

4001490

15.4.12

הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

תכנית מפורטת שד/594/10

שנוי לתכנית מפורטת שד/594/6

שכונה לבנים - מושב גן חיים

וכדק וניתן להסגיר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 16.3.91
תאריך מתכנן המאז

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

גן-חיים
מושב לבנים
יחידת שטח 1000 מ"ר

ה י ר ו ם : ועדה מקומית דרום השרון
ומושב גן חיים

ג. א. ר. אורבך
מנהל תכנון

ה מ ת כ נ ן : ג. א. ר. אורבך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

זישור תכנית מס. 10/594/30

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

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

תכנית מס: שד/594/10 הוסלצה
להפקדה בישיבה מס' 51
מיום 24.11.91

י"ר הועדה המחוזית

1991 יולי

1. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת שד/594/10 מושב גן חיים. שינוי לתכנית מפורטת שד/594/6.
2. המקום
- מחוז : המרכז
 נפה : פתח תקוה
 מרחב תכנון : דרום השרון
 מועצה איזורית : דרום השרון
3. גבולות ושטח התכנית
- א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול הכוללת את הגושים והחלקות הבאים:
- גוש 7620 חלק מחלקה 59 (195)
 גוש 7623 חלק מחלקה 140 (142)
- ב. שטח התכנית 13.6 דונם.
4. בעל הקרקע
- מינהל מקרקעי ישראל.
5. הינום
- ועדה מקומית דרום השרון
 מושב גן חיים
6. המתכנן
- ג. את ר. אורבך שטרניחובסקי 13 תל-אביב
7. מטרת התכנית
- א. שינוי יעוד מאיזור למבני צבור וצבורי פתוח לאיזור מגורים א' ביחידות קרקע של כ-500 מ"ר.
- ב. אחוד וחלוקה מחדש של השטח הנ"ל.
- ג. התוית דרכים לחלקות.
8. יחס לתכניות אחרות
- תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו טרם הפקדתה לפי סעיף 129 לחוק התכנון והבניה.
 כל הוראות תכנית שד/594/6 תשארנה בתוקפן פרט לאלו ששוננו על פי תכנית זו.

9. שמושים והגבלות הבניה לאיזורים .9

9.1 איזור מגורים א'.

שמושים מותרים.

- א. מבנה מגורים.
- ב. מבנה עזר ומקלטים.
- ג. מעבר מתקנים הנדסיים.

9.2 גודל מגרש ובנין מגורים.

- א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש ולא יותר מ-250 מ"ר לדירה כולל מרפסות.
- ב. תותר הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-30% בקומה.
- ג. שטח מבני עזר לא יעלה על 7.5% משטח המגרש כולל חצר משק וסככה לחניה.
- ד. יותר קירווי שטח בפרגולה אשר לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יכלל בשטח המותר למגורים.

9.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר.

- א. קדמי 5מ' או לפי תשריט, אחורי 5מ', צדדי 3מ' (למבני עזר או סככות חניה בלבד מותר 0 בהסכמת השכן עם הסדר הניקוז).
- ב. מיקום חצר משק לא מקורה - עד 12.00 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל ו/או בקו בנין עד "0" בהסכמת השכן.
- ג. מיקום חניה מקורה - עד 15.00 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל, ו/או "0" בהסכמת השכן.

9.4 גובה מקסימלי.

גובה מקסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'. מפלס ± 0.00 יקבע ע"י הועדה המקומית.

10.1 ניקוד ותיעול.

10.1.1 פעולות ניקוד, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוד וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו במתקני ניקוד, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוד בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד ובהסכמת מהנדס הרשות המקומית.

10.1.2 כל בקשה להיתרי בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש, בכל טופוגרפיה המחייבת ניקוד, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצע המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוד, או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר ובהסכמת מהנדס הרשות המקומית.

10.1.3 הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

10.2 אספקת מים.

10.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

10.2.2 שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו.

10.2.3 הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959, על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים ובהסכמת מהנדס הרשות המקומית.

10.3 ב י ו ב .

10.3.1 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שמוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

10.3.2 היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיו"ב, ינתנו בכפיפות להוראות הרשות המקומית.

10.4 א ש פ ה .

10.4.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, בפתרון אגירה, סילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות הרשות המקומית.

10.4.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו ובהסכמת מהנדס הרשות המקומית.

10.5 דרכים וחניות .

10.5.1 דרכים לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1960.

10.5.2 לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה בתוך המגרש.

10.6 חשמל .

10.6.1 איסור בניה מתחת לבקרת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

ב. בקרת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. במידה ותדרש העתקת קוי חשמל עקב הרחבת כבישים, יישה הדבר ע"ח היוזמים ובתאום עם חברת החשמל.

11. תכנית פתוח

11.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס הועדה יאשר תכנית פיתוח לחלקה הנדונה.

11.2 תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה בתוך החלקה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, גדרות, קורות תומכים, ביתני אשפה, מתקנים שונים, שבילים וסוגי ריצוף שטחים מגוננים ואבני שפה.

11.3 הפיתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנים, לא תנתן תעודת גמר לפני אישור מהנדס הועדה על השלמת הפתוח על פי התכנית.

11.4 ביצוע הפיתוח ייעשה ע"ח מגיש הבקשה.

12. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק ע"י הוועדה המקומית.

13. רשום והפקעה

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תהיה בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ה ע ר ו ת	מנחה עור		מרחף	קווי בנין			מספר קומות	מספר יחידים בקומה	שטח בניה במ"ר	גודל מגרש מינימלי	אזור
	חניה מקורה	חצר משק		אחורי	צדדי	חזית					
על חצר המשק והחניה המקורה להיות חלק מן הבניין אוניטגדלי מבנית.	שטח החניה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר ולא יכלל בשטח המותר למגורים.	לא יעלה על 12 מ"ר ולא יכלל בשטח המותר למגורים.	שטח המקורה לא יעלה על 10% משטח המגרש.	3.00 מ'.	במסומן בתשרים ולא פחות מ-5.0 מ'.	2	1	שטח בית המגורים יהיה עד 250 מ"ר ורצופות כולל מרפסות מקורות וקירות חוץ ב-2 קומות ולא יותר מ-50% בקומה	500 מ"ר	מגורים א'	
לפי פרט אחוד באשור הוועדה המקומית. קירות מקיפים בגובה מקסימלי 2.10 מ'. החניה מקורה קל.	שטח החניה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר ולא יכלל בשטח המותר למגורים. קו בנין צדדי וחזיתי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.	לא יעלה על 12 מ"ר ולא יכלל בשטח המותר למגורים. קו בנין צדדי וחזיתי יכול להיות "9" בהסכמת השכן.	שטח המקורה לא יעלה על 10% משטח המגרש.	5.00 מ'.	שטח המרחף לא יעלה על 50 מ"ר ולא יכלל בשטח המותר למגורים.						