

4005468

התאחדות הנדסה וקונסטרוקציה
"הרש-התה"ן"
20.02.1994
נ ת ק ג ל

משרד המכשירים
תאריך: 23-02-1994
נת ה'תש"ד

17
2.03.94
2/26

- 1-556-207
- 16.12.91
- 19.2.92
- 3.5.92
- 6.8.92
- 13.9.92
- 27.10.92
- 17.11.92
- 31.12.92

✓ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון
✓ תכנית שינוי מיתאר שד/15/594 - שיכון בנים בגן חיים

✓ שינוי תכניות מיתאר שד/6/594 ו-משמ/125 (שד) תיקוני ו.מחוזית

✓ מחוז המרכז
✓ נפת פתח תקוה
✓ מועצה איזורית דרום השרון
✓ מושב גן חיים

✓ גוש : 7620 חלק מחלקות 1, 17, 18, 19, 20;
✓ גוש : 7623 חלק מחלקות 2, 3 ו-5
✓ שטח התכנית : כ-30.8 דונם
✓ קנה מידה : 1:2500

✓ היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה והועד המקומי
✓ בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
✓ המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים
בהשתתפות אורי גלזר, אדריכל

מיכאל בונה
אדריכל מתכנן ערים
תל"פ 501764-052
תל"פ 501764-052

✓ מטרת התכנית
1. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי ואיזור מבני ציבור לאיזורים: מגורים, ציבורי פתוח ודרכים וממזבלה ושטח פרטי פתוח לאיזור חקלאי.
2. שינוי חלקות קיימות: איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לתשריט תכנית זו, ובהסכמת בעלים.

✓ חותמות וחתימות מוסדות התיכנון:

נבדק וניתן להפקיד / ואשר
8.02.94
החלטת הועדה המחוזית / משמ"מ

משרד המכשירים
חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 594/101
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הכנית כס': שד/6/594 להחלטה
להפקדה בישיבה מס' 82
מיום 16.9.92
מהנדס

פרק 1. כללי

1.1 ✓ גבול התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

1.2 ✓ מסמכי התכנית:
(1) תקנון (הוראות)
(2) תשריט בקנ"מ 1:2500

1.3 ✓ נספח לתכנית: תכנית בינוי רעיונית בקנ"מ 1:1000.
תכנית הבינוי היא מכחה בלבד. שינוי תכנית הבינוי יאושר ע"י הועדה המקומית ולא יהווה שינוי לתכנית זו.

1.4 ✓ יחס לתכניות אחרות
כל הוראות תכניות שד/6/594 ומשמ/125(שד) נשארות בתוקף למעט ההוראות הסותרות הוראות תכנית זו כמפורט להלן.

פרק 2. הגדרות

✓ פירוש מונחים בתכנית זו הוא על פי הפרושים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 בתקנותיו ועל תיקוניהם ובתכנית שד/6/594.

פרק 3. איזור מגורים ✓

(1) שימושים מותרים :
(1) בנין מגורים (שימושים עיקריים וחלקי שירות) ✓
(2) מעבר מיתקנים הנדסיים

(2) גודל מגרש ובנין מגורים
(1) גודל מגרש יהיה לפי התשריט ולא פחות מ- 400 מ"ר
(2) ✓ תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש, בשטח שלא יעלה על שיעור של 50% בסה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-250 מ"ר כולל מרפסות; ולא יותר מ-30% בקומת הקרקע.

(3) קווי בנין מינימליים לשימושים עיקריים וחלקי שירות
קדמי 5 מ' (1.5 מ' לחניה מקורה); אחורי 5 מ'; צדדי 3 מ'
(0 לחלקי שירות עם הסדרת ניקוז ובהסכמת השכן). ✓
במגרשים 9, 10 ו-11 קוי בנין לפי תשריט קווי בנין 1:500.

(4) מרתף
שטח המרתף מותר עד 50 מ"ר, לחלקי שירות בלבד. ✓

(5) ✓ מקלט (ממ"ד) במרתף מותר ממ"ד בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (חלקי שירות)

(6) חלקי שירות

(1) ✓ הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת חלקי שירות בקומת הקרקע בתנאי שיהיו חלק מבנין המגורים או במרתף.

(2) ✓ בנוסף לשטחים העיקריים למגורים מותרים חלקי שירות עד 7.5% משטח המגרש.

- ✓ (א) מוסך - חנייה לרכב פרטי עד 15 מ"ר
 (ב) חדר כביסה עד 6 מ"ר
 (ג) ח' הסקה או למכונות קירור עד 6 מ"ר
 (ד) מחסן לכלי עבודה, גינה וכו' עד 6 מ"ר
 (ה) מבואה לבנין בקומת הקרקע עד 6 מ"ר

(3) ✓ מותר פרגולה בשטח שלא עולה על 10% מהשטח המותר למגורים.

(7) חצר משק

✓ מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ', קווי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח חצר משק עד 12 מ"ר).

פרק 4. כפיפות התכנית

(1) תוכנית זו כפופה לכל ההוראות התקניות שתהיינה בתוקף לגבי קבלת והוצאת היתר בניה, לרבות תיקון 33 לחוק התכנון והבניה ותקנותיו. ✓

(2) תנאים להוצאת היתר (ביוב):

✓ (1) לא יותרו בורות ספיגה.

✓ (2) היתרי בניה יוצא רק לאחר אישור תכנית הפותרת את בעית הביוב האזורי ביישוב.

✓ (3) טופס 4 (אישור לחיבור חשמל) יוצא, רק לאחר חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזי, בפועל.

(3) תנאים להוצאת היתר (ניקוז):

✓ (1) היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תכנית ניקוז כוללת לשכונה (כגון הובלת מי הנגר העלי, מיקום וחתכי תעלות ניקוז וכו').

√ (2) לא ינתן טופס 4 (אישור לחיבור חשמל) אלא לאחר ביצוע מערכת הניקוז לפי התכנית הנ"ל.

√ (4) הועד המקומי גן חיים ינקוט בכל האמצעים שברשותו למניעת ריסוס העלול להיות מיטרד בריאותי לתושבים בשטחים חקלאיים בקרבת שטח התכנית.

פרק 5. לוח הגבלות בניה

9	8	7	6	5	4	3	2	1
קוי בנין מינ' (מ')			גובה מקס'	שטח בניה מקס' חלקי שירות (מ"ר) ✓	שטח בניה מקסימלי- שימוש עיקרי (באחוזים)	מספר יח' דיור ✓	שטח מגרש מינימלי (מ"ר) ✓	איזור ✓
אחורי	צד	חזית	✓	חניה מקורה אחת או 15 קוטג' ולא אחרים יותר מ-9 מ' גג משופע ו/או יותר מ-7,5% גג משטח המגרש	קומת ✓ קרקע 30 קומה א' 20 סה"כ 50 ולא יותר מ-250 מ"ר כולל מרפסות	1 ✓	לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-400	מגורים ✓
✓5	✓3	✓5	✓	חניה (חניה) 1.5 (חלקי שירות מותר 0 בהס- כמת (השכן)	או קומה אחת או 15 קוטג' ולא אחרים יותר מ-9 מ' גג משופע ו/או יותר מ-7,5% גג משטח המגרש			
או לפי תכנית בינוי								

פרק 6. הוראות שונות

6.1 גדרות

- (א) חזית: גדר בנויה או יצוקה בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה לפי עיצוב אדריכלי אחיד לכל התכנית, באישור הועדה המקומית.
- (ב) צד: גדר בנויה בגובה של 180 ס"מ בתחום שבין קווי הבנין הקידמי והאחורי.
בקו בנין קידמי ואחורי (5 מ' מגבולות המגרש, 1.5 מ' בחניה) גדר בנויה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנויה מותרת גדר רשת או אחרת, באישור הועדה המקומית.
- (ג) אחורי: גדר בנויה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים ומעל הגדר הבנויה מותרת גדר רשת או אחרת באישור הועדה המקומית.
- (ד) בגדר הבנויה יעשו כל הפתחים הנחוצים לניקוז המגרשים - לזרימה חופשית של הנגר העלי.
- (ה) הועדה המקומית רשאית לשנות את פרטי הגדר הנ"ל בתנאי שהשינוי יהיה אחיד בכל שטח התכנית.

פרק 7. יישום סעיף 5.3 בתקנון תכנית תמ"א/31

בישוב מתגוררים כיום ב-82 יח"ד.
לפי תכניות מאושרות קיבולת התכנית היא 143 יח"ד.
בעקבות התכנית המוצעת תגיע קיבולת מספר יח"ד ל-183, שהם תוספת של 40 יח"ד.

בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ-11,500 נפשות. (כ-3,600 יח"ד).

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה (יח"ד) היא 28 אחוז ביחס לישוב וכ-1.1 אחוז ביחס למועצה האזורית.