

משרד הפנים
רמלה מינהל
19-07-1995
נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"הדרים"
06-07-1995
נתקבל

תכנית מפורטת מס' הר/10/290 ט'
שנוי לתכניות מפורטות מס':
הר/10/290 - הר/10/290/ה'

מחוז: המרכז
הנפה: פתח - תקווה
המקום: רמות השבים, דרך השולטן פינת סמטת חצב.
גושים וחלקות: גוש 6452, חלקות 90, 276 (חלק).

1. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. גבול התכנית: מסומן בתשריט בקו כחול כהה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
4. בעלי הקרקע: יצחק גור, שרה גרזון, אלכסנדר סקורניק, חנה סקורניק.
5. היוזם: ו.ב.ע הדרים ובעלי הקרקע.
6. המבצע: המועצה המקומית רמות השבים, והבעלים.
7. המתכנן: אבי ורשבסקי - אדריכל.
8. שטח התכנית: 3795 מ"ר.
9. מטרת התכנית: א. שנוי שטח חקלאי א' לשטח חקלאי תעשייתי מס.הר/10/290
ב. קביעת דרך גישה
ג. קביעת הוראות בניה.
10. הוראות התכנית הקיימות:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תשריט תכנון מס.הר/10/290
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
י"ד הועדה המקומית

11. הפקעות ורישום: תכניות מתאר ותוכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית, תשאולנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.
- השטחים המסומנים בתשריט כדרכים או כהרחבת דרכים קיימות, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

נבדק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' 236/95
26/10/95
מחלקת המחו

ועדה מקומית לתכנון ובניה
מ"ד הדרים
26/10/95

הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.

13. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ולזכויות בניה.

הוראות בניה

ה א ז ו ר	סמון בתשריט	שטח מינ. למגרש	מספר יח' דיור למגרש	שטח עיקרי למגורים	שטח בניה לחלקי שרות ומרתפים	קווי בנין												
						גובה בנין מירבי (מס' קומות)	קדמי	צדדי	אחורי									
ח ק ל א י א	קווקו ירוק צפון- דרום על רקע כתום	כמסומן בתשריט	3 יח' דיור בשלושה מבנים נפרדים	24% בס"ה ולא יותר מ-210 מ"ר לכל יחידת דיור	חלקי שרות 35-מ"ר ליח' דיור. יותר בנוסף, יותר שטח חניה מקורה לרכבים עד 30 מ"ר ליח' דיור ומרחב מוגן דירתי בשטח 7.50 מ"ר ליח' דיור	2 בקוטג' ולא יותר מ-8.0 מ' בגג רעפים. 7.0 מ' בגג שטוח.	לפי תשריט ולא פחות מ-5 קווי בנין לשבילים	4 בנין 4	6									
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">חלקי שרות 4 או 6 או</td> <td>מבנים חלקאים 5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">0 בהסכמת השכן</td> <td></td> </tr> </table>						חלקי שרות 4 או 6 או		מבנים חלקאים 5	0 בהסכמת השכן			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>חניה מקורה 2 או 6</td> <td>חניה מקורה שאינה חלק מהמבנה 2</td> </tr> <tr> <td>0 בהסכמת שכן</td> <td></td> </tr> </table>			חניה מקורה 2 או 6	חניה מקורה שאינה חלק מהמבנה 2	0 בהסכמת שכן	
חלקי שרות 4 או 6 או		מבנים חלקאים 5																
0 בהסכמת השכן																		
חניה מקורה 2 או 6	חניה מקורה שאינה חלק מהמבנה 2																	
0 בהסכמת שכן																		
ד ר ר	אדום	לא מותרת בניה למעט בניה כבישים ומדרכות.																

14. הוראות בניה כלליות:

(1) שטחים שאינם כלולים באחוזי הבניה:
מרפסות לא מקורות, מרפסות גג, מרתפים בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד
שגובהם פחות מ-2.40 מ' והגובה של התקרה לא יעלה על 1.0 מ' מפני
הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר הסמוכה לה.
וכן שטחי שרות כגון: חניות מקורות עד 30 מ"ר ליח"ד, ומקלט או ממ"ד
בשטח 7.5 מ"ר ליחידת דיור וחלקי שרות שונים עד 35 מ"ר ליח"ד. במידה
ושטח החניה המקורה יעלה על 30 מ"ר יחשב השטח העודף באחוזי הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
שירות הלקוחים
כ"ב
כ"ג

(2) מרתפים:

בבנין מגורים מותר מרתף שאינו כלול באחוזי הבניה, בשטח עד 50 מ"ר בתנאי שיכלול את כל חלקי השרות למעט חניה וממ"ד ובתנאי שהרום המוחלט של רצפתו לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.
שטח מרתף, שגובהו עולה על 2.40 מ', יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים לשימוש העיקרי.

(3) גבהים בבנין:

- (1) מפלס פני הרצפה בקומת הקרקע או הכניסה לבנין; יהיה עד 1.20 מ' מעל גובה ציר הדרך, מול הכניסה לבנין. בבנין שאינו גובל בדרך - 1.20 מעל הקרקע הטבעי סביבו. הועדה הרשאית לאשר גובה אחר במקרים מיוחדים (במטרים אך לא במספר קומות).
- (2) גובה מירבי של בנין עם גג שטוח הוא 7 מ' - גג עם רעפים 8.0 מ'.
- (3) בכל חלק מבנין לא יהיו יותר מ-2 קומות ולצורך זה, קומת עמודים נחשבת לקומה ומרתף לא נחשב לקומה.

(4) מערכת סולרית, מיזוג אויר וצנרת ביוב, מיס וכדומה:

- (1) בגג משופע (רעפים) רק הקולטים מותרים מעל לגג והדודים יהיו מתחת לגג ואינם נראים מהחוף.
- (2) מערכת סולרית על גג שטוח תוסתר ע"י מיסתור בנוי, שיהווה חלק ממבנה הבנין, מבחינה עיצובית.
- (3) כל צנרת הבנין, למעט מרזבים, תהיה פנימית ולא תראה מהחוף, כולל למיזוג אוויר, ביוב, מיס.

(5) גדרות וקירות תומכים:

- (1) בנית גדרות תותר רק לפי פירוט הגדר בבקשה להיתר ובתכנית בינוי ופיתוח או תרשים המגרש, לפי המקרה.
- (2) גובה מירבי של גדר בנויה הוא 1.50 מ' מפני הקרקע הטבעיים.
- (3) קיר תומך בגבול מגרש עם מגרש סמוך יהיה 1.30 מ' לכל היותר.
- (4) בכל שטח שגובהו 60 ס"מ או יותר משטח סמוך, יורכב מעקה של 1.10 מ' גובה, בהתאם לתקנות, כתנאי לאישור איכלוס הבנין.
- (5) בגבולות מגרשים פינתיים עם דרך, יהיה הגובה המירבי של הגדר 60 ס"מ, בטווח של 12 מ' מהפינה.

(6) מרחקים מינימליים בין בנינים:

- (1) בין בניני מגורים: 8 מ' בין שני בניני מגורים במגרש אחד, לרבות חלקי שרות.
- (2) בין לולים לבין בניני מגורים: 8 מ' או לפי "לוח ההצבה" של משרד החקלאות.
- (3) בין מבני משק לבין מבני משק אחרים - ובין מבני משק לבין בניני מגורים: לפי "לוח הצבה" של משרד החקלאות.

15. חישוב שטחים ומדידות:

חישובי השטחים והמידות בתכנית זו, נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי - התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו כסטיה.

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
24/1/75
מנהל תכנון
כ"ה

אשרים וחתימות:
שרה לרנן 103919
גל וצחק ע"פ יטוי כח

גל וצחק 31059
4231059

קוסורסין 187605
מס' 003541-1

חתימת בעלי הקרקע:
שרה לרנן 103919
גל וצחק ע"פ יטוי כח
..... קוסורסין 187605
מס' 00768128-1

גל וצחק 31059
4231059

חתימת הידום:
הועדה המקומית לניהול ולתכנון ערים
15/7/93
מס' 103919
..... קוסורסין 187605
מס' 00768128-1

אבי ורשכטקי-אודיכל
ת.ד. 3391 רמות-ושבים
גל. 052-434946

חתימת המתכנן:
.....

חתימת המבצע:
נועצה נוקומית
רמות השבים

תאריך: 8 במרץ 1993
עדכון: 23 באוגוסט 1994

חוק ההכנון והכניה תשכ"ה-1965	
הוועדה המקומית לתכנון ורבייה "הדרים"	
חכנית	מס' ה/נ 29/ט
שני	ה/נ 29/ט - ה/נ 22/ט
בישיבה מס' 29	מיום 18/2/92
הזלט: להטליק לוועדה המחוזית להפקדה	
מוזרע פנעה	יומ"ר ראש הוועדה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

מתוקן עפ"י החלטת "המחוזית" בישיבתה
מיום 14/7/93 חתימה ט"כ תאריך 15/7/93
(ק"מ)

7