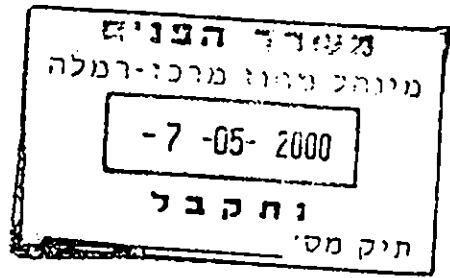


4-11503



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "דרום השרון"  
תוכנית מתאר ומפורטת מס' שד/119/22  
תיקון לתוכנית מפורטת מס' שד/119/3 ומש"מ מס' 104 שד/119/11

- א. מחוז : מרכז  
נפה : פתח - תקוה  
מועצה : אזורית דרום השרון  
גוש : 7678  
חלקות : 1 (חלק), 2 (חלק), 3 (חלק), 4, 5 (חלק), 13 (חלק), 14 (חלק), 15 (חלק), 17 (חלק), 18 (חלק)  
מגרש : 92 א', 92 ב', 93, 113 לפי מש"מ/104, 53, 504, 505 לפי שד/119/3  
גוש : 7744  
חלקות : 8 (חלק), 11 (חלק), 12, 13 (חלק), 14 (חלק), 15 (חלק)  
מגרש : 63/1, 64/2, 501, 502, 503, לפי מש"מ 104, 97, 98 לפי שד/119/3

ב. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת :

- 7 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית"
  - גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 להלן "התשריט"
  - נספח ניקוז
- כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

ג. גבולות התוכנית : גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

ד. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

ה. יוזם התוכנית : אגודה שיתופית חקלאית שדה וורבורג בע"מ.

ו. מחבר התוכנית : גיורא הופמן, אדריכל, הפטיש 9 הוד השרון טל : 7461579 מס' רשיון 22540

ז. שטח התוכנית : 100.233 דונם.

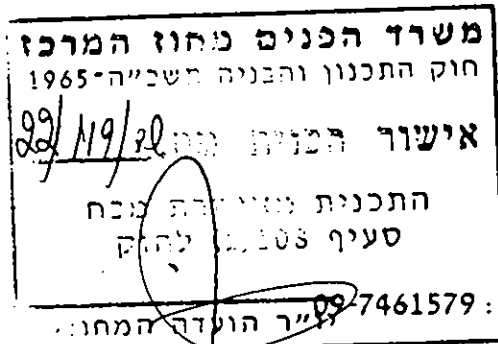
ח. מטרת התוכנית : 1. שינוי ייעוד משטח חקלאי ל-

- א. שטח מגורים א'.
- ב. דרכים.
- ג. שטח ציבורי פתוח.
- ד. שטח בנייני ציבור.
- ה. רצועת ערוץ נחל.

2. שינוי ייעוד משטח מגורים בנחלות למגורים א'.

3. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.

4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



יבדק וניתן להפקיד לאשת  
החלטת הועדה המחוזית / מס' 30.4.00  
תאריך 31.5.2000  
מתכנת המחוז

ט. הוראות התוכנית :

1. הגדרות :

1 (א). מבנה שרות : בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו, או במרתפו, או באחת מקומותיו, או על גגו, כולל פירוט שטח מותר, שלא ייכלל בחישוב שטח מותר למגורים, והמיועד לשמש כאחד מאלה, כשטח שירות :

- חנייה, מוסך לרכב פרטי (עד ל - 30.00 מ"ר).
- חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או איזורור (עד ל - 6.00 מ"ר).
- מחסן לכלי עבודה, כלי גינה, כלים אחרים (עד ל - 6.00 מ"ר).
- רחבת כניסה מקורה לבית (עד ל - 6.00 מ"ר).

1 (ב). מגורים : שטח המגורים באזור מגורים אי ליח"ד, כמופיע בסעיף 4 להלן יחשב כשטח עיקרי. אזור המיועד לבניה למגורים בנחלה יהיה בתחום מגרש 92 אי בלבד.

1 (ג). פרגולה : מתקן מורכב מאלמנטים לינאריים על פי תקנות התכנון והבניה. עיצוב הפרגולות, מיקומן, אופן שילובן עם הבית ופירוט החומרים, יהיו בהתאם להנחיות שיפורטו ב"תוכנית בינוי לביצוע", כהגדרתה בסעיף 2 להלן.

1 (ד). מרתף : שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ובלבד שיעמוד בתקנות התכנון והבניה.  
- גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במניין השטחים העיקריים.  
- מיפולס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.  
- לא תהייה דלת כניסה נפרדת למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ, למעט לחנית כלי רכב, יובא שטח המרתף במניין השטחים העיקריים.  
- הכניסה למרתף של דירה תהייה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.  
- קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבעו את המקסימום של שטח המרתף ולא תאפשרנה בליטות מעבר לכך.  
- לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.  
- השימושים השונים יהיו לצרכים אישים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר בתוכנית כמבני עזר.

1 (ה). חצר משק: מובלעת צמודה לבית מגורים מחוץ להיקף הבית, אך במסגרת קווי הבנין המותרים, המשמשת לפעילות משק הבית. מיקומה רק בצמוד למטבח, למרפסת מטבח, או לחדר כביסה. יכול שתהיה מוקפת במחיצות המפרידות בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. שטח חצר משק לא יעלה על 12.00 מ"ר. שטח חצר המשק לא יכלול בשטח המותר למגורים.

2. היתרי בנייה:

היתרי בנייה יוצאו לאחר הכנת "תוכנית בינוי לביצוע" שתאושר ע"י הוועדה המקומית ועל פיה יאושרו בקשות להיתרים. "תוכנית בינוי לביצוע" תפרט את עיצוב הבנינים ומבני העזר, אופי ועיצוב הגגות, אופן שילוב מערכות סולריות, גבהים, חומרי הגימור, גדרות - לרבות גובה וחומרים, פרטים ייחודיים מחייבים, תכנון מפורט של התשתיות, עיצוב הרחובות המשולבים - לרבות ריצופים, נטיעות, תאורה, פיתוח השטח הציבורי הצמוד לערוץ הנחל. כולל תכנית חיבור למערכת ביוב קיימת.

3. השימושים המותרים:

- א. מבני מגורים.
- ב. מבני עזר ומקלטים.
- ג. מתקנים הנדסיים ומעבר צנרת.
- ד. מבני ציבור.

4. גודל מגרש ובניין מגורים:

- א. תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל מגרש בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לדירה, שטח עיקרי.
- ב. תותר הקמת שתי קומות מעל הקרקע (קוטג') ולא יותר מ- 30% בקומה באופן שיפורט ב"תוכנית בינוי לביצוע".

5. קווי בניין לבנייני מגורים ומבנה עזר:

- א. קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
- ב. קו בניין אחורי - 6.0 מ'.
- ג. קו בניין צדדי - 3.5 מ'.
- ד. במגרשים מיוחדים מסומנים קווי בנין ק/א/צ בתשריט.

6. מיקום חנייה :

מיקום החניות ואופיין, יפורטו ב"תוכנית בינוי לביצוע". לכל יחידת דיור יקבעו 2 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש.

7. גובה מקסימלי :

גובה המירבי של הבתים ממיפס הכביש הגובל, הנמדד מול מרכז המגרש, ועד הקצה העליון של גג הרעפים, לא יעלה על 9.50 מ'.

גובה גגות שטוחים לא יעלה על 8.0 מ' כולל מעקות.

8. שטח ציבורי פתוח :

לא תותר בנייה בשטח ציבורי פתוח, למעט מתקנים הנדסיים, מקלטים, מתקני נופש ונוי, משחקי ילדים, שבילים וכו'.

פיתוח שטחי הציבור הפתוחים יעשו יחד ובתיאום שטחי הציבור הפתוחים בחלק הצפוני של התכנית, כולל שבילים להולכי רגל, ריהוט גנני וכן השתלבות הפיתוח עם רצועת ערוץ הנחל והפיתוח הגנני שלו.

9. שטח בנייני ציבור :

השטח הציבורי בתכנית יפותח כשטח למבני ציבור בשימושים שיבוקשו ע"י הרשות המקומית ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

10. שטח ערוץ הנחל :

שטח ערוץ נחל פולג יטופל ע"י רשות הניקוז שרון, על פי נספח הניקוז ויתרו בו מעברים ודרכי שירות.

11. טבלת שטחים ואיזורים :

## 11 טבלת שטחים ואזורים

קווי בנין	גובה מירבי (מ')	מספר קומות	תכסית פנייה %	שטח שירות (מ"ר)		שטח עקרי (מ"ר)		שטח מגרש מניימלי (מ"ר)	האזור
				מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
6	9.5 לגג תעלים 8.0 לגג שטח	2	30	היקף קומת הקרקע	40	-	200	500 או כמסומן בתשריט	מגורים N
5	או כמסומן בתשריט	2	30	-	20%	-	40%	בנין עבורי	
									5
עפ"י מפת בנייה באישור ר.ב.ע. מקומית									
צילובורי פתוח									

י. דרכים

כל הדרכים בשטח התוכנית נועדו להפקעה ותרשומה ע"ש הרשות המקומית ו/ או מדינת ישראל.

יא. תשתיות

כל מערכות התשתית, לרבות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכ" תהיינה תת - קרקעיות.

יב. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

1. ניקוז:

- א. אזור המגורים ינוקז בתכנית כללית למערכת תיעול.
- ב. ניקוז יובל נחל פולג יטופל במדרונותיו על פי נספח הניקוז.
- ג. השקע המקומי בתחום התכנית יטופל על פי נספח הניקוז.
- ד. תכנית מפורטת לביצוע ניקוז שכונת המגורים תובא לאישור רשות הניקוז.

2. ביוב:

- א. לא תאושר בניית בורות ספיגה.
- ב. תוגש תוכנית ביוב מרכזית למתחם כולו. המערכת תחובר למערכת ביוב קיימת.

3. אספקת מים:

אספקת המים תהיה עפ"י הנחיות רשות הבריאות ומגישי התוכנית מתחייבים למצות את כל הסידורים שיידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית.

4. בריאות:

יוזמי התוכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים. כמו כן עליהם לבצע את הסידורים הסניטרים ואנטי - מלריים, שמשרד הבריאות ידרוש לבצעם.

יג. שלבי ביצוע :

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

יד. תוכניות תקפות :

כל ההוראות של התוכנית החלות בשטח התכנית תשארנה בתוקף, למעט הוראות ששונו עפ"י תוכנית זאת. במידה ויראה ניגוד בין התוכניות החלות לבין הוראות תוכנית זאת, תכרענה הוראות תוכנית זו.

טו. מדידות :

הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תהיה בהתאם למסומן בתשריט, באופן שהסטיות הנובעות ממדידות מוסכמות, תאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

חתימת בעל הקרקע :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 תוכנית מס' שד./22.119.....  
 להפקדה בישיבה מס' 64.....  
 מיום 14.12.98.....  
 יושב ראש הועדה

חתימת היוזמים :

"ועדה רב-דג" כק"ק שהתקיימה  
 בהתאם לחוק חקלאית בע"מ

חתימת מחבר התוכנית :

הופמן יגורא - אדריכל  
 רח' הפלמ"ח 19/9 השרון  
 טל. 461579-09-08 2254

תאריך : 12.04.00

ד"ר אבנר גרדי  
 אדריכל המחוז

ורבורג/ 1.1 12.04.00

מחוז -04-16