

4.08.94
מסמך

405508

17.08.94

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
"חדרונים הירוקים"
04.08.1994
נ ת ק ב ל

556-341
9.11.92
18.3.93
2.11.93 תיקוני לשכה
29.12.93 " "

✓ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון
✓ תכנית מפורטת שד/10/594/א

✓ שינוי תכניות מפורטת שד/10/594 ו-משמ/125 (שד)

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

✓ גוש : 7620 חלק מחלקות 73 , 59 , 1 ו-116 (זרד)
✓ שטח התכנית : כ- 8.1 דונם
✓ קנה מידה : 1:2500

גן-חיים
מושב עובדי
ליהישובת שומרי העיר

✓ היוזם : הועד המקומי גן-חיים
✓ בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
✓ המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים
בהשתתפות אורי גלזר, אדריכל

✓ מטרת התכנית
1. שינוי ייעוד מאיזור מגורים לאיזור מבני ציבור ומאיזור מבני ציבור למגורים.
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 / נאשר
27.07.94
החלטת הועדה המוועזית / משנה מיום
.....
מתכנן המוסד

יוק התכנון והבניה השניה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הכינון בס' שד/10/594/א הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2/116
מיום 02/03/94
יגב ראש הועדה

משרד התכנון והבניה מהחוק המרפז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
גישור תכנית מס' 2/116
התכנית מנוערת מכח
סעיף 200ג לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

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 ✓ 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 ושטחי 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). ✓

(4) מרתף

שטח המרתף מותר בתחום קונטור קומת הקרקע והוא ישמש לשטחי שירות
 בלבד, בתנאים האלה:

1) במרתף מותר ממ"ד בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (שטחי שירות).

2) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (באם הגובה יעלה על כך
 יש לכלול שטח זה במנין האחוזים של השימוש העיקרי).

3) מפלט קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.

4 ✓ לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.

5 ✓ הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

6 ✓ לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

5) ✓ שטחי שירות

1 ✓ הועדה המקומית רשאית לאשר שטחי שירות בקומת הקרקע בתנאי שיהיו חלק מבנין המגורים או במרתף.

2 ✓ בנוסף לשטחים העיקריים למגורים בקומת הקרקע מותרים שטחי שירות עד 7.5% משטח המגרש ולא יותר מהכתוב להלן:

- 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 ✓ אם ייבנה מרתף, יהיו שטחי השירות במרתף, למעט מוסך חנייה לרכב פרטי.

4 ✓ מותר פרגולה בשטח שלא עולה על 10% משטח המגרש.

פרק 4. כפיפות התכנית ✓

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

2) ✓ תנאים להוצאת היתר (ביוב):

1) ✓ לא יותרו בורות ספיגה.

2) ✓ לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיוצג בפני הועדה המחוזית פתרון תכנון איזורי לטיפול בשפכין שיעשה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הפתרון התכנוני יכלול שלבי ביצוע.

3) ✓ לא יוצא טופס 4 (אישור לחיבור חשמל), אלא רק לאחר שיוצג לוועדה המחוזית פתרון לביוב, שבוצע בהתאם לתכנון הנ"ל.

(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' - שטחי שירות (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי - שימוש עיקרי (באחוזים)	מספר יח' דיור	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	איזור
אחורי	צד	חזית					✓	
5	3 (חלקי שירות מותר)	5 (חניה 1.5) ✓	קומה אחת או קוטג' ולא יותר	חניה מקורה עד 15 מ"ר. ✓	קומת קרקע קומה א' 20 סה"כ 50	1 ✓	לפי המסומן בתשריט ולא פחות	מגורים
	0 בהס-כמת (השכן)		יותר מ-9 מ' גג משופע ו/או 7 מ' גג שטוח	אחרים עד 24 מ"ר ✓ ולא יותר מ-7,5% משטח המגרש	ולא יותר מ-250 מ"ר כולל מרפסות		מ-400 מ"ר	
				(*) מרתף 30%				

(*) לבניית מרתף - ראה הוראות בפרק 3, סעיפים 3 ו-6 לעיל. הבנייה בקונטור קומת הקרקע בלבד.

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 קידמי 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.