

4-11357

5

על תכנית זאת חלות הוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה - 1965

| | |
|---------|----------------|
| 624 | |
| 18.2.97 | |
| 16.3.97 | תיקון |
| 03.9.97 | תיקוני ועי מח' |
| 25.5.98 | " |
| 30.7.98 | " |
| 19.4.99 | " |

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
מושב גן-חיים

תכנית שינוי מתאר שד /594/ 24 - שיכון בנים ג' בגן-חיים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/ 594 / 6 ותכנית משמ / 125 (שד)

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים
על פי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 24/594
התכנית מאושרת מס' 24/594
סעיף 108 (ג) לחוק
נייר העדה והתחנות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
05.01.2000
הוראות התכנית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
26-01-2000
נתפס ל
תיק מס'

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

624
18.2.97

1
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון
תכנית שינוי מיתאר שד/ 594 / 24

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג', סימן ז'
לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תיקון 16.3.97
תיקון ועי' מח' 3.9.97
25.5.98 " "
30.7.98 " "
תיקון לשכה 19.4.99

שינוי תכניות מיתאר שד/ 594 / 6-1 משמ / 125 (שד)

מחוז המרכז
נפת פתח-תקוה
מועצה אזורית דרום השרון
מושב גן-חיים

גוש : 7623 חלק מחלקה 140 (מגרש 143 וחלק ממגרש 141)
שטח התכנית : 6.716 דונם
קנה מידה : 1:1,000

היום : הועד המקומי גן-חיים
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים

מיכאל בונה
אדריכל מתכנן ערים
הפיוס 15 הרצליה 48814
טל. 099501345

מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד מאזורים : "בניני ציבור" ו- "מגורים לבעלי מקצוע" לאזורים : "מגורים (7 יח"ד), שטח ציבורי פתוח ודרכים".
2. חלוקה מחדש של חלקה (מגרשים) לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
3. לחייב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים.

חותמות וחתימות :

אין לנו התנגדות לקידום להכנת רישוי בן היתר בדיונה שני
הרשות המקומית תשומת לב מיוחדת לתכנון ולבנייה
התכנון והבנייה תבוצע בהתאם לתכנית ולתנאי הרישוי
המסופקת כאן להלן. אין להשתמש בתכנית זו לטובת
אחרים. כל שינוי בתכנית או בתנאי הרישוי יבוצע
באישור הרשות המקומית. תאריך: 29-12-2010
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

עוד מקומי
מושב גן חיים
גן חיים

פרק 1. כללי

1.1 גבול התכנית

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט של התכנית.

1.2 מסמכי התכנית

- (1) תקנון (הוראות) שער 5 + 5
- (2) תשריט בקני"מ 1:1,000.

1.3 נספח לתכנית

- (1) תכנית בינוי רעיונית בקני"מ 1:500.
- תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. שינוי תכנית הבינוי יאושר ע"י הועדה המקומית ולא יהווה שינוי לתכנית זו.
- (2) שטח לבנייני ציבור במושב גן-חיים.
- (3) אישור-ועדת הפרוגרמות.
- (4) תכנית (הצעת) חלוקה 1:500 כולל טבלת שטחים.

1.4 יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכניות שד/ 594 / 6 ו- משמ / 125 (שד) נשארות בתוקף, למעט ההוראות הסותרות הוראות תכנית זו כמפורט להלן.

פרק 2. הגדרות

פירוש מונחים בתכנית זו הוא ע"פ הפירושים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965, בתקנותיו ועל תיקוניהם ובתכנית שד/ 594 / 6.

פרק 3. איזור מגורים

3.1 שימושים מותרים

- (1) בנין מגורים (שימושים עיקריים ושטחי שירות).
- (2) מעבר מיתקנים הנדסיים.

3.2 גודל מגרש ובנין מגורים

- (1) גודל מגרש יהיה לפי התשריט ולא פחות מ- 490 מ"ר (סה"כ 7 מגרשים).
- (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 מקורות : ולא יותר מ- 30% בקומת הקרקע.
- (3) במקרים מיוחדים מותר לוועדה המקומית לאשר שעורי בנייה שונים בקומה, בתנאי שהסה"כ לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- (4) ביחידת מגורים אחת יותרו שטחים שאינם כלולים באחוזי הבנייה, כגון מרתף בתחום היקף קומת הקרקע, חנייה מקורה עד 30 מ"ר, שטחי שירות אחרים בגודל עד 24 מ"ר וממ"ד, מרפסות לא מקורות, מרפסות גג - הכל לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

3.3 קווי בנין מינימליים לשימושים עיקריים ושטחי שירות

קדמי 5 מ' (1.5 לחנייה מקורה) : אחורי 5 מ' : צדדי 3 מ' או 0 מ' בצד אחד בלבד עם הסדרת ניקוז מהגגות לשטח מגרשו של מבקש ההיתר ובהסכמת השכן, ובתנאי שגם לשכן יהיה קו צדדי 0 מ' לגבול המשותף הזה. בלשון אחרת, מותר דו-משפחתי בהסכמת השכנים בקיר המשותף.

3.4 מרתף

במידה וייבנה מרתף, כל שטחי השירות יכללו בשטח המרתף, למעט חנייה מקורה וממ"ד (אם הממ"ד ניבנה בקומה). גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' ומפלס תקרתו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הסמוכה.

3.5 מקלט או ממ"ד

מותר מקלט או ממ"ד בקומה או במרתף.

3.6 שטחי שירות

1) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת שטחי שירות בקומת הקרקע בתנאי שיהיו חלק מבנין המגורים או במרתף.
2) בנוסף לשטחים העיקריים למגורים מותרים שטחי שירות :

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| עד 30 מ"ר | (א) חנייה מקורה |
| עד 6 מ"ר | (ב) חדר כביסה |
| עד 6 מ"ר | (ג) חדר הסקה או למכוונת קירור |
| עד 6 מ"ר | (ד) מחסן לכלי עבודה, גינה וכו' |
| עד 6 מ"ר | (ה) מבואה לבנין בקומת הקרקע |
| עד 7.5 מ"ר בקומה או עד 25 מ"ר במרתף. | (ו) מקלט או ממ"ד |

3) מותרת פרגולה בשטח שלא עולה על 10% משטח המגרש.

3.7 חצר משק

מובלעת צמודה לבית מגורים מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. שטח חצר משק עד 12 מ"ר. מיקומה רק בצמוד למטבח, למרפסת מטבח או לחדר כביסה. יכולה להיות מוקפת קירות, המפרידים בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה הקירות לא יעלה על 1.80 מ', קווי בנין צדדי ואחורי יכולים להיות 0 מ' בהסכמת השכן.

3.8 חנייה

יש לקבוע 2 מקומות חנייה בתחום המגרש.

פרק 4. כפיפות התכנית

4.1 תכנית זו כפופה לכל ההוראות והתקנות, שתהיינה בתוקף לגבי מתן היתר בנייה, לרבות תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו.

4.2 תנאים להוצאת היתר (ביוב)

- 1) לא יותרו בורות ספיגה.
- 2) תנאי למתן היתר בנייה - התחברות למערכת הביוב המרכזית הקיימת.
- 3) טופס 4 (אישור לחיבור חשמל) יוצא רק לאחר חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזי בפועל.

4.3 תנאים להוצאת היתר (ניקוז)

- 1) היתר בנייה יוצא רק לאחר אישור תכנית ניקוז כוללת לשכונה (כגון הובלת מי גר עילי, מיקום וחתכי תעלות ניקוז וכו').
- 2) לא ינתן טופס 4 (אישור לחיבור חשמל) אלא לאחר ביצוע מערכת הניקוז לפי התכנית הנ"ל.

4.4 הועד המקומי ינקוט בכל האמצעים שברשותו למניעת ריסוס, העלול להוות מטרד בריאותי לתושבים בשטחים חקלאיים בקרבת שטח התכנית.

פרק 5. לוח הגבלות בנייה

| 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|--|---------------------------------------|---------------|---|--|---|----------|-----------------------------------|-----------------|
| מיני (מ') | בנין | קווי | גובה מקסי | שטח בנייה מקסי שטחי שירות (מ"ר) | שטח בנייה מקסי שימוש עיקרי (באחוזים) | מסי יח"ד | שטח מינימלי (מ"ר) | איזור |
| אחורי | צד | חזית | | | | | | |
| 5 | 3 (מותר 0 בהסכמת השכן בצד אחד) (בלבד) | 5 (חנייה 1.5) | קומה אחת או קוטג' ולא יותר מ-9 מ' גג משופע ו/או 7 מ' גג שטוח. | מקלט או ממ"ד, חנייה מקורה עד 30 מ' גג אחרים- עד 24 מ' גג | קומת קרקע- 30 קומה א'- 20 סה"כ 50 ולא יותר מ- 250 מ"ר כולל מרפסות מקורות. | 1 | לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ- 490 | מגורים |
| שימושים מותרים : גנים ונטיעות, שבילים, מתקני גן ומגרשי משחקים. מערכות תשתית הנדסית באישור הועדה המקומית. | | | | | | | לפי המסומן בתשריט | שטח ציבורי פתוח |

הערה: פירוט מלא בפרק 3 לעיל.

פרק 6. הוראות שונות

6.1 גדרות

- 1) חזית : גדר בנוייה או יצוקה בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה לפי עיצוב אדריכלי אחיד לכל התכנית, באישור הועדה המקומית.
- 2) צד : גדר בנוייה בגובה של 180 ס"מ בתחום שבין קווי הבנין הקדמי והאחורי. בצד בנין קדמי ואחורי (5 מ' מגבולות המגרש, 1.5 מ' בחנייה) גדר בנוייה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנוייה מותרת גדר רשת או אחרת, באישור הועדה המקומית.
- 3) אחורי : גדר בנוייה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים ומעל הגדר הבנוייה מותרת גדר רשת או אחרת, באישור הועדה המקומית.
- 4) בגדר בנוייה ייעשו כל הפתחים הנחוצים לניקוז המגרשים - לזרימה חופשית של נגר עילי.
- 5) הועדה המקומית רשאית לשנות את פרטי הגדרות הנ"ל בתנאי שהשינוי יהיה אחיד בכל שטח התכנית.

6.2 קווי חשמל, טלביזיה ותקשורת

כל קווי החשמל, הטלביזיה בכבלים והתקשורת, לרבות טלפון, יהיו תת-קרקעיים.