

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/594/40

קביעת הוראות למגרש מגורים בתוך משק חקלאי - גן חיים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
13.06.2007
נתקבל

מחוז

המרכז

מרחב תכנון מקומי

דרום השרון

סוג התוכנית

תכנית מתאר מפורטת

משרד הפנים
17.06.2007
תיק מס':

13/06/2007

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 40/594/30
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 11.6.07
יו"ר הועדה המחוזית

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה ייעוד בחלק ממשק חקלאי חלקות א, למגרש לייעוד מגורים א2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכזתוכנית מס' שד/594/40**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית קביעת הוראות למגרש מגורים בתוך אזור משק חקלאי-גן חיים

1.2 שטח התוכנית 13.905 דונם

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

1 מספר מהדורה

20.2.07 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד /או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית לפי סעיף

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
		קואורדינטה X	190700
		קואורדינטה Y	678000
1.5.2	תיאור מקום	נחלה בגן חיים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	דרום השרון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גן חיים
		שכונה	
		רחוב	הזית
		מספר בית	33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7621	• מוסדר	• חלק מהגוש		321,339

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים

244	לפי משמ/125
-----	-------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/594/6	• שינוי			
שד/594/13	• שינוי			
שד/594/31	• שינוי			
משמ/125	• שינוי			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		איבן חגי יחיאל ר' גובארה נביל	20.2.07	1	14		• מחייב	הוראות התוכנית
		איבן חגי יחיאל ר' גובארה נביל	20.2.07	1		1-500	• מחייב	תשריט התוכנית
		איבן חגי יחיאל ר' גובארה נביל	20.2.07			1-500	מנחה	תכנית בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמולרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7996748	052-300834	09-7994843	טייבה ת.ד 1545		100612	59973321	אימן האג יחיאל נבארה נביל	אדריכל
	097996748	052-2650723	09-7990140	טייבה			027585728	חוסם מסרווח	מודד מוסמך

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

• שינוי יעוד משטח למגורים בנחלה למגורים א'2

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממשק חקלאי חלקות א לאזור מגורים א2
- קביעת הוראות ליחידת מגורים אחד במגרש 10 ביעוד מגורים א2. סה"כ קביעת 3 יח"ד בתכנית, ללא תוספת יח"ד ביחס לתכנית המאושרת.
- חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג סימון ז לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	13.905		0	13.905 ד'	שטח התוכנית - דונם
	3		0	3	מגורים - מספר יח"ד
	450		0	450	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	500			500	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר פל"ח
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1A	משק חקלאי חלקות א
		10-11	מגורים א2
		1B	חקלאי

על אף האמור בסעיף 3 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : משק חקלאי חלקות א (ע"פ שד/594/16)

4.1.1 שימושים

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד.

- 1) בניני מגורים.
- 2) מבני משק חקלאי
- 3) מבני עזר
- 4) דרכים ודרכי שרות
- 5) מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד)
- 6) כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

4.1.2 הוראות

המרחק בין בניני מגורים ובמני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבני משק קיימים. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר

4.2 יעוד: מגורים 2א

4.2.1 שימושים

מיועד למבנה מגורים

4.2.2 הוראות

- א. גימור המבנים וחומר קירות חוץ-חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצונו בבקשת להיתר.
- ב. מערכת סולרית –ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ג. אנטנות טלוויזיה או לוויין – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ד. חיבורי מערכת תשתית – כל החבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ה. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ו. תליית כביסה- יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ז. מיכלי גז ודלק – ישולם בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב

4.3 יעוד: שטח חקלאי (ע"פ שד/594/16) שימושים

4.3.1

באיזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית, והנחיות משרד החקלאות.

4.3.2 **הוראות**

היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הועדה המקומית לא ינתן היתרי בניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז.
על אף כל הוראה אחרת יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

6.2 חניה

ע"פ תקן בעת מתן היתר בניה.

6.3 הריסה

המבנה המסומן בתשריט כמיועד להריסה, ייהרס כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

- אם לא יוצא היתר בניה מיום מתן תוקף לתכנית עד 5 שנים, התכנית תבוטל והמצב יוחזר לקדמותו.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			1113331	רינה פלג	מגיש התוכנית
			1113331	רינה פלג + ח"ט-101 צוקדיס להתיישבות תלוית קצ"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			59973321	אימן חאג' יחיא	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות לקבלת התוכנית, בתנאי שיש להיה מתואמת עם רשויות התכנון המקומיות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למנוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בלנו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית, הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם אחר ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה רק למטרת תכנון, והיא תקפה לתקופת תכנון, תאריך החתימה.

תאריך: 20.02.06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/594/40. הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 2006/18
 מיום 12.12.06
 יושב ראש הועדה

13/06/2007

עמוד 13 מתוך 14

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה ערוכה כדין ומתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות ומינהל מקרקעי ישראל. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום זכות למבקש במקרקעין, ו/או ויתור על זכותנו בשטח, או כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם ועפ"י כל דין.

תאריך: 20.06.07
 מוסר בשם להתיישבות תלוית קצ"מ