

2.05.95

4007200

מגשימים.

מרחב תכנון מקומי דרום השרון.

התעוד
30.04.1995
נתקבל

1. שם התכנית : תוכנית שינוי מתאר מס' שד/433/11.
 שינוי לחוכנית מפורטה שד/433/8.
 שינוי לתוכנית מש"מ 99 (שד').

2. המקום : מחוז : המרכז
 מועצה : מועצה איזורית דרום השרון.
 המקוט : מגשימים.
 גושים : 6726

6724	6726
24 (חלק),	30 (חלק), 11 (חלק), 33 (חלק),
34 (חלק),	15 (חלק), 16 (חלק), 32 (חלק),
	34 (חלק), 17 (חלק).

נבדק וניתן להחליט
 החלטת הועדה המחוזית
 מיום 15/3/95
 תאריך 21/5/95
 מחכו המחוז

3. נפה : נפה פ"ח.
 4. שטח התכנית : 58.780 דונם.
 5. קנ"מ : 2500 : 1.

6. גבולות התכנית : קו כחול חותם את שטח התכנית.
 7. יוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.

8. מגיש התכנית : מושב מגשימים.
 9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

10. עורך התכנית : ב.צ. שימור אדריכלים.

10. מסמכי התוכנית : 1. תשריט בקנה - מידה 1:2500.
 2. הוראות התוכנית (תכנון).

11. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד קרקע מאיזור חקלאי למגרשי מגורים, דרכים, איזור פרטי פתוח, ושבילי גישה משולבים.
 ב. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים לחקלאי.
 ג. שינוי יעוד קרקע מאיזור פרטי פתוח למגורים.
 ד. בסיס לתשריט אחוד וחלוקה עפ"י סימוך ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.
 ה. קביעת זכויות בנין

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 99/433/11
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב
 ביום 15.3.95 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/433/11 המחולצה
 להפקדה בישיבה מס' 86
 מיום 23.3.95
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

12. התיחסות לתוכניות אחרות

: כל ההוראות של תוכנית שד' 8/433 חלות, פרט לאלה ששונר ע"י התוכנית הזו.

13. הגדרות

א. "מרתף"

: א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחרונים.
ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהתוף למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהתוף יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה.
ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

ה. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

ו. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבע אח מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ז. לא תורשה החקנת מטבח בתוך המרתף.

ח. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם

מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י

הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תוכניות

חקפות ניתן להקימם, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנימוק

לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להכנס אליה

בשפוע חזק)

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

ב. "קומה רגילה"

ג. "קומת עמודים מפולשת" - חלל מכוסה תקרה אשר -

1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.

2. גבהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ 2.20 מ'.

3. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבניני עזר.

4. יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או

פתוח בכל צדדיו.

ד. "קומת מסד" - חלל מכוסה תקרה אשר -

1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.

2. יכול שיהיה מוקף קירות, כולו או מקצתו.

3. גבהו מהרצפה, ובנין 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)

- למטבח, למרפסת - מטבח, להדר כביסה. השטח יכול להיות מוקף

במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש.

10. "גדר"

מחיצה - קיר המסמן גבול המגרש, החלקה או החת - חלקה. :
 מיקומו על קו המפריד יהיה א. חזית: מקו הגבול פנימה.
 ב. אחר : רוחב על הקו.
 גובהו וחומרי הבניה יקבעו בתכנית בינוי ו/או מפורטת.

11. "שטחי שרות" : - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרחפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גבו והמיועד לשמש כאחד מאלה.
 (1) מוסך לרכב פרטי, (עד ל - 15.0 מ"ר).
 (2) חדר כביסה או ייבוש כביסה, (עד ל- 6.0 מ"ר).
 (3) חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איורור, (עד ל - 6.0 מ"ר).
 (4) מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה: (עד ל - 6.0 מ"ר).

14. הבניה המותרת:
 א. בחלקות המגורים החדשות הכלולות בתכנית סה"כ 34 מגרשים, חותר בנית יחידת מגורים אחת.
 ב. במגרשים הצמודים לשביל משולב חותר הכניסה למגרש רק מצד השביל המשולב ולא מדרך הראשית.
 ג. במגרשים הגובלים בצמתים, מתלפים ודרכים מכל סוג, חותר בניה בהתחשב בבטיחות תנועת כלי רכב והולכי רגל - לפי הנחיות משרד התחבורה ובאשור הועדה.
 ד. בחלקות המגורים הקיימות מס' 314, 301, 338, 337, 336 סה"כ 5 מגרשים, ששטחם לא שונה, יחולו הוראות חכנית שד/433/10, ותכנית שד/433/10 א'.

15. לוח שטחים והגבלות:

האיזור	צבע	מינימום שטח המגרשים	רוחב חזית מינימלי	מספר קומות	מס יח' דיור	שטח בניה עיקרי (במ"ר)	קרי בניה			
							שטחי שרות	חזית	אחורי	
מגרשי מגורים	כחום	500 מ"ר	(לפי חסריט)	2	1	200 מ"ר	35 מ"ר	5	ראת הערה מס' א	5

הערות:

א. עבור קרי בנין צדדיים ראה טבלת קרי בניה מצורפת.
 ב. במידה ויוקם מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט חניה מקורה.
 ג. יותר הקמת שטח מקורה בפרגולה עם קו בנין "0" שלא יעלה על 10% משטח המירבי המותר. השטח המקורה בפרגולה, לא יכלל בשטח המותר למגורים.

ד. תותר הקמת תצר משק מקורה בקירוי קל ששטחה לא יעלה על 12 מ"ר. תצר המשק חמוקם בצמוד לבית המגורים, ע"י המטבח מרפסת מטבח או ח' כביסה. גובה קירות התצר לא יעלו על 1.80 מ' גובה.

ה. תותר הקמת חניה מקורה ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה המקורה לא יכלל בשטח המותר למגורים. החניה המקורה תהיה בצמוד לגבול המגרש, בהתאם לאשור מהנדס הועדה.

ו. שטח ממ"ד לא יעלה על 25 מ"ר.

ז. גובה מקסימלי של הבניין לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע, ועל 7.0 מ' בגג שטוח. מיפסל גובה רצפת כניסה, ± 0.00 , יקבע ע"י הועדה המקומית.

טבלת קרי בניה:

מגרש מס'	חזית (מס' רחוב)	צד א'	צד ב'	אחורי
420 + 425 438, 430, 434	רחוב 51 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'
439, 431, 435	רחוב 54 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'
426, 427	רחוב 54 5 מ'	3 מ'	רחוב 51 5 מ'	5 מ'
442, 443	רחוב 54 5 מ'	3 מ'	רחוב 52 5 מ'	5 מ'
437, 432, 433 440, 441, 436	רחוב 53 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'
428, 429	רחוב 53 5 מ'	3 מ'	רחוב 51 5 מ'	5 מ'
444, 445	רחוב 53 5 מ'	3 מ'	רחוב 52 5 מ'	5 מ'
446, 447	רחוב 52 5 מ'	3 מ'	רחבה 3 מ'	5 מ'
448, 449	רחוב 52 5 מ'	3 מ'	רחבה 3 מ'	5 מ'
336	רחוב 1 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'
337, 338	רחוב 1 5 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'
314, 301	רחוב 1 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'
450, 451 452, 453	רחבה 5 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'

16. חלוקת השטח : חלוקת השטח למגרשים תעשה לפי חכנית פרצלציה.

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

18. כפיפות התוכנית : א. תוכנית זו כפופה לכל ההוראות התקניות שהיינה בתוקף לגבי קבלת והוצאת אישור בניה.

ב. הוראות לנושא שפכים:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

2. חובטת חבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טפול אזור.

3. איכות השפכים המותרים לבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרה ובמתקנים.

4. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגורים וזאת טרם חבור למערכת המרכזית.

5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקה, נוזלים וכו' אל הקרקע, על מערכת הנקוז ו/או מי - התהום.

6. היחרי בניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.

7. טפוס 4 יינתן ו/או שמוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הכיוב בהתאם לנ"ל.

8. לקראת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית אב לביוב מרכזי הכוללת חבור למתקן אזור לטפול בשפכים שתועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

ג. ניקוז: תוך השתלבות במערכת הניקוז השבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים 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.

ה. תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ו. הוראות לרחובות משולבים:

1. רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרואף למלא רוחבו או בתלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן-שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

2. ביצוע הרחוב המשולב יהיה עפ"י תכנית פיתוח (בקנ"מ 250 : 1) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד החבורה ושינוייהן מעת לעת.

3. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגרובלים ברחוב המשולב,
אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס
הרועדה המקומית.
- סעיף "הניה" - סה"כ מספר מקומות הניה בתחום
התכנית - הן בתחום המגרשים והן בתחום הרחוב המשולב -
לא יפחת מהגדרש ע"פ תקן של 2.5 מקומות הניה לכל
יחידת דיור.

19. תקופת בצוע : משך בצוע 10 שנים.

20. היטל השבחה : עפ"י ההוק.

חתימות:

17.4.95
17.4.95

שימור אדריכלים
תכנון ויעוץ
זינוסינסקי 65 רמת-גן
טל. 7515184, 7514357

האריך..... 24/4/94.....
עורך התכנית.....
בעל הקרקע.....
לרזם התוכנית.....

אדריכלות
מחזור

"מג ש"מ"ם"
לפני שיתופי להחליטות חקלאיות בע"מ

"מג ש"מ"ם"
כפר שיתופי להחליטות חקלאיות בע"מ
24.4.95

1994 '19 א 2 6

חתימה וחותמת הרועדה:

אין לנו התנגדות עקרונית לזאת בנושא שזו תהיה
מועמדת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חותמתנו הינה לערכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל
זכות לינוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בטענה התכנית כל
עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין
חתמתנו זו באה במקום חתימת כל בעל זכות בטענה הגדון
תאו כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהג ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אט נעשה או מעשה על ידנו
הסכם בנין השטח הכלול רעיונית, אין בחתימתנו על התכנית
הכרה או הודעה בקיום הסכם ייחודי ואין ויהוד על זכותנו
לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי טרם החתים על פיו זכויות כלליות
בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם
כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק פנקודת
מבס תכנונית.

מנהל הרחמי ישראל
מחוז השרון

1995 '19 א 2 4

דודי רוסי
מתכנן