

10871

9

משרד התכנון
 מינהל מחוז מרכז-מלחה
 13-85-1999
 תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "דרום-השרון"
 29.04.1997
 נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"
 שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' שד/12/86
 שינוי תכנית משמ/65 (שד), ותכנית מס' שד/במ/7/86
 שינוי לתכנית מתאר שד/ 1000

הוראות התכנית.

משרד התכנון והבניה תשנ"ה 1995
 תיק תכנון ופיקוח תשנ"ה - 1995
 12/86/מ
 ההחלטות נכנסות לתוקף
 מעוף מס' 1000 לחוק

אוגוסט 1997

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1995
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/12/86.....הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 53.....
 מיום 25.11.97.....
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"
שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' שד/12/86
שינוי תכנית משמ/65 (שד), ותכנית מס' שד/במ/7/86.
שינוי לתכנית מתאר שד / 1000.

1. תחום התכנית
 - 1.1 מחוז - המרכז.
 - 1.2 נפה - פתח-תקוה.
 - 1.3 מועצה אזורית - דרום השרון
 - 1.4 ישוב - נוה ימין
 - 1.5 גושים (בהסדר) - 7617, 7611, 7610

2. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר שד/12/86.

3. התשריט
 - התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. גבולות התכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית - 7.711 דונם.

6. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע בן 7.711 דונם, במושב נוה-ימין.

7. יוזם התכנית - מושב נוה ימין.

8. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

9. מחבר התכנית - א.פוגל ד.שוורץ, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' עמינדב 23 תל-אביב

- 10.1 תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע חקלאית למטרות הבאות:
- 10.1.1 שטח מגורים א' - 15 מגרשים 1 יח"ד בכל מגרש.
- 10.1.2 שטח פרטי פתוח.
- 10.2 לקבוע זכויות והוראות בניה להוצאת היתרי בניה.
- 10.3 בסיס לתשריט חלוקה בהסכמת הבעלים.
- 10.4 קביעת אזורים והתכליות והשימושים המותרים בהם.
11. תשריטי חלוקה - חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית כפי שתופיע בתכניות המדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
12. הוראות בניה באזור מגורים א'
- 12.1 שימושים מותרים.
- 12.1.1 מבנה מגורים.
- 12.1.2 מבנה עזר ומקלטים.
- 12.1.3 מעבר מתקנים הנדסיים.
- 12.2 גודל מגרש ובנין מגורים.
- 12.2.1 גודל מגרש מינימאלי 450 מ"ר לבניית יח"ד אחת.
- 12.2.2 גודל יח"ד לא יותר מ-200 מ"ר לדירה כולל מרפסות מקורות.
- 12.2.3 תותר הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-30% בקומה.
- 12.2.4 קומה: לא יותר מ-4 מ' ולא פחות מ-2.5 מ'. מותרת בניה בעליית גג בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה, לשטח עיקרי. גובה מקסימלי של המבנה 9 מ'.
- 12.2.5 מבני עזר - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחישוב שטח שירות המותר באזור מגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:
- 12.2.5.1 חניה, 2 מוסכים לרכב פרטי (עד ל-15.00 מ' כ"א).
- 12.2.5.2 חדר כביסה או ייבוש כבסים (עד ל-6.00 מ').
- 12.2.5.3 חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איורור (עד ל-6.00 מ').
- 12.2.5.4 מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצ"ב (עד ל-6.00 מ').
- 12.2.5.5 רחבת כניסה לבית (עד ל-6.00 מ"ר).
- 12.2.5.6 ממ"ד - לפי החוק.

- 12.2.6 פרגולה - מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מטר, ללא מכסה כלשהו. הקירות נשענות על עמודים ו/או על קורות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מטר. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים).
- 12.2.7 מרתפים
- 12.2.7.1 תותר הקמת מרתף שיהיה חלק בלתי נפרד מבית המגורים בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ליח"ד. שטח זה מהווה תוספת לשטחי הבניה המפורטים בסעיף 12.2.
- 12.2.7.2 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.
- 12.2.7.3 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
- 12.2.7.4 לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שהכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה.
- 12.2.7.5 הכניסה למרתף של דירה תהיה מחוץ אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- 12.2.7.6 חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- 12.2.7.7 קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- 12.2.7.8 לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- 12.2.7.9 השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר.
- 12.2.8 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר -
- 12.2.8.1 קדמי 5 מ' או לפי תשריט, אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' (למבני עזר כולל סככות חניה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 1.5 מ' ו-0 בהסכמת השכן עם הסדר הניקוז).
- 12.2.8.2 חצר משק - מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת המטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. קוי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן (שטח חצר משק עד 12 מ"ר).
- 12.2.8.3 מיקום 2 חניות מקורות - עד 30.00 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל, קו קדמי לחניה עד 1.5 מ' ו/או "0" בהסכמת השכן.

13. שימושים מותרים בשטח פרטי פתוח

השטח מיועד לתיעול, ניקוז גינון ונטיעות.

14. איכות הסביבה

14.1 שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

14.2 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

14.2.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

14.2.2 שפכים

ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

14.2.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

14.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

15. שלבי ביצוע - תוך 15 שנה.

מס' המגרש	יעוד השטח	שטח מגרש מינוימלי במ"ר	מטפר קומה	גובה קומה	גובה מקסימלי של המבנה	חכסית מירבית	שטח מירבי במ"ר			סה"כ שטח	חקן חניה	קוי בנין	
							שטח עיקרי ליחיד	מקסימום שטח שירות					
								מעל הקרקע	מחוח לקרקע				סה"כ שטחי שירות
115-101	מגורים אי-ווד-משפוחאי	450	+2 עלייח + גג מרוף	לא יוחר מ-4 מ' ולא פוחח מ-2.5 מ'	9 מ'	30% (4)	200 (1)	62 (2)	50 (3)	112 (3)	312	2 חניות ליחיד	כמפורט בסעיף 12.2.8
906-907	שטח פרטי פוחח	כמסומן כחשר'ט	בהחאס לחכניה הפיחוח										

- (1) כולל עלייח גג כמפורט בסעיף 12.2.4.
- (2) עכור השימושים כמפורט בסעיף 12.2.5.
- (3) בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת שטחי שירות מעל הקרקע אל מחוח לקרקע ובחנאי שסה"כ שטחי השירות לא יעלה על על 112 מ"ר, כולל מרוף.
- (4) 30% כולל שטח עיקרי ושטחי שירות.

17. חוימות:

היזמים:

בעלי הקרקע:

מחבר החכניה:

א. פוגל - ד. שוויק - א. שהם
אדריכלים וסוכנוי עדים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

התחייבות זו היא חלק מהתחייבות כללית לטובת המלווה, המכילה את כל התנאים וההגבלות המפורטים בהתחייבות כללית זו, ובהתחייבות זו אין צורך להקנות כל זכות לטובת המלווה, וכל זכות כזו תהיה לטובת המלווה בהתאמה לתנאי ההתחייבות הכללית. המלווה אינו מתחייב לטובת המלווה, אלא לטובת המלווה בהתאמה לתנאי ההתחייבות הכללית. המלווה אינו מתחייב לטובת המלווה, אלא לטובת המלווה בהתאמה לתנאי ההתחייבות הכללית. המלווה אינו מתחייב לטובת המלווה, אלא לטובת המלווה בהתאמה לתנאי ההתחייבות הכללית.

מנוהל מקרקעי ישראל
תשנ"ט

30.11.1999