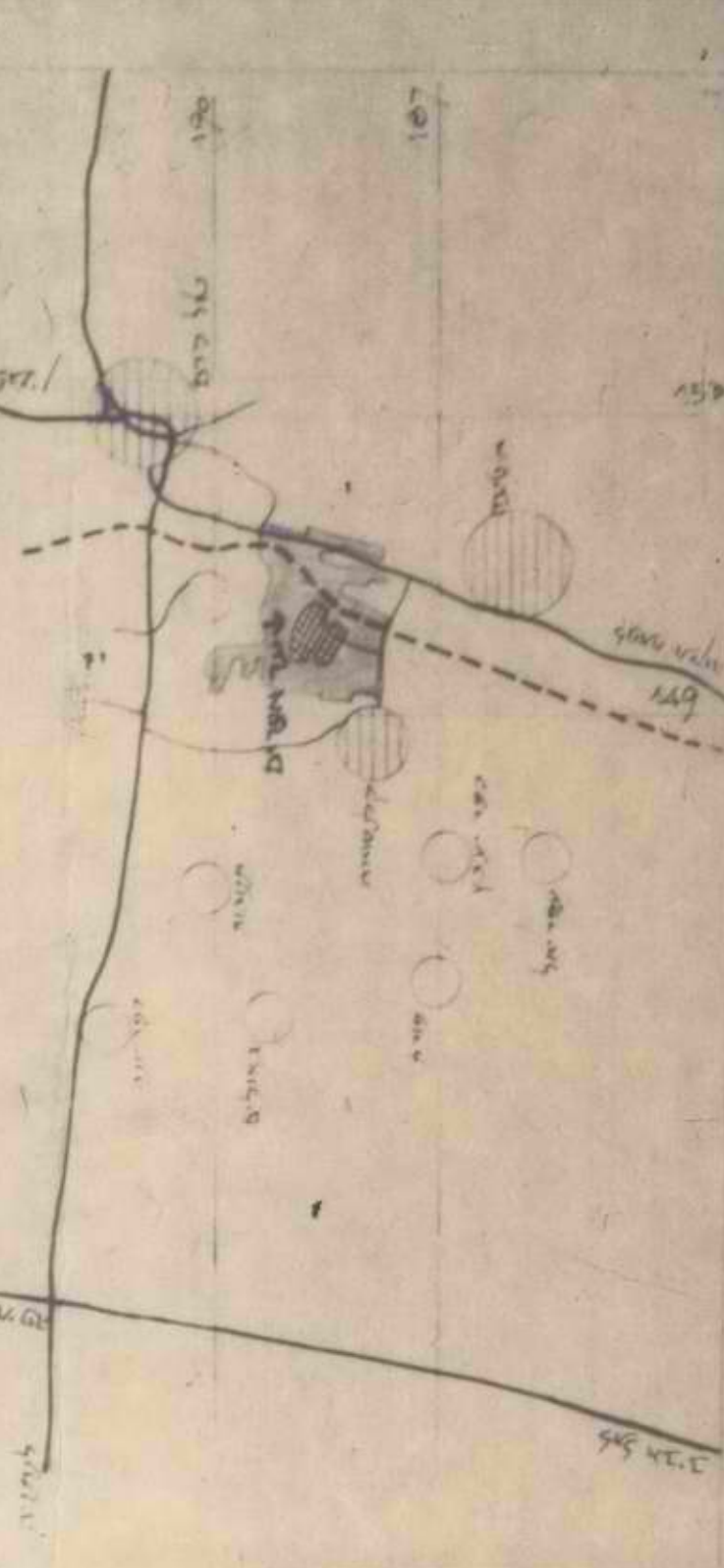
המכצע
משרד השיכון

האדריכל
ע.ס.ר.ס
י.י.

תאריך

שנים

תַּרְשִׁים הַסִּבִּיבָה ק"ה 100000



168

תכנית בנין ערים מפורטת מסי

למרכז מושב שער אפרים.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון
המינהל לבניה כפרית.

המתכנן: קלמן כץ, אדריכל
ומתכנן ערים.

אוקטובר 1983

פרק א'

1. המקום מושב:
גושים:
חלקות:
2. שם וחלות תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת מס' _____" ותחול על השטח המוחסם בקו רצוף עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
3. תשריט וחקנון החשריט המצורף לתכנית זו, הקרוי להלן "התשריט", הוא בקנה מידה צבוע, מבטא את התכנית בצורה גרפית וביחד עם תקנון זה מהווה את התכנית.
4. יחס לתכניות א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' החלה על יישוב זה.
ב. הקרקע הכלולה בתכנית זו והבניה עליה תהיה כפופה להוראות חוקי עזר שהותקנו לפי פקודת בנין ערים 1936 או לפי חוק ה-תכנון והבניה תשכ"ה 1965. חלה סתירה כל שהיא בין הוראות חוקי העזר הנ"ל, יראו את הוראת תכנית זו כמכרעת.
5. שטח התכנית דונם.
6. מטרות התכנית מטרות התכנית הן:
א. תכנון וארגון מחדש של השטח שחלקו מבונה וחלקו פנוי על-מנת לפתח את מרכז היישוב כמוקד שרותי המסחר הבידור וה-מינהל בהתאמה לפרוגרמת הגידול הצפוי במספר התושבים ומענה על הצרכים המידיים בתחומים אלו.
ב. תכנון הנגישות ברכב וברגל למרכז מכל חלקי היישוב, פתרון גישות לרכב אספקה ושירות, מסחרי וציבורי.
ג. השתלבות במירקם היישוב, שמוש נאות בתשתית קיימת בקרקע וב-תכנונית הטופוגרפיות.
ד. ניצול נכון של עתודות הקרקע והמבנים הקיימים במרכז לשימושים השונים.
ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, שימוש במבני צבור, מבני משק, מלאכה אחסנה ומסחר באזורים השונים.
ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים.
ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
במקרה של ספק במשמעויות של קביעות התכנית, יש לפרשן בהתאם ל-מטרות התכנית הנ"ל.

פרק ב'

פרוש המונחים

בתכנית הזאת תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב יחייב פרוש אחר:

פקודה	"פקודה" פירושו - פקודת בנין ערים 1936 על תקנותיה.
ועדה מחוזית	"ועדה מחוזית" פירושו - הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
ועדה מקומית	"ועדה מקומית" פירושו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה המוסכמת מבחינה טריטוריאלית.
המהנדס	מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
רשות בריאות	"רשות בריאות" פירושו - מנהל שרותי הרפואה של ממשלת ישראל או נציגו המורשה כהלכה.
ב ע ל	"בעל" - כשהמדובר בקרקע או בבנין, פירושו - בעליהם לפי הרשום, או הידוע בתור בעל, או כל אדם המחזיק באדמה או בבנין לפי חוזה שכירות של לפחות 49 שנה; ובהעדרם או במקרה שקשה לברר את זהותם או את מקום הימצאם - האדם המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או הרוחים מהקרקע או הבנין או שהיה מקבלם אילו הושכרו אלה בדמי שכירות. כן פירושו המשלם ארנונות או מיסים על קרקע או על בנין על חשבונו הוא ובין כסוכנו או כנאמנו של אחר; לא המציא המחזיק את שמו וכתובתו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יכולול המונח אותו מחזיק. כן יכולול את המחזיק בתעודת היתר בניה או תעודת היתר אחרת שניתנה לפי הפקודה על הקרקע או הבנין. במקום שאין מחזיקים זה בנמצא, או שאי אפשר לגלותו, יכולול את האדריכל הבונה, הקבלן ואת המבצעים למעשה את העבודה או פעולת הבניה או פעולה אחרת שעליה נתנה או נדרשה תעודת היתר, או את האחראים לביצוען ואת סוכניהם.
מתכנן האזור	עורך תכנית זו.
תכנית	"תכנית" פירושו - כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה או תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני וכל שינוי בהן או באחת מהן, הכל לפי הענין.
תכנית מפורטת	"תכנית מפורטת" פירושו - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אשר ניתן לה תוקף לפי הפקודה.

א ז ו ר	"אזור" פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו בניקוד או במסגרת תיחום מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
ד ר ר	"דרך" פירושו - דרך המלך, רחוב, סימטה, שביל, מבוא, דרך כלי-רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, כיכר, או גשר, בין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא סומה, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא והיא כוללת משעולים, חפירים, ביבים למי גשמים, מעברים מתחת לדרכים, מדרכות, איי תחבורה, עצים ומשוכות שבצידי דרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות, מעקות, חמרורי תנועה ועמודים נושאים גופי תאורה והמצויים בשטחי הדרכים.
סלילת דרך	"סלילת דרך" פירושו - ביצוע העבודות הדרושות לפתיחתה ולתכנונה של דרך בין כולן ובין מקצתן וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.
קו הדרך	"קו הדרך" פירושו - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך.
רוחב הדרך	"רוחב הדרך" פירושו - המרחק שבין קווי הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
קו בניה	"קו בניה" פירושו - קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש שמעבר להם אין בית או חלק ממנו יכולים לבלוט.
מ ג ר ש	"מגרש" פירושו - שטח קרקע שעליו אפשר להקים בנין.
שטח מגרש	"שטח מגרש" מובנו - שטח הקרקע, שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כלשהוא שבמגרש.
שטח מינימלי	"שטח מינימלי" פירושו - השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
מפלס קרקע מאושר	"מפלס קרקע מאושר" לגבי קרקעו של מגרש מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי, כמסומן בתשריט, המצורף אל רשיון הבנין שהוצא בגין אותו מגרש, ומהווה חלק ממנו.
ב י ת	"בית" מובנו כל מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים.
שטח מותר	"שטח מותר" לגבי בית, מובנו השטח המכסימלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם לקביעות של תכנית זו.
שטח בניה ברוטו	השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנין חיצוניים, ואינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.
מירווח	"מירווח" פירושו - המרחק שבין הבית וגבול המגרש, שעליו הקימו, או עתידים להקים את הבית או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.
ב נ י ן	"בנין" פירושו - בפירוש שניתן לו בפקודה.
בית מגורים	"בית מגורים" מובנו בית שנבנה כדי להתגורר בו ואין משתמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.

ד י ר ה	"דירה" פירושו - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות - בעלת כניסה מיוחדת והראויה לדעת הועדה המקומית לשימוש עבור משפחה או פרט.
נ ס פ ח	"נספח" פירושו - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר בנספח על ידי הועדה המקומית.
ח נ ו ת	"חנות" פירושו - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.
מ ר ת ף	"מרתף" מובנו חלל, שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה, של בית שגובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל למפלס המאושר של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, או מעל המפלס הטבעי של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו. הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.
קומת קרקע	"קומת קרקע" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מטר במוצק מעל פני הקרקע המאושר סביב לבית.
קומת קרקע תחתונה	"קומת קרקע תחתונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מתחת לקומת הקרקע, ואינה מרתף.
קומה ראשונה	"קומה ראשונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומת הקרקע.
קומה שניה	"קומה שניה" לגבי בית, מובנה אותה הקומה הנמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה.
ג ו ב ה	"גובה" כשהמדובר בבנין, פירושו המרחק הנמדד במאונך ממרום הדרך או - באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע. בסמוך לאמצע פני הבנין, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג עם שני שיפועים לפחות, עד לבסיסו של הגג.
צ ב י ע ה	"צביעה" כוללת את גוון הצבע ואת חומר הצבע.
שיפור סניטרי	"שיפור סניטרי" מובנו שיפור כל שהוא בבנין לצורך סילוק פגם סניטרי, ובכלל זה הקמת חדרי נוחיות חדשים והוספות על חדרי נוחיות קיימים או שינויים בהם.
מכונה מונעת	"מכונה מונעת בכוח" פירושו מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון מתקנים למיזוג-אוויר, לקירור וחימום, מעליות, מקררים או מכשירי חשמל במשק הבית.

פרק ג'

ציונים בתשריט

פירוש הציונים שלהלן בתשריט הוא כרשום בצידו:

פירוש הציון	ציון בתשריט
גבול תכנית	1. קו כחול עבה
גבול רשום חלקות	2. קו בצבע העתקות שמש
גבול רשום של גוש קרקע	3. כנ"ל עם משולשים צמודים
מס' רשום של חלקה	4. מספרים דקים
מס' רשום של גוש	5. מספרים עבים
אזור מגורים א'	6. שטח שצבעו תכלה
בנין קיים	7. משבצת בקו מרוסק
אזור מסחרי	8. שטח שצבעו אפור מותחם אפור כהה
שטח לבניני ציבור	9. שטח שצבעו חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	10. שטח שצבעו ירוק
שטח ספורט	11. שטח שצבעו ירוק מותחם חום כהה
מספר הדרך	12. ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי	13. ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול
רוחב הדרך	14. ספרה ברבע התחתון של העגול
מס' יחידות מגורים בחלקה	15. ספרה בצבע העתקות שמש בחצי העליון של העגול
מס' מקומות במבנה	16. ספרה בצבע העתקות שמש בחצי התחתון של העגול
דרך לביטול	17. קוים חוצים אדומים אלכסוניים
דרך קיימת או מאושרת	18. שטח בצבע חום - ספיה
דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת	19. שטח בצבע אדום
שביל	20. שטח בצבע ירוק מותחם אדום
חנייה ציבורית	21. קוים מצולבים אלכסוניים על רקע חום ספיה או אדום
שטח אחסנה ושירותי מסחר	22. שטח אפור מותחם סגול כהה
זכות מעבר להולכי רגל	23. שטח בצבע התכלית מוגדר בקו ירוק מרוסק
זכות מעבר לרכב	24. שטח בצבע התכלית מוגדר בקו אדום מרוסק

פרק ד': קביעת התכליות וחלוקה לאזורים

1. קביעת תכליות: לא יישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. בנין חורג או שימוש חורג בקרקע: למרות האמור בסעיף 1 יותר קיומם של בנינים בעלי שימוש חורג או שימוש קרקע חורג, מוגבלים בזמן, אשר אינם מוזכרים ברשימת התכליות, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1965 (שימוש חורג). לצורך כך תצורף לתכנית זו רשימה של שימושים חורגים ובנינים חורגים אשר תהיה בסיס לכל פעולות אשר הועדה המקומית תבצע לפי פרק ז' כמצוין בחוק.
3. היתר בניה חורג: מקום - שבשעת אישור תכנית זו עומד בעינו היתר בניה בר תוקף, המרשה הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין, כשייבנה, לתכלית שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו תגמר תוך תקופת תקפו של היתר הבניה.
4. שטח מגרש מינימלי: מגרש בניה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור "האיזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, עבור אותו איזור, אלא אם צויין אחרת בתשריט.
5. מגרש פחות שטח: למרות האמור בסעיף 4 מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בניה, וניתן יהיה לרשמו בספרי המקרקעין.
6. מגרש בשטח המיועד לתכנית בינוי: מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנית בינוי, לא יוצא לגביהם היתר בניה עד לאישור התכנון ותכנית הבינוי.
7. מגרש בשטח המיועד לתכנון מחדש: מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנון מחדש, לרבות מגרשים המיועדים לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים וכן שלא בהסכמת הבעלים, לא יוצאו לגביהם היתר בניה - עד לאישור התכנית.
8. אחוז בניה מקסימלי של בית: לא ייבנה כל בית באיזור מן האיזורים השונים המפורטים בטור "האיזור" של לוח החלוקה לאיזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור "אחוז בניה מקסימלי" של לוח, (לרבות מרפסות, חדרי מדרגות, מעלית וכו') לגבי אותו איזור בתנאי כי:

- א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- ב. שטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית ייחשב מחצית שטחן.
- ג. שטח המקלט. אינו נכלל בשטח אחוזי הבניה.
- ד. שטח חניה מקורה. אינו נכלל בשטח אחוזי הבניה.

רשימת התכליות:

- (א) לגבי תכלית שלא הוזכרה ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית גזירה שוה לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באיזור הנדון.
- (ב) יעוד אשר אינו לפי תכנית מפורטת זו, טעון אישור הועדה המחוזית, שינתן עפ"י ההתחשבות באפיו של המרכז והיקף השרותים שנועד לספק למושבים ולסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים בהתאם ליעוד השטחים בתכנית המפורטת כדלקמן:

1. אזור מגורים א'

- 1.1 תותר בנית בתי מגורים בני קומה אחת עד שתי קומות, וזאת רק לאחר אישור תכנית חלוקה למגרשים ותכנית בינוי לאזור. הבניה תותר לפי אחת האפשרויות הבאות:
- 1.2 בנית מבנים חד משפחתיים על מגרש כאשר רוחב מינימלי של חזית המגרש: 18 מ'.

5.0 מ'

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) -

4.0 מ'

קו בנין אחורי -

4.0 מ'

קו בנין צדדי -

- 1.3 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול הנפרד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

5.0 מ'

קו בנין קדמי (כנ"ל)

מ'

קו בנין אחורי -

0 מ'

קו בנין צדדי משותף -

6.0 מ'

קו בנין צדדי שני -

- 1.4 בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בניי שתוגש לוועדה, באשורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.

- 1.5 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

1.6 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

2.0 מ'

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) -

0 מ'

קו בנין צדדי -

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.7 שטח בניה מותר

- א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 120 מ"ר. במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 2.1.5. לעיל כלולים בשטח זה.
- ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 140 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.5. לעיל אינם כלולים בשטח זה.
- ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. זאת בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל.

1.8 מישור בניה אנכי

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 8.0 מ'.
- ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
- סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 9.5 מ'.
- גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

1.9 מקלות -

עפ"י תקנות הג"א וכאמור בסעיף 1.6. לעיל.

1.10 אנטנות ודודי שמש

- ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

1.11 מתקן כביסה

- 2.8.1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
 - 2.8.2. מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הועדה.
- בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

2. אזור למבני ציבור:

- א. יעודו של שטח זה ל:
 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות)
 3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 5. גני ילדים ופעוטונים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תוכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

3. מרכז אזרחי

שטח מיועד למבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות.
מוגדר כאזור לתכנית בנוי באישור הועדה המקומית.
תכנית בנוי תכלול גובה מבנים ומרחקים בין המבנים.

4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקיון.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
5. למיקום מקלטים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט:

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחניון גופני.

6. שטחים למבני מלאכה ואחסנה

מבנים למלאכה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט.
גובה המבנה לא יעלה על _____ מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.
הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.
פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחנויות מרוכזות.
גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה.

7. שבילים ורחבות:

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

8. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך ה-
דרכים.

פרק ה': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- 1.1. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח וגיבון בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון רסוק.
- 1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5. גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור, כס כסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5. לעיל.

3. סילוק מפגעים

- 3.1. הועדה הרשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במשך ה- תקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים הפתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז': שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.
2. פיקוח על הבניה
הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.
3. מקלטים:
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור ואזור, פרט למסלולי הדרכים.
4. באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

חתימות

ק. בצ' אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב מקדונלד 12, רמת-גן
~~טל 077-7315151~~
חתימת המתכנן

חתימת המגיש

תאריך

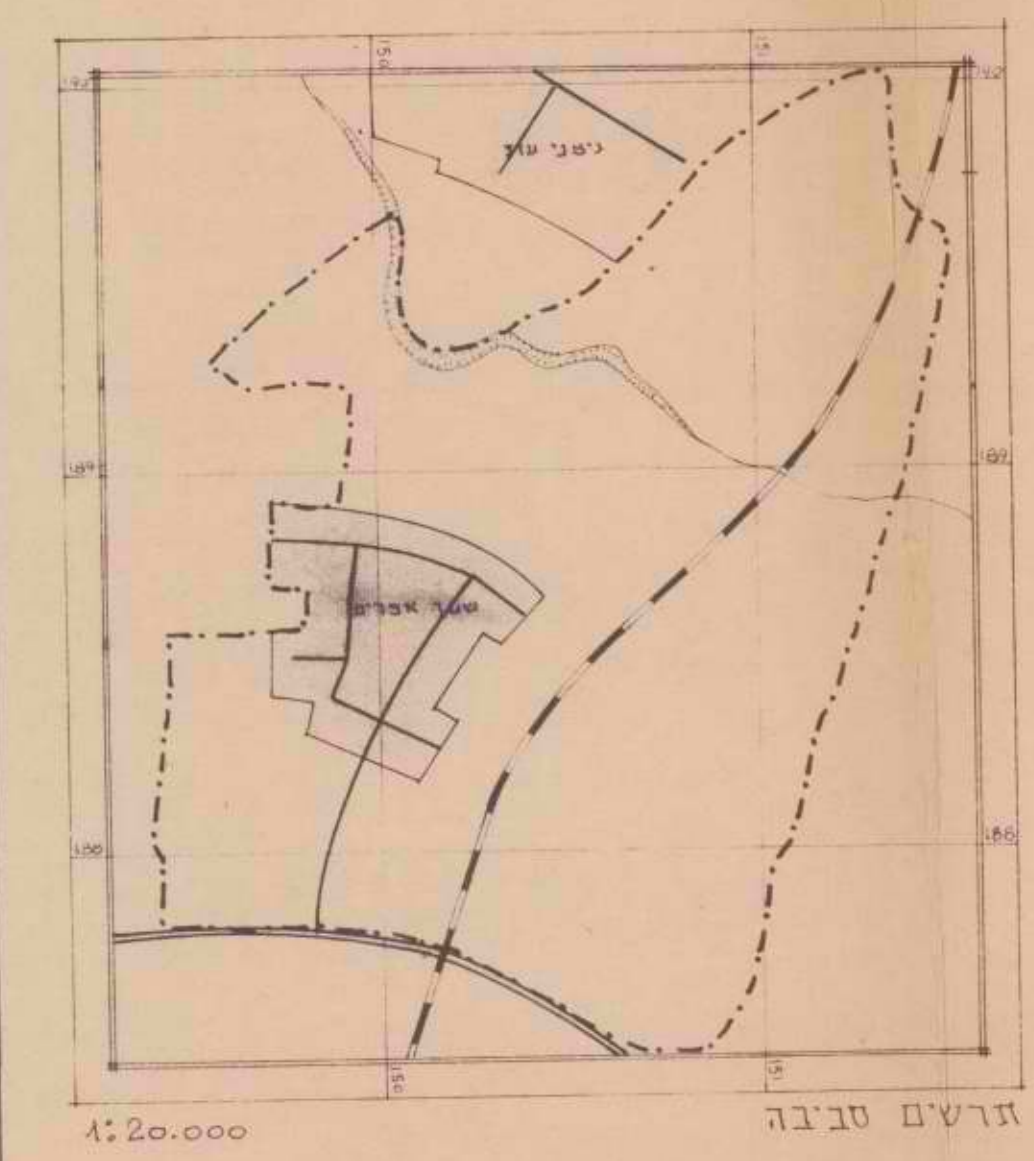
חתימת הועדה

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי צפון-השרון
מושב שער-אפרים
תכנית מפורטת צ/ש 4/522 (שנוי לצ/ש 522)
המבקש: המועצה האזורית השרון-הצפונית
המתכנן: המחלקה הטכנית ליד הועדה המקומית
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
גוש 8460 חלק מחלקות 1, 19, 20, 22, 25.
גוש 8461 חלקה 5 וסלק מחלקות 4, 6, 18, 36.
גוש 8462 חלקות 1-8, 25, 27, 30, 31, 52, 55
וחלק מחלקות 9-11, 13, 14, 15, 17, 18, 23, 24, 29.
50, 51, 33

קנה מידה: 1:2,500
תאריך: ינואר 1975

ס"ס = 16.12

מ"ל ארץ אפרים



- מקרא**
- גבול התכנית
 - גבול גוש
 - גבול חלקה
 - מספר חלקה
 - מספר מושג אדמי
 - גבול תחנית מנוחה
 - קו חשמל
 - תבנה קיים
 - קו דומה
 - דרך קיימת
 - דרך חדשה
 - דרך לביטול
 - שיל
 - מספר גדר
 - קו בעין קדמי
 - דוחב גדר
 - אזור מגורים א'
 - אזור מגורים תכלאי
 - אזור לבעי ציבור
 - אזור ציבורי כמות
 - אזור תכלאי

טבלת חלוקת אזור				
שטח במחל	%	מספר מגורים	מספר מגורים	יחיד האזור
220.00	71.8%	80	מספר מגורים	מקומות תכלאי
16.00	5.2%	18	מספר מגורים	מקומות א'
33.00	10.3%	2	מספר מגורים	ציבור
6.00	1.8%	1	מספר מגורים	ציבורי פתח ושבלים
35.00	10.9%		מספר מגורים	דרכים
320.00	100%		מספר מגורים	סה"כ

מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים
4/522/ש	522	לני
80	82	מקומות תכלאי
18	18	מקומות א'
98	100	סך

השיר השמיני

ספר דמונרפי ופיזי מושב שער אפרים

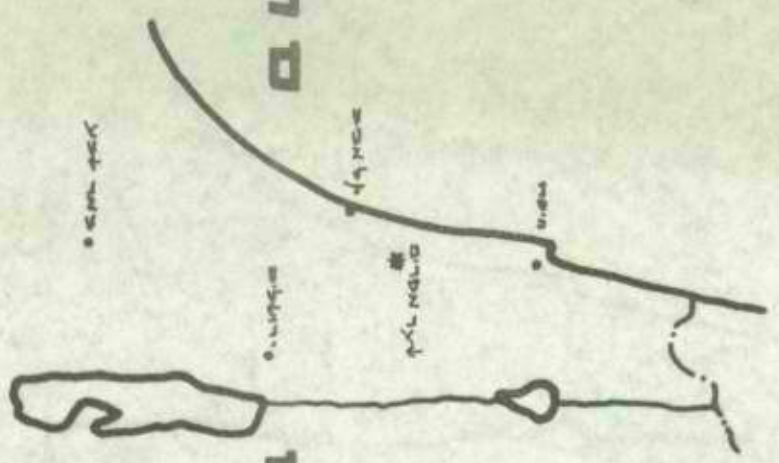
✓
1884

✓
1884

מנשרד הנשיכון

פזיז ומצב דמוגרפי יסלזש פקר

מושב שער אפרים



ס.שמועט מחזק של תנועת המושבים
 חובן על המחלקה הטכנית של תנועת המושבים
 מאי 1960
 תל אביב רחוב ריינס 6

ת כ י

2	.....	סקירה כללית
2	.....	ענפי המשק
3	.....	אוכלוסיה וחברה
4	.....	ת ע ס ו ק ה
4 - 5	.....	בחי המגורים
6 - 7	.....	טבלאות הסקר הדמוגרפי והפזי של היחידות החקלאיות
8	.....	סקר בחי המגורים לבעלי מקצוע
9	.....	רכוז הנחנונים על בחי המגורים
10	.....	טבלת האוכלוסיה לפי קבוצות גיל
11 - 12	.....	סקר בניינים ומתקנים צבוריים
13	.....	סקר הפתוח במושב
14	.....	ס כ ו ס
15	.....	סקר מבנים ומתקנים משקיים
15	.....	מבנים חקלאיים במשקים
16	.....	מפת המושב

סקירה כללית

מושב העובדים "שער אפרים" הוקם בשנת 1953 וירושב ע"י יוצאי חימן. המושב נכלל בתחום השפוט המוניציפאלי של המועצה האיזורית "השדרון - הצפוני" ושוכן ממערב למסילה הברזל לוד - חדרה, כ-3 ק"מ דרומית-מערבית לטול-כרם, בין העיירות הערביות טייבה וקלנסואה.

שמו של המושב נובע ממיקומו הגיאוגרפי נוכח הרי אפרים.

פני המושב חולקה ל-82 חלקות חקלאיות, אך 5 מהן בוסלו והוסבו להיות מגורים למגורי עובדי-צבור, ואילו 3 מבין המגורים שהיו מיועדים למגורים של עובדי-צבור משמשים כחלקות חקלאיות, כך שכיום קיימות במושב 80 יחידות חקלאיות.

לכל יחידה חקלאית שטח של 26 דונם, אך החלקה המזרחית לבית המגורים קטנה ביותר, כ-2.6 דונם בלבד דבר המכביד על פתחה.

במושב 10 בתיים המיועדים למגורים של עובדי-צבור (5 מהם נועדו מחילה להיות ביהדות החקלאיות), והם נמצאים במגורים בעלי שטח ממוצע של 1.5 דונם.

בעת עריכת הסקר (מאי 1968) מנתה אוכלוסיית המושב 471 נפשות.

ענפי המעשה

ענף הרפת : מהווה את הענף המשקי העיקרי של המושב. תוצרת הענף מחקרבת ל-1.0 מיליון ליטר חלב בשנה.

בשוק עגלים לבשר בקר החלו רק בשנה החולפת. הענף במגמת התרחבות.

גדול אוזים : אוזים לפסוס החלו לגדל במושב רק לאחרונה, עתה עוסקות בענף 5 משפחות בלבד, הענף במגמת התרחבות, והכונה שיצטקו בו עד סוף השנה כ-20 משפחות.

גדולי שדה : השתיים לגדולי שדה מעובדים לפי החלוקה כדלקמן:

פלה	-	200	דונם,
סלף סוכר	-	140	דונם,
ירקות	-	150	דונם.

קיימת כונה במושב לפתח בעתיד גדולי יצוא שונים.

ארכיוסיה וחברה

הארכיוסיה החקלאית של המושב מונה 73 משפחות, כולן יוצאות חו"ל.

מימצאים דמוגרפיים

- א. המשפחה הממוצעת במושב מונה 6.5 נפשות.
- ב. מספר הילדים הממוצע למשפחה הינו 4.5, הילדים מהווים כ-70% מכלל ארכיוסיה המושב.
- ג. גילאי בית הספר היסודי (6 - 14 שנים) המונים 156 ילדים הנם קבוצת הגיל הגדולה במהווה שליש מארכיוסיה המושב.
- ד. מספר הפעוטות במושב (0 - 4 שנים) נכבד למדי, 51 ילדים, מהווים כ-11% מארכיוסיה המושב.
- ה. בני המושב הבוגרים (מעל גיל 18), 26 במספר (20 בנים ו-6 בנות), מהווים כ-5.5% מארכיוסיה המושב. רובם מעוניינים להשאר במושב, אך קליטתם עשויה להחקל בקשיים של מחסור בדירות וביחידות חקלאיות.
- ו. גיל ממוצע של ראשי המשפחות: גברים - 38 שנים, נשים - 36 שנים.

פעילות חברתית במושב

הפעילות החברתית מתבטאת בהקדנת סרטים הנערכה במועדון הנוער, אחת לשבוע, וכך בהדרכת עקריות הבית במקצועות שונים כמו: כלכלת הבית וחפירה.

חסרונן של בי"ע-ים במושב מונע פחות נרחב יותר של הפעילות החברתית.

ה ע ס ו ק ה

חלוקת חברי המושב לפי עסקינותם משתקפת בטבלא הבאה:

מס"כ	אינם עובדים	אינם חקלאים	חקלאות ועבודת חוץ	חקלאות ועסקי נוסף	חקלאות בלבד	העסקי
73	1	5	21	11	35	במספרים
100	1	7	29	15	48	באחוזים

הטבלא מלמדת כי כמותית מחברי המושב עוסקים בחקלאות בלבד.

בת המגורים

בתי המושב בנויים משני חלקים וידור. נרענני הבתים היו בלוקונים סטנדרטיים משלושה גורמים. בשנת 1956 החלו בהרחבת הבתים ע"י בניית חוספוח בגורמים שונים, מרביתן כללה שירותים. הרחבות פרטיות של הבתים נבנו כ-13 מהבתים.

צפיפות הדיוור בבתי המושב גבוהה מאד ומתבטאת בשטח דיוור כגור של 9.3 מ"ר בלבד בממוצע לגפש. שטח ממוצע של דירה במושב כ-57 מ"ר בלבד. 14 משפחות בנוו 5 נפשות או יותר מתגוררות בבתים ששטחם קטן מ-57 מ"ר. 17 משפחות גוספות בנוו 8 נפשות או יותר מתגוררות בבתים ששטחם כין 57 ל-65 מ"ר.

טבלת הסכום הנאה משקפת את מצבן הפיזי של הדירות מבחינת רצוף, שרותים וביזב וחזית מטופחת.

מספרים	רצוף		שרותים		ביזב		מטופחת	
	מספרים	נאחזים	מספרים	נאחזים	מספרים	נאחזים	מספרים	נאחזים
יש	58	72.5	65	81.2	8	10.0		
אין	19	23.8	15	18.8	59	74.2		
חלקי	3	3.7			13	15.8		
סה"כ	80	100.0	80	100.0	80	100.0		

רצוף יש להחסיץ בכרבע מהבתים, שרותים וביזב יש להשלים ב-15 בתים.

מצב הגדיר

מצבם ההנדסי של בתי הכפר מבחינת יציבות - חקיר. כרבים מבתי הכפר קיימת חזירות וטיבנות אל פנים הדירות מבצע לקירות.

חזותם החיצונית של בתי הכפר טעונה שזור נמרץ. רצוי לשלב מניקת חזירות הטיבנות ע"י טיפול בקירות אשר אף ישפר את חזיתות הבתים.

סקר בחי המגורים לבעלי - מקצוע

מקרא: קיים + ; לא קיים -

הערות	שירותים וביזוס	רצוף	שטח הבית במ"ר	השמוש בבית	מספר המגורים	מספר סדורי
נבנה כבית מגורים לחקלאי	-	+	27	חושב	2	1
" " "	-	-	27	הורי חבר	4	2
" " "	-	-	27	הורי חבר	5	3
" " "	-	-	27	הורי חבר	8	4
" " "	-	-	27	הורי חבר	9	5
	-	-	47	הורי חבר	2 ¹	6
	-	+	47	חושב	3 ¹	7
	-	-	47	מזכירות	11 ¹	8
	+	+	47	מורה	12 ¹	9
	-	-	27	טפח חלב	14 ¹	10

הערה: טבלא זו מתייחסת לבתי המשמשים בפועל כבתיים לבעלי-מקצוע. היא כוללת 5 בתיים שנבנו החילה כבתי-מגורים לחקלאים אולם משמשים דרך קבע כבתיים לבעלי-מקצוע.

3 בתיים שנבנו החילה כבתי-מגורים לבעלי-מקצוע משמשים בקביעות למגורי מתישבים חקלאיים ונכללו בטבלת הסקר הדמוגרפי.

רכוז נחונים על בחי המגורים בחלקות החקלאיות

סה"כ בחי מגורים לחקלאים :		80
21	בחיים ששטחם עד 57 מט"ר, מאוכלסים ע"י 4 נפשות או פחות :	
14	בחיים ששטחם עד 57 מט"ר מאוכלסים ע"י 5 נפשות או יותר :	
17	בחיים ששטחם בין 57 מט"ר ל- 65 מט"ר, מאוכלסים ע"י 8 נפשות או יותר :	
21	בחיים ששטחם מעל 57 מט"ר נוסף לג"ל :	
4	בחיים המאוכלסים ע"י חושבים שאינם חברים :	
3	בחיים ריקים :	
80	סה"כ	

רכוז נחונים על בחי המגורים לבעלי מקצוע

סה"כ בחיים מגורים לבעלי מקצוע :		10
1	מאוכלסים ע"י בעלי מקצוע :	
5	מאוכלסים ע"י בני משפחה של המהימנים :	
2	מאוכלסים ע"י חושבים שאינם חברים :	
2	משמשים כמוסדות צבור :	
10	סה"כ	

מכוס המסך הדמוגרפי ביחידות החקלאיות

האוכלוסיה לפי קבוצות גיל במספרים ובאחוזים

אחוז כס"ח המושב	סה"כ מספר	נ ק ב ר ת		ז כ ר י מ		קבוצת גיל	סעיף
		%	מס	%	מס		
10.8	51	10.8	25	10.4	26	0 - 4	מ י ל י ן
6.4	30	6.5	15	6.3	15	4 - 6	
33.2	156	35.3	82	31.0	74	6 - 14	
13.4	63	14.2	33	12.5	30	14 - 18	
5.4	26	2.6	6	8.3	20	18 מעל	
69.2	326	69.4	161	69.0	165	י ל ד י מ	סה"כ ילדים
27.8	131	27.2	63	28.5	68	ע ר	ראשי
1.3	6	0.4	1	2.1	5	55 מעל	משפחות
1.7	8	3.0	7	0.4	1	55 מעל	נחמכים
30.8	145	30.6	71	31.0	74	מבוגרים	סה"כ
100.0	471	100.0	232	100.0	239	כ " ס	ס

סקר בנינים ומתקנים צבאיים

- האזור המיועד לבניה צבאית, שוכן במרכז הגיאוגרפי של המושב וכולל שטח של 44 דונם.
- שוכנת בבית שנועד למגורי בעל-מקצוע, המבנה חקיין אך ללא שירותים וצווי להקים מזכירות כאגף בניה-העם החדש.
- לא קיים. נאלצים להסתייע בבית-העם של מושב חנוכה. רצוי להקים מבנה חדש לבית-עם שיכלול אגף למזכירות, מועדון לנוער וספריה.
- קיים צריף רעוע ומזוהה, המשמש לפעילות נד"ע ולהקנת סרטים. אינו מתאים לתפקידו לאורך ימים, ורצוי להקים מועדון חדש.
- במושב קיימים 2 בתי כנסת, אחד מהם במצב הנדסי גרוע מאוד ומרובים הסדקים בקיריותיו. השני - קטן יותר בשטחו, אף הוא אינו שפיר מבחינה מבנית והנדסית. 2 המבנים טעונים תקונים יסודיים.
- קיים מבנה חקיין העונה על הצרכים.
- שוכנת ארעית בבית שנועד למגורים, משלימים עתה בניית מרפאה חדשה במגרש שנועד לעובד-צבאי.
- בית שנועד למגורי בעל-מקצוע, הנועד שירותים ורצוף, משמש כמבנה לטיפה-חלב. רצוי להכשיר גישה מתאימה ולשפר את מצבו הפיזי של המבנה.
- קיים מבנה חקיין ומתאים, נבנה ב-1964, כולל: כחה, מטבח ושירותים.
- קיים מבנה חדש שהושלם ב-1967, מתאים לתפקידו.

כ ל ל י :

1. מ ז כ י ר ת :

2. בית - עם :

3. מועדון נוער :

4. בית כנסת :

5. מ ק ו ו ה :

6. מ ר פ א ה :

7. טפת - חלב :

8. גן - ילדים :

9. ג נ ו ר ת :

בחצר בית הספר היסודי המקומי של הכפר מצויים 9 מבנים, הכוללים: 4 מבנים ל- 8 כחות למיד, מבנה לחדר אכל ומטבח הדנה, צריף למינהלה (חדר למנהל, מורים ומפריה, אחוה), צריף עם כחה מלאכה, ביתן מניטרי ומחסן כלים.

10. בית ספר יסודי :

מחנכי הספורט מרוכזים במרכז הכפר וממוכרים להוצר בית-הספר, כוללים: א. מנרש כדורסל - מצופה אספלט במידות קטנות, בלתי מואר.

11. מחנכי ספורט :

ב. מנרש כדורגל - קיימים שני שערים במנרש. המנרש מוזנה ויש להשלים הכשרתו וטיפוחו.

ג. מנרש כדור יד - קיימים מנרש כדור עם שני שערי עץ, יש להשלים הכשרתו והתאמתו לדרישות הספורטיביות.

ד. מחנכי משחקים לילדים - קיימים מחנכים אחדים באזור מנרשי הספורט. קיימים מבנה טנדרטי, קטן בשטחו וכמצי הנדסי המחייב שפוצים, רצוי לבנות צרכניה חדשה בגודל מתאים.

12. צרכניה :

קיימים מבנה חקיץ.

13. מחסן נשק :

במושב הוקמו מקלטונים באזורי המגורים, לכל שלוש משפחות - מקלטון. 4 מקלטים נוספים הוקמו באזור הבניה הצבאית: ליד בית-הכנסת, סמוך לגן-הילדים ובחור חצץ בית-הספר.

14. מקלטים :

סקר תפוח במושב

כבישים ומדרכות :

כביש הגישה אל המושב, וכבישי המושב הפנימיים, מצופים אספלט ברוחב של 4 מטר. אורך כולל של הכבישים המצופים לרבות כביש הגישה כ- 3 ק"מ. מדרכות קיימות כשבילי גישה אל אחדים ממבני הצבור, ורצוי להשלימם גם אל מבני הצבור האחרים.

במרכז המושב קיימת חורשת אקליפטוסים בשטח של כ- 2 דונם. כן קיימת מרשאה

נ ו י :

קטנה ליד ביה-הכנסת. גינות נוי פרטיות בודדות בלבד קיימות בחזיתות החצרות. טפוח גנות נוי נוספות ישנן מאד את מראה הכפר.

ב ו ב :

מערכות ביוט פרטיות הותקנו בצורה בלהי מושלמת במרבית הבתים, אך כ-15 חצרות עדיין לא הותקן כלל. לאור צפיפות הבתים במושב הנובעת מחלוקה לחלקות קטנות מאד, ולאור מצבן של מערכות הביוט - רצוי לשקול בצוץ מערכת ביוט מרכזית לאסוף שפכים.

יש להשלים הכשרת תעלות נקוז לצדי הכבישים במושב עם התקנת מעבריי מים מתאימים

נ ק ו ז :

בכניסות למשקים. הצפות מהחשוח בימות הגשמים במחשיות של החצרות.

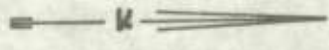
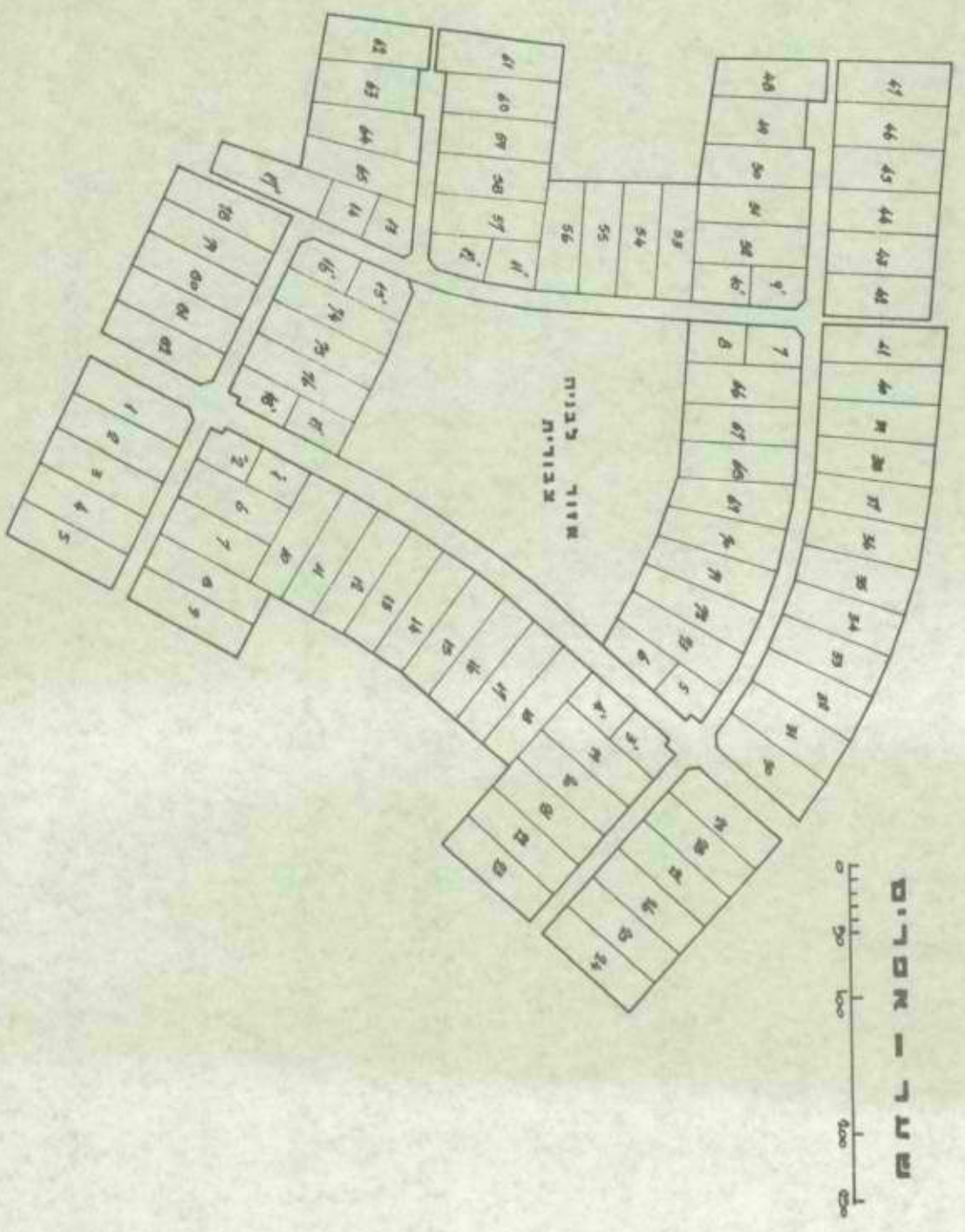
חברת "סקוורות" מספקת מים למושב מבאר הנמצא בחומון. הצריכה השנתית היא

אספקת מים :

כ-1.1 מיליון מט"ק מים. חלק מרשת הצנורות לאספקת מים עודנו מיושן ופגום (חוליק של הרשת שהותקן ב-1954 מצנורות פלדה - וטרם הוחלף), רצוי להשלים שקמו.

אוטובוס צבורי נכנס למושב 7 פעמים ביום.

ת ח ב ו ר ה :





891

$$\frac{81}{-}$$

$$\times 3 \checkmark$$

$$\frac{11}{15} \times 37 \dots$$

$$\frac{0.87}{3}$$

$$(2.27)$$