

450 2443

1

6/10/95

נבדק וניתן להפקיד
החלטת הוועדה המקומית
לשטח חקלאי

26/10/95
תאריך

מתכנת המחוז

מחוז המרכז
מחוז המרכז - רמת
1-10-1325
10/10/95

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית הר\10\290 ח'

שינוי לתכנית מפורטת הר\10\290

1. נפה : פתח תקוה
2. מקום : רמות השבים שכונה : רחוב : הבנים , השקד גוש : 6452 חלקות: 303,316,317,321,304
3. גבולות התכנית : מסומנים בתסריט בקו כחול כחה.
4. תחולת התכנית : תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול בתסריט המצ"ב.
5. שטח התכנית : 6.653 ד.מ.
6. המתכנן : יאיר דוידובסקי - מודד מוסמך, רח' תל-חי 40, כפר סבא.
7. היוזם : "הדרים", ובעלי חלקות 303,316,317,321,304
8. בעל הקרקע : הרמן יואל, ויטליס חוה, יורשי הרמן גרטרוד, מ.מ. רמות השבים
9. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
ב. הרחבת דרכים
10. מסמכי התכנית : 4 דפי תקנון + תסריט.
11. הוראות תכניות קיימות : תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במדה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.
12. הפקעות ורשום: כל השטחים המיועדים להפקעה ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחק.
13. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ותיקוניה.
מקומות החניה יופקנו באזורי המגורים, בתחום מגרשי הבניה, בשעור של 2 מקומות לכל דירה. היתר בניה יוצא רק אם הוא כולל פיתרון חניה כאמור לעיל.
14. תכנית בנוי ופתוח: היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בנוי ופתוח למגרש. התכנית תכלול פירוט דרכי הגישה, החניה, מדרכות ורצופן ניקוז, גדרות וקירות, מתקני אשפה, שבילים, נטיעות וגינון.
התכנית תוכן על רקע מפת טופוגרפית בק"מ 1:250.
15. השמושים המותרים:

חקלאי א'-מגורים לרבות חלקי שדות נלווים למגורים
תקניים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חפשי או אמן החר
באותו הבניין.
מבנים חקלאיים באשור ועדה מקומית
ברכיות שחיה פרטיות ע"פ הר\10/290 ח'
שטח צבורי פתוח:
גנים ונטיעות, מתקני גן, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים.
מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיויים.
מחסן כלים וסככות צל.

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (א) לחוק
10/10/95

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
16/10/95
12/9/95

1/2

16 דדרות וקירות תומכים

- (1) בניית גדרות תומך 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 סמ' או יותר משטח סמוך, יורכב ממעקה של 1.10 מ' גובה, בהתאם לתקנות, כתנאי לאישור איכלוס הבנין.
- (5) בגבולות מגרשים פינתיים עם דרך, יהיה הגובה המירבי של הגדר 60 סמ', בטווח של 12 מ' מהפינה.

17 מרחקים מינימליים בין בנינים

- (1) בין בניני מגורים: 8 מ' בין שני בניני מגורים במגרש אחד, לרבות חלקי שירות.
- (2) בין כולים לבין בניני מגורים: 8 מ' או לפי "לוח ההצבה" של משרד החקלאות.

18 ביוז, מים וניקוז: מערכות הניקוז, המים והביוז יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה.

כל יחידת מגורים, כל מוסד וכל מבנה מלאכה, מסחר או תעשייה יחויבו למערכת ביוז מרכזית מוסדרת, על פי הוראות המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות וההוראות למתקני תברואה.

לשם ביצוע העבודות הנ"ל או החזקתן, הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או למחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מהוועדה ו/או מהרשות המקומית.

19 שמירת איכות הסביבה

- (1) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה בתנאים הנחוצים לדעתה לשמירת איכות הסביבה, בזמן השימוש בנכס ו/או בעת הקמת בנין. הועדה רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרה של חשש לפגיעה באיכות הסביבה.

- (2) שמירת איכות הסביבה, בתכנית זו היא: מניעת רעש, רעידה, זיהום אויר וריח, זיהום מקורות מים, זיהום קרקע, מיפגע תברואתי, טיפול בחומרים מסוכנים, טיפול בפסולת מוצקה, שמירת ערכי טבע ונוף, או כל פעולה אחרת הנחוצה לדעת הועדה המקומית לשמירת איכות הסביבה.

- (3) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה, בטיחוק מיטרדים סביבתיים קיימים במגרש המיועד לבניה.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
16/10/94

1/3

12/9/95 - 845

20) גבהים בבנין

(1) מפלס פכי הריצפה בקומת הקרקע או חכנוסה לבנין; יהיה עד 1.20 מ' מעל גובה ציר הדרך, מול חכנוסה לבנין. בבנין שאינו גובל בדרך - 1.20 מעל חקרקע חטבעי שביבו. הועדה רשאית לאשר גבוה 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 יחיו יותר מ-2 קומות ולצורך זה, קומת עמודים נחשבת לקומה ומרוף לא נחשב לקומה.

21) מערכת סולריות, מיזוג אוויר וצנרת ביוב, מים וכדומה

(1) בגג משופע (רעפים) רק חקולטים מותרים מעל לגג והדודים יחיו מתחת לגג ואינם נראים מהחוץ.

(2) מערכת סולריות על גג שטוח תוסתר ע"י מיסתור בנוי, שיהווה חלק ממבנה הבנין, מבחינה עיצובית.

(3) כל צנרת הבנין, למעט מרזבים, תהיה פנימית ולא תראה מהחוץ, כולל למיזוג אוויר, ביוב, מים.

22. לוח מיגבלות חכנויות לאזורים

יעוד חאיזור	צבע בושריט	גודל מגרש מונמלי (דונס)	שטח בנייה מירבי מגורים (אחוזים)		גובה בנין מירבי (מס' קומ') מספר יח"ד במגרש	קווי בנין (מ')		
			בקומה	סח"כ		קדמי	צדדי	אחורי
חקלאי א	קוקר ירוק צפון - דרום	1.750 או לפי וושריט	מגורים 24 ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת על חלקה	לא יותר מ-210 מ"ר ליח"ד נוספת במקרה של יותר מיח"ד אחת על חלקה	2 בקוטג' ולא יותר מ-8.0 מ' בגג רעפים 7.0 מ' בגג שטוח (2)	2 במגרש מונמלי או 3 במגרש של 2.625 דונס לפחות, מותר בשלושה בכוכים	4 לפי וושריט ולא פחות מ-5 קווי בנין לשבילים	6
						חלקי שדות 4 או 6 או מבנים חקלאיים 0 בחסכמת חשכו	חניה מקורה 2 או 0 בחסכמת שכן	
						חניה מקורה שאינה חלק מחמבנה 2	חניה מקורה 2 או 0 בחסכמת שכן	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	לפי וושריט	5	5	1	-	כח"ל	4

הועדה המקומית לבנין ולתכנון ערים
הדריש
12/9/95

12/9/95

23 הוראות בניה כלליות:

שטחים שאינם כלולים באחוזי הבניה:
מרפסות לא מקורות, מרפסות גג, מרתפים בשטח עד 50 מ"ר. לוח"ד, שגבהם פחות מ-2.4 מטר והגובה של תקרתו לא יעלה על 1.0 מטר מפני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר הסמוכה לו.
וכן שטחי שרות כגון: חניות מקורות עד 30 מ"ר. לוח"ד, ומקלט או ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר. לוח"ד יורד וחלקי שרות שונים עד 35 מ"ר לוח"ד. במדה ושטח החניה המקורה יעלה על 30 מ"ר יחשב השטח העודף באחוזי הבניה..

24 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 מטר מתחת לפני הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.
שטח מרתף שגבהו עולה על 2.4 מ' יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים לשמוש העקרי.

25. כל חבורי החשמל והתקשורת למבנים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת יהיו מוסתרות.

26. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 6 שנים.

27. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחק.

חתימות:

הרמן יואל
וטליס חוה
יורשי הרמן גרטרוד
מ.מ. רמות השבים

12/9/95

14/10/95
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים

הדריים

י.א.ה. ווידובסקי
מורה מוסמך
רח' דפנה 8, הוד חשון
טל. 072-970772

היזם

המתכנן

1. מקומית הדריים

1. מחוזית

תאריך: 12-09-1994

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדריים"	
תכנית: אזור גולן	מס' תכ: 290/10
סוג: אזורי מגורים - 10	מס' תכ: 290/10
ביצוע: מס' 285	מיום: 24/1/91
החלט: להטליף לועדה המחוזית להפקדה	
מנהל הועדה	יושב ראש הועדה
	3/1/91

מתוקן ע"י ההלשט "המחוזית" בישיבתה
מיום 20/11/94 חתימה: 13/9/95 תאריך: 5/7/94