

15.6.92  
ק"מ

4901455

2.05.1992

מגשימים.

מרחב הכנון מקומי דרום השרון.

ה. 6. 82.

1. שם התכנית : תוכנית מפורטת מס' 10/453/שד  
שינוי לתוכנית מפורטת שד/8/453.  
שינוי לתוכנית מס' 99 (שד').

2. המקום : מחוז : המרכז.  
מועצה : מועצה איזורית דרום השרון.  
המקום : מגשימים.

6290	6724	6726	גושים :
28 (חלק)	24, 31	30 (חלק), 11 (חלק), 33 (חלק)	חלקות :
29 (חלק)	33, 34	15 (חלק), 16 (חלק), 17 (חלק), 24 (חלק)	

3. נפה פ"ה :

4. שטח התכנית : 89.730 דונם. נכדק וניתן להפקיד / לאשר החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 31.5.92

5. קנ"מ : 2500 : 1.

6. גבולות התכנית : קו כחול תוחם את שטח התענית.

7. ירוזם ומגיש התכנית : מושב מגשימים + הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.

8. בעל הקרקע : מינהל טקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית : ב.צ. סימור אודיכלים.

10. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד קרקע מאזור חלקה דור המשך עתידיות למגרשי מגורים, דרכים ושבילי גישה משולבים.  
ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חלקה דור המשך עתידיות לאזור משק חקלאי חלקה א'.

ג. שינוי יעוד קרקע מאזור חלקאי למגרשי מגורים, דרכים ושבילי גישה משולבים.

ד. שינוי יעוד קרקע מאזור חלקאי לאזור פרטי פתוח.

ה. התווית דרכים ושבילי גישה משולבים.

ו. בסיס להשריט אתוד והלוקה עפ"י סימון ז' לחוק,

בהסכמת הבעלים.

ז. קביעת זכויות בניה במגרשי מגורים.

.. / 2

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"

תכנית מס': שד/10/453/הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 11/25/92  
 מיום 25/10/92

יגבר ארנוזה  
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס'. 10/453/30

התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

11. ההיחסוח לתוכניות

אחרות

: כל ההוראות של הוכנית שד/455/8 חלות, פרט לאלה שסונו ע"י התוכנית הזו.

12. הגדרות

א. "מרתף"

חלק מבנין שהללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצוני שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" - וכך "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצוני כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גבהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין חפר התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין.

ב. "קומה רגילה"

המרווח בין רצפות או בין רצפה לבג בנין שאינו פחות מ - 2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'.

ג. "קומה עמודים מפולשת" - הלל מכוסה תקרה אשר -

1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.
2. גבהו מהרצפה ועד תחתית ההקרה אינו קטן מ 2.20 מ'.
3. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומה ולבניני עזר.
4. יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו.

ד. "קומה מסד"

- חלל מכוסה תקרה אשר -

1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.
2. יכול שיהיה מוקף קירות, כולו או מקצתו.
3. גבהו מהרצפה, ובאין רצפה - מפני הקרקע שבו, ועד תחתית התקרה קטן מ - 2.20 מ'.

ה. "חצר משק"

- שטח מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק - (ודלת מעבר ביניהם) - למטבה, למרפסת - מטבח, לחדר כביסה. השטח יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרה השטח הפנוי במגרש.

ו. "גדר"

מהיצה - קיר המסמן גבול המגרש, החלקה או התח - חלקה. מיקומו על קו המפריד יהיה א. תזיה: מקו הגבול פנימה. ב. אחר : רותב על הקו. גובהו והומרי הבניה יקבעו בהכנית בינוי ו/או מפורטה.

ז. "בנין עזר" : - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גבו והמיועד לשמש כאחד מאלה.

(1) מוסף לרכב פרטי, (עד ל- 15.0 מ"ר).

(2) חדר כביסה או ייבוש כבסים, (עד ל- 6.0 מ"ר).

(3) חדר הסקה או ההסנת מכונות קירור או איוורור, (עד ל- 6.0 מ"ר).

(4) מהסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה: (עד ל- 6.0 מ"ר).

13. הבניה המותרת : א. בחלקת המפורטות, סה"כ 45 מגרשים שגודלם מ- 640 מ"ר עד - 850 מ"ר תותר בניה יחידת מגורים אחת.

501 ; 505 + 518 ; 521 + 552 ;  
534 + 549 ;

ב. בחלקה 502 שגדלה כ - 1000 מ"ר, תותר בניה שתי יחידות מגורים עם קיר משותף (קו בנין אמצעי 0). התכנון יהיה אחיד ומשתלב מבהינה אדריכלית.

ג. במגרשים הצמודים לשביל משולב תותר הכניסה למגרש רק מצד השביל המשולב ולא מדרך הראשית.

ד. במגרש 554, תותר בניה בהתחשב בהגבלות של קוי מים ראשיים קיימים (של מקורות).

ה. במגרשים 538 ; 537 ; 508 + 505 ; 302 תותר בניה בהתחשב בהגבלות של העלות ניקוז.

ו. במגרשים הגובלים בצמתיים, מתלפים, ודרכים מכל סוג, תותר בניה בהתחשב בבטיחות תנועת כלי רכב והולכי רגל - לפי הנחיות משרד התחבורה ובאשור הועדה.

14. לוח שטחים והגבלות בניה : א. שטה יחידת מגורים יהיה עד 200 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות כולל מרפסת מקורות וקירות חוץ, למעט מקלט, ולמעט השטחים המפורטים להלן.

ב. קוי הבניה, בחזית, מהצד ומאחור לא יפחתו מ 5.0 מ'.

ג. תותר בניה מרתף עם כניסה מבפנים לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטה המרתף לא יכלל בשטח המותר למגורים.

ד. תותר הקמת שטה מקורה בפרגולה עם קו בנין "0" שלא יעלה על 10% מסטה המירבי המותר. שטה הפרגולה המקורה לא יכלל בשטה המותר למגורים.

ה. תותר הקמת חצר משק מקורה בקירוי קל ששטחה לא יעלה על 12 מ"ר. חצר המשק תוקם במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.

ו. תותר הקמת חניה מקורה ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה המקורה לא יכלול בשטח המותר למגורים, בתנאי שהחניה המקורה תהיה במרחק של לא פחות מ - 3 מ' ממבנה המגורים.

ז. שטח המקלט לא יעלה על 25 מ"ר.

15. חלוקת השטח : חלוקת השטח למגרשים תעשה לפי תכנית פרצלציה.

16. רישום והפקעה : כל השטחים המיועדים לצבור, שהם דרכים ושבילים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

17. כפיפות ההוכנית : א. תוכנית זו כפופה לכל ההוראות התקניות שתהיינה בתוקף לגבי קבלת והוצאת אישור בניה.

ב. הוראות לנושא שפכים:

- לא יותרו בורות ספיגה.

- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיוצג בפני הועדה המחוזית

פתרון תכנון איזורי לטיפול בשפכים שיעשה בתיאום עם

המשרד לאיכות הסביבה. הפתרון התכנוני יכלול שלבי בצוע.

- לא יוצא סופס 4 (אישור לחיבור חשמל), אלא רק לאחר

שיוצג לוועדה המחוזית פתרון לכיוב, שבוצע בהתאם לתכנון

הנ"ל.

ג. ניקוז: חוף השחלכות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומיים עיליים ותחתיים.

ד. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני

איכות הסביבה.

ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד

לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים

סביבתיים, תברואתיים, חזותיים, או אחרים.

18. תקופת בצוע : משך בצוע 10 שנים.

19. היטל השכחה : עפ"י החוק.

חתימה:

1/6/92 שימו' ג.א.ב.ו.ן

שימור בר-ציון, אדריכל

ז'בוטינסקי 65 רמת-גן

7515184, 7514357

..... עורך התכנית.....

13/11/91  
27/8/91

..... תאריך.....

02-06-1992

..... בעל הקרקע.....

..... ירדן התע"מ י"מ י"מ  
כפר שיתופי לחדושינות חקלאית בע"מ

5/11/91

חתימה וחותמת הועדה: