

7

4-6073

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז
28-12-1993
ת"ס חס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרום השרון"
שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' שד/במ/7/86
שינוי תכנית משמ/65 (שד)
חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1999 - תכנית בניה למגורים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1999
מס' תכנית מס' 7/86/א/א
הועדה לבניה למגורים (מ...)
ההליטה ביום 29/10/93 גלאשר את ההחלטה
מס' 12/85
מס' 12/85

נובמבר 1992

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
חבנית מס' שד/במ/7/86
לחפיקה ביישוב מס' 78
מיום 26.2.92
יושב ראש הועדה
סגן יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"
שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' שד/במ/7/86
שינוי תכנית משמ/65 (שד).
חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1999 - תכנית בניה למגורים

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 וחלקי חלקות
 - גוש 7611 חלק מחלקה 35.
 - גוש 7610 חלקי חלקות 51,50,34.
 - גוש 7617 חלק מחלקה 18.
2. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר שד/במ/7/86.
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 - 75.604 דונם.
6. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע בן 75.604 דונם, במושב נוה-ימין.
7. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון" וועד האגודה של מושב נוה-ימין.
8. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
9. מחבר התכנית - י. הרץ א.פוגל ד.שוורץ, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 1 תל-אביב

10. מטרות התוכנית.

10.1 תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע חקלאית למטרות הבאות:

- 10.1.1 שטח לבניני ציבור.
- 10.1.2 שטח מגורים א' - 100 מגרשים 1 יח"ד בכל מגרש.
- 10.1.3 דרכים ורחובות משולבים.

10.2 המרת קרקע מיעוד שטח פתוח פרטי לדרכים.

10.3 לקבוע זכויות והוראות בניה להוצאת היתרי בניה.

10.4 בסיס לתשריט חלוקה בהסכמת הבעלים.

10.5 קביעת אזורים והתכליות והשימושים המותרים בהם.

10.6 קביעת שלבי פיתוח.

11. רשום שטחים
ציבוריים ודרכים.

11.1 דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, או המחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק. לענין סעיף זה "רשות מקומית" לרבות וועד האגודה במושב נוה ימין.

11.2 כל השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כדין, ויירשמו ע"ש וועד האגודה של המושב.

12. 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.

13. הוראות בניה באזור
מגורים א'

13.1 שימושים מותרים.

- 13.1.1 מבנה מגורים.
- 13.1.2 מבנה עזר ומקלטים.
- 13.1.3 מעבר מתקנים הנדסיים.

13.2 גודל מגרש ובנין מגורים.

13.2.1 גודל מגרש מינימאלי 500 מ"ר לבניית יח"ד אחת.

13.2.2 גודל יח"ד לא יותר מ-200 מ"ר לדירה כולל מרפסות מקורות.

13.2.3 תותר הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-30% בקומה.

13.2.4 קומה: לא יותר מ-4 מ' ולא פחות מ-2.5 מ'. מותרת בניה בעליית גג בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר הכלולים באחוזה הבניה. גובה מקסימלי של המבנה 9 מ'.

13.2.5 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 יכלול בחישוב שטח מותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:

- 13.2.5.1 חניה, מוסך לרכב פרטי (עד ל-15.00 מ').
- 13.2.5.2 חדר כביסה או ייבוש כבסים (עד ל-6.00 מ').
- 13.2.5.3 חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איורור (עד ל-6.00 מ').
- 13.2.5.4 מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצ"ב (עד ל-6.00 מ').
- 13.2.5.5 רחבת כניסה לבית (עד ל-6.00 מ"ר).

13.2.6 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).

13.2.7 מרתפים

- 13.2.7.1 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 13.2.1.
- 13.2.7.2 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.
- 13.2.7.3 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
- 13.2.7.4 לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שהכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי בניה.
- 13.2.7.5 הכניסה למרתף של דירה תהיה מחוץ אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- 13.2.7.6 חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- 13.2.7.7 קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- 13.2.7.8 לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- 13.2.7.9 השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר.

13.2 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר -

13.2.8.1 קדמי 5 מ' או לצי' 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).

13.2.8.2 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).

13.2.8.3 מיקום חניה מקורה - עד 15.00 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל, קו קדמי לחניה עד 1.5 מ' ו/או "0" בהסכמת השכן.

הבניה באזור לבניני צבור תהיה באישור הועדה המקומית גובה מבנים יהיה קומה אחת או שתיים, לא יותר מ-25% בניה בקומה ולא יותר מ-40% ב-2 קומות. קוי בנין יהיו לחזית כמסומן בתשריט, קו בנין צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.

14. הוראות לבניה באזור לבניני ציבור

15. איכות הסביבה

15.1 שימושים מותרים

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

15.2 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

15.2.1 ניקוז ותיעול

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

15.2.2 שפכים

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

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.

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

15.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

15.2.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.

15.2.5 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

15.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות.

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

16- שלבי ביצוע תחילת ביצוע התכנית תהיה בתוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

16.1 ביצוע 100% עבודות התשתית לרבות פתרון בעיות הביוב.

16.2 ביצוע 20% מהשלדים של המבנים המיועדים למגורים.

16.3 התכנית תקבל תוקף רק לאחר שתכנית הביוב תאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

17. יישום סעיף 5.3 של תכנית מתאר ארצית ת/מ/א/ 31.

בישוב כיום מתגוררים 640 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל- 920. בתחום המועצה האזורית מתגוררים 14,000 נפשות.

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסייה הצפוי 50% בעל ענין אחר בשטח התכנון המוסמכות. כות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון המוסמכות. נוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאימות. חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל אכות בשטח התכנון המוסמכות. לא כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה חיי כל דין. הימנעותו של מוסד מוסמך או עשה או אינעשה על ידי הסכם בין השטח הכלול בתכנית או בחתימתו על התכנית זכרה או הוראה בקיום הסכם למעורר חא ויטור על זכויותי לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן שטח, חא על כל זכות אחת העומדת לנו מכח הסכם למעורר חא כל דין, שכן חתימתנו ניתנת רק ורק מנחיות מוסד תכנונית.

18. חתימות:

י. הרץ - א. פוגל - ד. שורץ
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

מחברת תכנית: 1993