

4019503

373  
23.10.12 ✓

נבדק וניתן להעביר / לאשר  
15.7.12  
26.7.09 (כ"ח) משנה מס' / מחלטת הוועדה המחוזית / מתכנתת מחוז מרכז  
29/11/12  
תאריך  
מכתב התקנות  
מכתב חתימה  
אדרת גלית יגאלה מוסק

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"

שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' שד\213\4 - גני עם

שינוי לתכנית שד\213 (R/213), על שינוייה 1 - שד\1000

הוראות התכנית

מאי 2012

עדכון - ספטמבר 2012

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"  
תוכנית מס' שד./ג.ג.ג.ה.....הומלצה  
להפקדה בישיבה מס'.....6  
מיום.....:.....!..!..!  
יושב ראש הוועדה  
מהמס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
26/7/09  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
2012-12-5 תאריך  
7.10.12 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15. 10. 2012  
נתקבל  
תיק מס' 23.09.2012

<b>1.</b>	<b>שם התכנית:</b>
	שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מספר שד / 4/213 – גני עם שינוי לתכנית שד/213 (R/213) על שינוייה ו – שד / 1000.

<b>2.</b>	<b>מקום התכנית:</b>																
	<table border="1"> <tr> <td>2.1</td> <td>מחוז</td> <td>-</td> <td>המרכז</td> </tr> <tr> <td></td> <td>נפה</td> <td>-</td> <td>פתח תקוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>הישוב</td> <td>-</td> <td>מושב גני עם</td> </tr> <tr> <td></td> <td>מועצה אזורית</td> <td>-</td> <td>דרום השרון</td> </tr> </table>	2.1	מחוז	-	המרכז		נפה	-	פתח תקוה		הישוב	-	מושב גני עם		מועצה אזורית	-	דרום השרון
2.1	מחוז	-	המרכז														
	נפה	-	פתח תקוה														
	הישוב	-	מושב גני עם														
	מועצה אזורית	-	דרום השרון														
	<b>2.2</b>	<b>גושים וחלקות:</b>															
		גוש	<b>6448</b>														
		חלקות	<table border="1"> <tr> <td>139-155,159</td> <td>41,42,55,56</td> <td>173,174</td> <td>74,77</td> </tr> <tr> <td>162-195</td> <td>59-106</td> <td>➔ 176-188</td> <td>85-117</td> </tr> <tr> <td>198-207</td> <td>115-133</td> <td>227,229,231,232</td> <td>121-126</td> </tr> </table>	139-155,159	41,42,55,56	173,174	74,77	162-195	59-106	➔ 176-188	85-117	198-207	115-133	227,229,231,232	121-126		
139-155,159	41,42,55,56	173,174	74,77														
162-195	59-106	➔ 176-188	85-117														
198-207	115-133	227,229,231,232	121-126														
		חלקי חלקות	220,263,281														

<b>3.</b>	<b>מסמכי התכנית:</b>
	3.1 הוראות התכנית - 12 עמודים.
	3.2 תשריט - התשריט מצורף לתכנית זו, ערוך בקני"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

<b>4.</b>	<b>גבולות התכנית:</b>	מסומנים בקו כחול בתשריט.
<b>5.</b>	<b>שטח התכנית:</b>	354.344 דונם.
<b>6.</b>	<b>תחולת התכנית:</b>	תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט, בגושים וחלקות כמפורט לעיל.
<b>7.</b>	<b>יוזם התכנית:</b>	ועדה מקומית לתכנון ולבניה דרום השרון ואגודת גני עם.
<b>8.</b>	<b>בעלי הקרקע:</b>	מינהל מקרקעי ישראל.
<b>9.</b>	<b>עורך התכנית:</b>	א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' מיטב 6 תל אביב.

<b>10.</b>	<b>מטרות התכנית:</b>
	10.1 תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע והוראות בניה שנקבעו בתכנית שד/213 (R/213) על שינוייה ו-שד/1000, (להוסיף 95 יח"ד על 90 יח"ד קיימות ולקבוע אזורים והוראות בניה ליעודים המפורטים להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. אזור נחלה כולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>• נחלה מגורים</li> <li>• שטח חקלאי</li> </ul> </li> <li>2. אזור משקי עזר כולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>• משק עזר מגורים</li> <li>• משק עזר מיוחד</li> <li>• שטח חקלאי</li> </ul> </li> <li>3. אזור מגורים מיוחד</li> <li>4. אזור לבניני ציבור</li> <li>5. שטח ציבורי פתוח</li> <li>6. שטח ספורט</li> <li>7. שטח מסחרי</li> <li>8. שטח לבית עלמין</li> <li>9. דרכים</li> </ul>
	10.2 קביעת רצועות זיקת הנאה למעבר במגרשים.
	10.3 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

<b>11.</b>	<b>יישום שטחים ציבוריים וזרכים:</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

<b>12.</b>	<b>הוראות הבניה באזור נחלה:</b>
12.1	<b>כללי:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים עבור מגרשים בייעוד <b>נחלה מגורים</b> המסומנים בתשריט בפסים ירוקים כהים על רקע לבן יהיו מגורים ועיבוד חקלאי.</li> <li>2. באזור תותר הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד).</li> <li>3. שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ – 250 מ"ר ליחידת דיור (שטחים עיקריים). שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 450 מ"ר (שטחים עיקריים) הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.</li> <li>4. תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות, למעט משק חי.</li> </ol>
12.2	<b>קווי בנין ומרווחים:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בלוח האזורים.</li> <li>2. במגרש 182 יהיה קו הבניין לרחוב הבנים 8 מ' עבור כל בנייה חדשה.</li> <li>3. מרווחים למבני משק באזור נחלה יהיו עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות.</li> </ol>
12.3	<b>גובה הבנין:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבנין יהיה שתי קומות ועליית גג בחלל גג משופע (ראה סעיף 12.4 בהמשך).</li> <li>2. גובה הבנין ימדד מה-0.0±. במגרשים ששיפוע קרקע עולה על 2%, גובה 0.0± לפי תוכנית בינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>3. בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ', שיפוע הגג לא יעלה על 30%.</li> <li>4. בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.8 מטר עד קצה מעקה הגג העליון, לא כולל מסתורים לדודי שמש.</li> </ol>
12.4	<b>עליית גג בגג משופע:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית עליית גג בחלל משופע.</li> <li>2. שטח חלל עליית הגג שגובהו עולה על 2.20 מטר יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירבים המותרים כמפורט בלוח האזורים.</li> </ol>
12.5	<b>חדר יציאה לגג:</b>
	בבנין עם גג שטוח תותר יציאה לגג במבנה ששטחו יכלל במנין השטחים המירבים המותרים כמפורט בלוח האזורים.
12.6	<b>חניה מקורה:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל יחיד תותר בניית שתי חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר וגבהן עד 2.4 מ'.</li> <li>2. שטח החניות יכלל בשטחי השרות המירביים המותרים.</li> <li>3. החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש.</li> <li>4. בניית החניה מותרת בקו בנין 0 צידי וחזיתי בתנאי אי פתיחת השערים כלפי הרחוב ובמרווח של 3.0 מטר מבית המגורים השכן.</li> </ol>
12.7	<b>ממ"ד:</b>
	ממ"ד בשטח של עד 12 מ"ר (כולל קירות) ייחשב כשטח שירות (כמפורט בלוח האזורים).
12.8	<b>קומת כניסה:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.00 מ' ממפלס 0.00±.</li> <li>2. גובה 0.00 ± במגרשים בהם עולה שיפוע הקרקע על 2% ייקבע עפ"י תכנית בינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>

12.9	<b>קומת מרתף :</b> 1. תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה. 2. בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניות, ממ"ד, חדר הסקה, ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י לוח האזורים. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בקומת המרתף למעט שרותי מקלט וזאת בתאום ובאישור פיקוד העורף. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. במקרה של כניסה נפרדת דרך המגרש, יחשב המרתף כקומת מגורים רגילה. 4. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מטר. 5. חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.
12.10	<b>חצר משק :</b> שטח חצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12.0 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף גובה עד 1.80 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

13.	<b>הוראות הבניה באזור משקי עזר ובאזור מגורים מיוחד :</b>
13.1	<b>שימושים מותרים :</b> 1. מגרשים בייעוד משק עזר מגורים מסומנים בתשריט בצבע צהוב, מגרשים בייעוד משק עזר מיוחד מסומנים בתשריט בפסים צהובים על רקע לבן, השימושים המותרים במגרשים אלו המיועדים למשק עזר מגורים ומשק עזר מיוחד יהיו מגורים ומבנים הקשורים בחקלאות. 2. מגרשים בייעוד מגורים מיוחד מסומנים בתשריט בצבע כתום, השימוש המותר במגרשים אלו יהיה מגורים בלבד.
13.2	<b>שטח המגרש :</b> 1. שטח מגרש באזור משקי עזר ובאזור מגורים מיוחד יהיה כמסומן בתשריט. 2. במגרש 171 תותר הקמת בנין דו משפחתי לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן החלוקה ודרך הגישה למבנה.
13.3	<b>קווי בנין ומרווחים באזור משקי עזר ובאזור מגורים מיוחד :</b> 1. קווי הבניין יהיו כמפורט בלוח האזורים. 2. בצמדי המגרשים מטיפוס מגורים מיוחד (המפוצלים מאותה חלקת אם), תותר בנייה בקיר משותף (קו בנין 0 בצד אחד) כלפי המגרש השכן. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים גם יחד (בהסכמת השכן) ובאישורה ע"י הועדה המקומית. 3. בצמדי המגרשים המפורטים להלן תותר בנייה בקיר משותף (קו בנין 0 בצד אחד) כלפי המגרש השכן: (150   64), (144   62), (134   34) תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים גם יחד (בהסכמת השכן) ובאישורה ע"י הועדה המקומית. 4. קו בנין במגרשים מטיפוס משק עזר מגורים ומשק עזר מיוחד הסמוכים לשטח זיקת ההנאה יהיה 2 מ' <b>מגבול הזיקה</b> . 5. במגרשים 16-25, 96-97 ו 120-121 קו הבניין לרחוב הבנים יהיה 8 מ' עבור כל בנייה חדשה. 6. במגרש מס' 62 יותר קו בנין אחורי 3 מ'. 7. במגרש מס' 1 יותר קו בנין 2 מ' כלפי הדרך ממערב (רח' עליית הנוער) וכלפי המגרש השכן ממזרח (מגרש מס' 2) – הקלות בצידו המזרחי של מגרש זה ייחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. 8. מרווחים למבני משק במגרשים באזור משקי עזר יהיו עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות.

13.4	<b>גובה הבניין :</b>
	<p>1. לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבניין יהיה שתי קומות ועליית גג בחלל גג משופע.</p> <p>2. גובה הבניין ימדד מה-0.0±. במגרשים ששיפוע קרקע עולה על 2%, גובה 0.0± לפי תוכנית בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ', שיפוע הגג לא יעלה על 30%.</p> <p>4. בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.8 מטר עד קצה מעקה הגג העליון, לא כולל מסתורים לדודי שמש.</p> <p>5. במגרש מס' 47 לא יעלה גובה המבנה כולל עליית הגג על 9.5 מ'.</p>
13.5	<b>עליית גג בגג משופע :</b>
	<p>1. תותר בנית עליית גג בחלל משופע.</p> <p>2. שטח חלל עליית הגג שגובהו עולה על 2.20 מטר יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירבים המותרים כמפורט בלוח האזורים.</p>
13.6	<b>חדר יציאה לגג :</b>
	בבנין עם גג שטוח תותר יציאה לגג במבנה ששטחו יכלל במנין השטחים המירבים המותרים כמפורט בלוח האזורים.
13.7	<b>חניה מקורה :</b>
	<p>1. לכל יחיד תותר בניית שתי חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר וגבהן עד 2.4 מ'.</p> <p>2. שטח החניות יכלל בשטחי השרות המירביים המותרים.</p> <p>3. החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש. החניות ייבנו ככל האפשר בצמדים של שני שכנים.</p> <p>4. בניית החניה מותרת בקו בנין 0 צידי וחזיתית בתנאי אי פתיחת השערים כלפי הרחוב ובמרווח של 3.0 מטר מבית המגורים השכן.</p>
13.8	<b>ממ"ד :</b>
	ממ"ד בשטח של עד 12 מ"ר (כולל קירות) ייחשב כשטח שירות (כמפורט בלוח האזורים).
13.9	<b>קומת כניסה :</b>
	<p>1. מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.00 מ' ממפלס 0.00±.</p> <p>2. גובה 0.00± במגרשים בהם עולה שיפוע הקרקע על 2% ייקבע עפ"י תכנית בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
13.10	<b>קומת מרתף :</b>
	<p>1. תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו החיקף של קומת הכניסה.</p> <p>2. בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניות, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י לוח האזורים. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בקומת המרתף למעט שרותי מקלט וזאת בתאום ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. במקרה של כניסה נפרדת דרך המגרש, יחשב המרתף כקומת מגורים רגילה.</p> <p>4. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>5. חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.</p>
13.11	<b>חצר משק :</b>
	שטח חצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12.0 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף גובה עד 1.80 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

<b>14. בריכת שחיה:</b>	
תותר הקמת בריכות שחיה ע"פ הוראות שד/1000/ב.	

<b>15. הוראות הבניה בשטח חקלאי:</b>	
15.1 הוראות אלו מתייחסות לשטחים המפורטים לעיל: 1. שטח חקלאי באזור משק עזר המסומן בתשריט בפסים ירוקים בהירים על גבי רקע לבן. 2. שטח חקלאי בתחומי נחלה המסומן בתשריט בפסים ירוקים כהים על גבי רקע לבן.	
15.2 בשטחים הנ"ל יותרו שימושים חקלאיים בלבד ותותר הקמת מבני משק לשימושים אלה.	
15.3 הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים לבעלי חיים אחרים מבקר ועופות בהמלצת ועד האגודה, באישור משרד החקלאות והרופא הוטרינרי של הרשות המקומית.	
15.4 ניקוז ושפכים בבנין לול מוצע יהיה באישור הלשכה הוטרינרית והמשרד להגנת הסביבה והסדרי המים יהיו באישור משרד החקלאות.	
15.5 הסדרי ניקוז ותיעול למבני חממות יהיו לפי הוראות משרד החקלאות ורשות הניקוז.	
15.6 קווי בנין ומרווחים למבני המשק באזור חקלאי יהיו על פי לוח ההצבה של משרד החקלאות.	

<b>16. הוראות הבניה בשטח לבניני ציבור:</b>	
16.1 באזור לבניני ציבור המסומן בתשריט בצבע חום, השימושים המותרים יהיו שירותי ומבני חינוך ורווחה ושימושים נוספים כמפורט בסעיף 188 לחוק.	
16.2 הבניה באזור לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.	
16.3 לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המרבי לבנין יהיה שתי קומות מעל קומת מרתף.	
16.4 תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה וחניה עד גבולות המגרש ובתנאי שרובו יימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו ובתנאי שתתאפשר העברת מערכות התשתית הנדרשות וכן יותר הטיפול בהן ותובטח דרך הגישה לצורך תחזוקתן ע"י הרשות המקומית.	
16.5 מקומות החניה ייקבעו בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף ביום מתן ההיתר.	
16.6 יותר מעבר תשתיות וניקוזים בתחומי המגרשים מעבר לקווי הבניין וכן יותר הטיפול בהם ותובטח דרך גישה לצורך אחזקתם ע"י הרשות המקומית.	

<b>17. שטח ציבורי פתוח:</b>	
בשטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט בצבע ירוק השימושים המותרים יהיו: גינון ונטיעות, מתקני משחקים, מעבר הולכי רגל, מקלטים ומתקנים הקשורים לתשתיות ניקוז, ביוב, תקשורת וחשמל, הכל באישור ועדה מקומית.	

<b>18. זיקת הנאה:</b>	
זיקת הנאה למעבר (לרבות תשתיות לסוגיהן) תירשם בכל מגרש עפ"י המסומן בתשריט. השימושים המותרים יהיו מעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות הקשורות לביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל, הכל באישור ועדה מקומית. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין.	

<b>19. שטח ספורט:</b>	
19.1 בשטח ספורט המסומן בצבע ירוק בהיר מתוחם חום, השימושים המותרים יהיו פעילויות ספורט במבנים ומתקנים הקשורים בספורט בלבד.	
19.2 היתרי בניה יינתנו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.	

<p><b>20. שטח מסחרי:</b>  בשטח מסחרי המסומן בתשריט בצבע אפור מתוחם בסגול, תותר הקמת משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים.</p>	
<p><b>21. שטח לבית עלמין:</b>  בשטח בית העלמין הקיים, המסומן בתשריט בצהוב עם רשת נטויה בירוק, יותר השימוש כבית עלמין והשירותים הנלווים לשימוש זה בלבד וכן גינות, נטיעות, מצבות ואנדרטאות.</p>	
<p><b>22. היתרי בניה:</b></p>	
<p><b>22.1 כללי:</b>  תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים (מכל סוג של ייעוד), יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח בקני"מ 1:500 שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות, מהנדסי הרשות והועדה המקומית.  תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון העצים הבוגרים בתכנית הפיתוח למגרש וקבלת חו"ד פקיד היערות. במגרשים בהם ישנם עצים בוגרים לשימור, להעסקה או לכריתה יש לקבל רישיון לפי פקודת היערות. במגרשים בהם יש עצים לשימור יש צורך באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית העבודה שתבטיח את השימור.</p>	
<p><b>22.2 כל תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקני"מ 1:500 והיא תכלול:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלוקה למגרשים.</li> <li>2. העמדת המבנים.</li> <li>3. פירוט גובה מבנים ומס' יח"ד בכל מבנה.</li> <li>4. פירוט קווי בנין ומרווחים בין בניינים.</li> <li>5. פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים.</li> <li>6. פירוט חומרי בניה וגמר צבע של הבניינים.</li> <li>7. דרכי גישה להולכי רגל.</li> <li>8. חזיתות אופייניות כולל פירוט חומרי גמר וגוונים.</li> <li>9. חתכים בכל הקשור למספר הקומות.</li> <li>10. פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש, או קבוצת מגרשים בהתאם לדרישת מהנדס הרשות.</li> <li>11. פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.</li> <li>12. מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.</li> <li>13. פירוט גובה וסוג הגדרות סביב המגרש.</li> <li>14. סימון עצים בוגרים בתחום המגרש וקבלת חו"ד פקיד היערות.</li> </ol>	
<p><b>22.3 תכניות ביוב:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל תכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ביוב בקני"מ 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ומבנים עד חיבורם למערכת הראשית. הנ"ל תותאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</li> </ol>	

22.4	<b>תכנית ניקוז:</b>
<p>1. הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות סעיף 23 בתוכנית המתאר הארצית תמ"א/34/ב/4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אפשר שהשטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו').</p> <p>2. לכל תכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בקני"מ 1:500 שתתאר את ניקוז המגרש/ים. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז של היישוב. תותר לרשות המקומית גישה חופשית בכל עת לטיפול בנקזים. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.</p> <p>4. בניה משמרת מים :</p> <p>על התכנית יחולו הוראות תמ"א 34\ב\4 והוראות נוספות בדבר העשרת מי תהום והחדרת נגר עילי כדלקמן:</p> <p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אפשר שהשטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה).</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% כאמור, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. תכנון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. בתכנון וביצוע של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<b>23.</b>	<b>פינוי אשפה:</b>
23.1	פינוי אשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.
23.2	שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, מחייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

<b>24.</b>	<b>מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז:</b>
לא תותר הקמת מתקן כביסה בחזית המגרש. מיקום מסתורי בלוני הגז ומתקני הכביסה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.	

<b>25.</b>	<b>אנרגיה סולרית:</b>
בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילוב במבנה: בגג רעפים יוצמדו קולטי השמש לגג ודוד המים יותר בחללו. בגג מסוג אחר יהיו הדוד והקולט מוסתרים ע"י מעקה או מסתור מתוכנן אחר.	



תשתיות:		26.
26.1	כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז, או לפי תכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.	}
26.2	כל שינוי בקווי תשתית (מים, חשמל, ביוב וכו') שהוא בעל השפעה מחוץ לתחום התכנית יחייב תאום עם הרשות הגובלת.	

חשמל:		27.
27.1	בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור בתאום עם חברת חשמל ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.	}
27.2	אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת החשמל.	

איכות סביבה:		28.
	בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.	

יחס לתכניות מאושרות:		29.
29.1	כל התכניות המאושרות החלות על שטחים שבתחום תכנית זו, נשארות בתוקף ככל שאינן סותרות תכנית זו ובכלל זה תכנית שד/1000/א/1 (שימוש פל"ח בנחלות).	}
29.2	הכניסה למגרשים 14, 94 ו 95 תהיה עפ"י תכנית מאושרת שד/7213.	

משך ביצוע:		30.
	משך ביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה.	

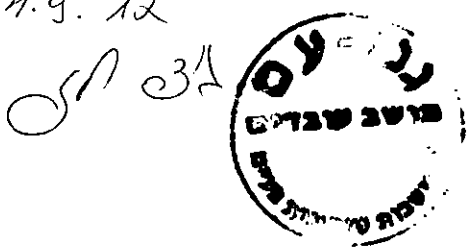
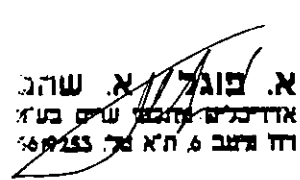
31. לוח אזורים :

קווי בנין (מטר)			מספר קומות מירבי	תכנית מירבית בנויה (מ"ר)	שטח שירות כולל (מ"ר)		שטח עיקרי כולל (מ"ר)		גודל מגרש	מספר מבני מגורים מירבי	מספר יח"ד מירבי	תכלית האזור	צבע וסימון בתשריט	ייעוד	
חזית	צדדי	אחורי			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
5	4	5	2	300	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	-	כמסומן בתשריט	2	3	1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים. 3. מגורים.	פסים ירוקים על רקע צהוב	אזור נחלה: מגרשים בייעוד נחלה מגורים מסי 185 עד 181 (1)		
5	4	5												30	450
5	4	5												6	375
5	4	5		6										400	
5	4	5	150	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	-	כמסומן בתשריט	2	2	פסים צהובים על רקע לבן	אזור משקי עזר: מגרשים בייעוד משק עזר מיוחד			
5	4	5											12	200	
5	4	5											12	220	
5	4	5							1	1	מגורים	כתום	אזור מגורים מיוחד: מגרש מסי 121		

- הערות: (1) מגרשים 182 ו 183 (אשר הזכויות עברו נקבעו בתכנית מאושרת שד/150) מהווים חלק מנחלה אחת וההוראות המצוינות בטבלה לעיל חלות על שני המגרשים במסוכם.  
 (2) שטח עיקרי עפ"י תכנית נקודתית שד/143.  
 (3) שטח הממ"ד עד 12 מ"ר ייחשב כשטח שירות, יתרת שטח הממ"ד (אם תבנה כזו) תיחשב כשטח עיקרי.  
 (4) קו בניין חזית לבניה חדשה - 8 מ' עבור מגרש 182 (כמפורט בסעיף 12.2.2 בהוראות התכנית).  
 (5) קו בניין צדדי עבור מגרשים מטיפוס **מגורים מיוחד (המפוצלים מאותה חלקת אם)** - כמפורט בסעיף 13.3.2 בהוראות התכנית.  
 (6) קו בניין צדדי עבור צמדי המגרשים (134 | 34), (144 | 62), (150 | 64) כמפורט בסעיף 13.3.3 בהוראות התכנית.  
 (7) קו בניין בסמיכות לשטח זיקת הנאה עבור מגרשים מטיפוס **משק עזר מגורים ו משק עזר מיוחד** - כמפורט בסעיף 13.3.4 בהוראות התכנית.  
 (8) קו בניין חזית לבניה חדשה - 8 מ' עבור מגרשים **120-121,96-97,16-25** (כמפורט בסעיף 13.3.5 בהוראות התכנית).  
 (9) קו בניין אחורי למגרש 62 יהיה כמפורט בסעיף 13.3.6 בהוראות התכנית.  
 (10) קו בניין צדדי עבור מגרש מסי 1 יהיה כמפורט בסעיף 13.3.7 בהוראות התכנית.  
 (11) הוראות בנושא חניה מקורה באזור נחלה ראה בסעיף 12.6. באזור משקי עזר ואזור מגורים מיוחד, ראה בסעיף 13.7.

נוח אזורים (המשך) :

ייעוד	צבע וסימון בתשריט	תכלית האזור	גודל מגרש מינימלי	שטח עיקרי כולל		שטח שירות כולל		מספר קומות	קווי בנין		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		חזית	צדדי	אחורי
שטח מסחרי	אפור מתוחם סגול	מסחר, שירותי קהילה, משרדים	כמסומן בתשריט	50%	50%	10%	-	2	כמסומן בתשריט	5 מ'	6 מ'
אזור לבנייני ציבור	חום	מבני חינוך ורווחה	כמסומן בתשריט	בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 באישור ועדה מקומית. סה"כ בניה 60% משטח המגרש (כולל שטחי שירות)		30%	2 קומות מעל קומת מרתף	5 מ'	4 מ'	5 מ'	מגבול אזור שימושי קרקע גובל
שטח חקלאי	פסים ירוקים (כהים או בהירים) על רקע לבן	עיבוד חקלאי	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	בניית מגורים אסורה. מבני משק ומבנים לחזקת בעלי חיים כהוראת סעיף 15.		כל בניה אסורה למעט השימושים המותרים, כמפורט בסעיף 17 ובהתאם לתכנית גינון באישור ועדה מקומית.					
שטח ציבורי פתוח	ירוק	מבנים הנדסיים, שבילים, דרכים, ונטיעות	500 מ"ר	כמפורט בסעיף 19 ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח 1:500 באישור ועדה מקומית.							
שטח ספורט	ירוק בהיר מתוחם חום	פעילות ספורט	כמסומן בתשריט	כמפורט בסעיף 21.							
שטח לבית עלמין	צהוב עם רשת נטויה בירוק	בית עלמין									

<p>חתימות לתכנית מפורטת מס' שד / 213 / 4 - גני עם:</p>	<p>32.</p>
	<p>מינהל מקרקעי ישראל:</p>
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון:</p>
<p>24.9.12   </p>	<p>אגודה חקלאית גני עם:</p>
<p>24.9.2012  ועד מקומי  גני - עם  ש' כ"ב</p>	<p>ועד מקומי גני עם:</p>
<p>    א. פוגל / א. שהב  אחדות חקלאית גני עם  רח' מנצב 6 ת"א 5160253 </p>	<p>עורך התכנית:</p>