

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0581165

תוספת זכויות ושינוי קוי בנין בחלקה 96 גוש 7232, מגשימים-שד/מק/433/31



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קוי בנין למבנה קיים בחלקה 96 גוש 7232 במושב מגשימים: שינוי קו בנין צידי דרומי מ-5 מ' ל-4.4 מ', ושינוי קו בנין צידי מזרחי מ-5 מ' ל-4.9-3.8 מ'. בנוסף, התכנית מוסיפה 43 מ"ר שטח עיקרי, שהם 7% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 תוספת זכויות ושינוי קוי בנין בחלקה 96 גוש 7232,
 מגשימים-שד/מק/433/31

מספר התכנית 417-0581165

1.2 שטח התכנית 0.613 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	190450
קואורדינאטה Y	661975

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מגשימים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגשימים	הכלנית	1	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7232	מוסדר	חלק	96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000
30/07/1992	4107	4028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 433/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 433 / 10
09/11/1988	255	3591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 99/ שד ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 99 / שד
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000/ ב. הוראות תכנית שד/ 1000/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000 / ב
17/10/1988	149	3586	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 433 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 433 / 8



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	20/02/2018	אסף אביאל	20/02/2018	זכויות בניה מאושרות מתכנית 10/433/שד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/03/2018	אסף אביאל	04/03/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דינה רות ולנשטין			מגשימים	הכלנית	1	03-9328918		

1.8.2 יזם

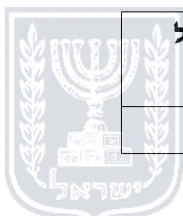
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דינה רות ולנשטין			מגשימים	הכלנית	1	03-9328918		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		מגשימים	נבון דוד	8	03-9326020		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוי בנין למבנה קיים ותוספת 7% שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי קו בנין מזרחי נקודתי מ- 5 מ' ל- 3.8, וקו בניין דרומי נקודתי מ- 5 מ' ל- 4.4 מ' לפי סעיף 62 (א) 4.
 (ב) תוספת 43 מ"ר עיקרי שהם 7% משטח המגרש לפי סעיף 62 (א) 17 ב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	960	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	960

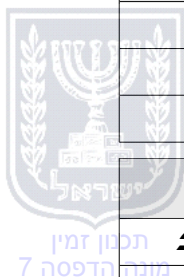
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	613	100
סה"כ	613	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	613.38	100
סה"כ	613.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מגורים ביחידת דיור אחת, פרגולה, חצר משק, חניה מקורה, מקלט.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								מתחת לקובעת	מעל הקובעת	שרות	עיקרי		
5		5 (4)	5 (3)	1	2	1	345	50 (2)	52 (1)	243	613	960	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ' חצר משק, 15 מ"ר חניה מקורה, 25 מ' מקלט.

(2) מרתף עם כניסה מתוך הבית.

(3) 4.4 מ' למבנה קיים.

(4) 5 - 3.8 מ' למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף קודמת.

6.2 חניה

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש, ומינימום 2 חניות למגרש.

6.3 ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הריסות ופינויים

מבנים ללא היתר המסומנים להריסה בתשריט התכנית יהיו מיועדים להריסה אלא אם תוגש עבורם בקשה להיתר בניה עם קבלת מתן תוקף לתכנית.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.