

7008316  
11/11/87

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

חכנית מפורטת מס' ממ/7011

אחד התכניות: ממ/1170, ממ/1170/1, ממ/2/1170, ממ/10001,  
ממ/10002, ממ/10004/1, ממ/10005, ממ/10006, ממ/10008.

1. המקום: מחוז המרכז

נפת פתח תקווה

מועצה מקומית נוה אפרים מונוסון

שטח החכנית וגבולותיו זהה לשטח המסומן בחכנית ממ/1170.

גושים: 6499, 6500, 6502, 6503, 6504, 6695, 6697.

2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

3. יוזם התכנית: מועצה מקומית נוה אפרים מונוסון.

4. מחבר התכנית: מח' טכנית המרכז.

5. מטרת התכנית: לאחד את הוראות הבניה של התכניות:

ממ/1170, ממ/1170/1, ממ/2/1170, ממ/10001, ממ/10002,

ממ/10004/1, ממ/10005, ממ/10006, ממ/10008.

6. הוראות כלליות:

א. רשום דרכים: כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה וחרשמה על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.

ב. רשום שטחים צבוריים: השטחים המיועדים לצבור (בנייני צבור ו/או שטח צבורי פתוח) יופקעו ויירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק.

ג. תקנות כלליות לבריאות הצבור:

1. נקוד: ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הנקוד ואישורם.

2. ביוב: לכל בנין או קבוצת בנינים יסודרו בורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים במקומות שיש ביוב מרכזי יחוברו לביוב המרכזי לפי דרישת משרד הבריאות ובאשורו.

3. אספקת מים: אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכנית מתחייבים למצוא את כל הטידורים אשר ידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית.

4. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את הטידורים הסניטריים ואנטי מלריים, אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

7. היטל השבחה: יגבה כחוק.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
המרכז

2 / ..

תכנית מס': כמ/7011 הוסלצה  
להפקדה בישיבה מס' 2/5  
מיום 8/8/1985

יושב ראש הועדה

סהנדס הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
פתיח 522M
פתיח המפת בקומי 522M
פתיח מפת מ"מ 7011
המדינה והמועצה בישיבתה ה...
מיום 16.9.87 התליטה לתת תוקף לתכנית ונצטרף לע"מ
סגן מנהל כללי לתכנון
קצין ראש הרעיה

8. הוראות בניה משלימות ללוח האזורים: (ראה סעיף 9)

א. אחוזי בניה - הינם ברוטו וכוללים חדרי מדרגות ומרפסות, למעט שטחי גגות המשמשים מרפסות פתוחות ללא קרוי וללא פרגולות. סביב מרפסת גג חובה לבנות מעקה בגובה 1,3 מטר מעל לרצוף.

לשטחי בניה נוספים, כגון מבני עזר, מרחפים, קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגגות, ראה פרוט בסעיפים 8, 8.

ב. חכנית פיתוח - בקשה להיתר לבנין חדש או חוספת בניה לבנין קיים המשנה את פיתוח המגרש חייבת בחכנית פיתוח. חכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה מצבית טופוגרפית, כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970. בחכנית יצוייכו חניות - אחת לכל דירה - ניקוז, קוי ביוב, מיקום מונה מים ופחי אשפה, או חדר אשפה, מיכלי גז, גדרות, קירות תומכים, שערים וכוון פתיחתם, ההיטל המירבי של הבנין, גגותיו, פרגולות, קוי בנין, שבילי הליכה ומדרגות גנניות.

ג. בניה בתחום קו בנין לדרך ארצית - תותר רק לאחר הזדהות תואי דרך קיימת לתואי המתוכנן.

ד. הוראות מיוחדות לאזורי המגורים ב, ב/1 -

1. הגובה המירבי - גובה בניני המגורים לא יעלה על 9.2 מ' ביחס לגובה המדרכה שמול מרכז המגרש.
2. גגות - לכל בנין חדש או חוספת בניה במפלס שונה ממפלס בנין קיים יבנה גג רעפים. לבתים שנבנו בהיתר עם גג בטון שטוח ולתוספות בניה במפלס זהה לבניה הקיימת עם גג בטון - תורשה בנית גג בטון.
3. מחסן חיצוני - תותר בנית מחסן ביתי חיצוני בגודל 15 מ"ר. חמרי הבניה ומיקומו באישור הועדה המקומית.
4. מקלט - שטחו נכלל באחוזי הבניה וניתן לבנותו גם על גבול המגרש באשור הועדה המקומית.
5. סככה לרכב - תותר בנית סככה לרכב בגודל 15 מ"ר. חמרי הבניה ומיקומם באשור הועדה המקומית. ניתן לבנות את הסככה בקוי בנין חזית וצד "ס" בחנאי כי שיפוע הגג ופתיחת השערים יהיו כלפי פנים המגרש. הסככה תהיה פתוחה בשתי חזיתות או יותר (ללא בניה ו/או אלמנטים של סגירה). בחזיתות הסגורות גובה הסגירה לא יעלה על 1.8 מ'.
6. מרחף - במקום מחסן וסככת רכב חיצוניים ניתן לבנות מרחף בגודל 60 מ"ר. המרחף יכלול מקלט, מחסן, מוסך. רום תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני המדרכה שמול מרכז המגרש.
7. קרוי מעל כניסה לדירה צמודת קרקע - יותר בחנאים הבאים:
  - (א) אורך הגגון יהיה מקסימום 2.5 מ'.
  - (ב) רוחב הגגון עד 1.5 מ' ובלבד שישארו 2.0 מ' כקו בנין צדדי.
  - (ג) גובה הגגון מקסימום 2.20 מ' מגובה הריצוף.
  - (ד) הוראות הבניה הנ"ל יתיחסו לבנינים קיימים בלבד.
  - (ה) לבנינים חדשים לא תורשה בנית גגות כנ"ל.
  - (ו) חמרי הבניה לגגון - באשור הועדה המקומית.
  - (ז) צורת הגגון תהיה רק בצורת קונסול ללא עמודים.

8. גידור תוצץ בין חצרות באותו מגרש בחחום מרווחי הבניה חזיתי, צדדי, אחורי  
 יותר בתנאים הבאים:
- בנית הגדר לא תחסום גישה לדרך ציבורית להולכי רגל ולכלי רכב.
  - לבנית הגדר חדרש הסכמת השותף לגדר.
  - גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ'.
  - לקראת החיבור בין הגדרות החוצצים וגדרות המגרש, ייבנו הקירות בשיפוע עד לגובה הגדרות.
  - פרטי בנית הגדרות החוצצים, באשור הועדה המקומית.
  - בנית הקירות החוצצים אינה מהווה חלוקת המגרש/החלקה, כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, וכן אינה משנה את צפיפות המגורים, כפי שנקבעה בתכנית מאושרת החלה על החלקה/מגרש.

ה. הוראות מיוחדות לאזור מגורים ב/1 - תנאים לבנית יחידת דיור שניה

- ניתן לבנות יחידת דיור שניה בצמוד ליחידת דיור קיימת. במגרשים ששטחם עולה על 750 מ"ר ניתן לבנות יחידת דיור שניה, בנפרד מיחידת דיור ראשונה, כאשר המרווח בין הבנינים יהיה 6 מ', או בקיר משותף ביניהם. הבניה בקיר משותף תחשב גם ע"י חצרות משק הגובלות בין שכנים, שתחולק ע"י קיר אטום בגובה 2.5 מ' לפחות, או בבנית מבני עזר גובלים, כגון: מקלטים, מוסכים, חדרי כביסה או מחסנים.

- בניה בקיר משותף - באם מבונה החלקה עם קיר משותף, חלה חובה להשאיר יחידה אחת מקיר משותף בהתאם למצב הקיים בחלקה ובחלקה הסמוכה. בסמכות הועדה המקומית להחיר בניה לאורך קיר משותף ללא כל הגבלות של אורך ומיקום באם תכנית הבניה מוגשת על ידי שני בעלי חלקות סמוכות. מיקומו של הקיר המשותף נקבע בתכנית בניה המוגשת על-ידי בעל חלקה בודדה, בהתאם למצב הקיים במגרש הסמוך. אורכו של הקיר המשותף יקבע בהתאם למצב הקיים במגרש הסמוך. בהסכמת השכן (חתימה על מסמך מתאים) ניתן לקבל קיר משותף ארוך יותר, וכל זאת, בהתאם לשיקול הועדה המקומית, שתבחון כל מקרה ומקרה. קו הבנין לגבול השכן, מאחורי הקיר המשותף, יהיה 2.5 מ' לפחות, בשתי קומות; אך אורך הבנין מעבר לקיר המשותף לא יעלה על יחס של 2:1 בין קו הבנין לגבול השכן, לבין אורכו של הבנין, אלא אם ימצא פתרון אדריכלי מתאים לדעת הועדה המקומית, כגון, בנית חצר משק וסגירתה בצורה הולמת בשטח שבנין המבנה החדש וגבול השכן.

- הפניית חלונות ומרפסות - לאורך הבנין, לצידו של המגרש השותף, כאשר הבניה היא בקיר משותף או בקו בנין פחות מ-3 מ', ניתן לפתוח מרפסות בקומת קרקע, באם, בהסכמת השכן, יוקם על גבול המגרשים קיר בגובה 2.20 מ'. בקומה שניה לא תורשה פתיחת מרפסות לאורך הבנין, לצידו של המגרש השותף. כאשר הבניה היא בקיר משותף או בקו בנין פחות מ-3 מ', ניתן לפתוח חלונות מעל לגובה של 1.60 מ'. מידות הפתחים וגובהם יקבעו על ידי הועדה המקומית, כאשר השיקול הוא מניעת הפרעה למגרש השכן הסמוך.

- הבלטת מרפסות - אין להחיר הבלטת מרפסות לכוון צד הבנין. ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי 1.20 מ'. ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו הבנין האחורי 1.50 מ'.

5. הרחבת בניה קיימת של בנינים שנבנו לפי אב-טיפוס אחיד

לקבוצת המגרשים הדו-ישפחתיים, שבהם קיימים בנינים לפי אב-טיפוס אחיד, קו הבנין להרחבת בניה לאורך הקיר המשותף, בין שתי יחיד צמודות יהיה "ס" או לפי הבניה הקיימת.

להלן רשימת המגרשים:

גוש 6502 - מגרשים: 324-320, 332-326

341-334, 416-411, 423-419, 427.

גוש 6695 - מגרשים: 417, 418, 426-424

428, 434-438, 443-450.

גוש 6503 - מגרשים: 429-433, 439, 440, 442, 449.

1. הוראות מיוחדות לאזור מגורים ג'.

1. מרחף - יותר בתנאים הבאים:

- א. המרחף יועד למחסנים פרטיים לדירים ו/או חדר משחקים לדירים בלבד. שטחו יקבע ע"פ 3 מ"ר ליחיד (מלבד מקלט; חניה, חדר הסקה). קירות החוץ של המרחף יהיו בקונטור הבנין.
- ב. בבית רב-קומתי תותר קומת מרחף נוספת למטרת חניות לדירים בלבד.
- ג. במגרשים צרים - מרחף תת קרקעי יוכל להכניח בקו בנין "ס" בהסכמת השכן.
- ד. המרחפים ירשמו ע"ש כל הדירים כרכוש משותף, אשר לא ניתן להשכירו או לשנות יעודו.

2. קומת עמודים מפולשת

- בקומת עמודים מפולשת של בתים משותפים, שאין להם מרחף, בנוסף לחדרים עבור מחקני השירותים (כגון: משאבת מים, פחי אשפה, גז) תותר בניית:
- א) מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ"ר לדירה והיא תרשם בספרי המקרקעין כנספח לדירה.
  - ב) חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ"ר, אשר ירשם בספרי המקרקעין כרכוש משותף לכל הדירים.
  - ג) סה"כ כסוי הקרקע בקומת העמודים, במקרה של מקלט תת-קרקעי, יהיה 25% משטחה של קומת מגורים טיפוסית ובמקרה של מקלט עילי-יהיה 40%.

3. יציאה לגג בבתי משותפים קימים וחדשים, גימור הגג ויציאות פרטיות אליו יהיו כפופים לתנאים הבאים:

- א) לא תותר הקמת מיבנים או מתקנים על גג בית באזורי מגורים זולת המבנים והמתקנים הבאים ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג.
  - (1) המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין.
  - (2) חדר מכונות להפעלת מעלית, חדר מכונות להפעלת מערכת מזוג אויר.
  - (3) מתקנים כמו: מאגר מים, חא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.
  - (4) מערכות חמום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).
- ב) במידה ותוקם על הגג קומה חלקית או חדרי יציאה לגג, על פי סעיף ד' להלן, רשאית הועדה המקומית להחיר על גג קומה זו את המתקנים הבאים: מאגר מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו ומערכת חימום מים סולרית.
  - א) התקנת מערכת חמום מים ע"י השמש (מערכת סולרית) על הגג תותר בתנאים הבאים:
    - (1) דוד המים על כל אביזריו: כולל קולטי שמש יורחקו ממעקה הגג למרחק מינימלי של 1.5 מ'.
    - (2) על גג משופע או גג רעפים, מותר יהיה להתקין אך ורק קולטי שמש במקביל לשפועי הגג. יתר חלקי המערכת ימוקמו בתוך הבנין.
    - (3) הצנרת ואביזרי המערכת שעל הגג יצבעו בצבע אלומיניום בהיר, או בצבע אחיד אחר, עפ"י דרישת הועדה המקומית.
    - (4) דוד המים יוצב בצורה אפקית או שיוצב מתחת לקולטים. בשום מקרה לא יוצב הדוד בצורה ניצבת מעל לקולטים.
  - ד) הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:
    - (1) היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת, בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.

- (2) לא חותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- (3) חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- (4) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- (5) גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ' ביחס לריצוף.
- (6) המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2.0 מ'; בבנינים צרים שרחבם פחות מ-8.0 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- (7) שטח הבניה, שבסעיף קטן 4 לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- (8) בבנינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלול השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- (9) בבנינים קיימים או בבנינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו תהיה רשאית הועדה המקומית, לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לסעיף ד' לעיל.
- (10) בשטח הגג תותר בנית פרגולות; המרחב המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אשור ארכיטקטוני.
- (11) למרות כל האמור לעיל לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בנין מיוחד החלה על הבנין, ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.
- (12) על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בנין קיים להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג, מוסכמת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה.

- התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל.

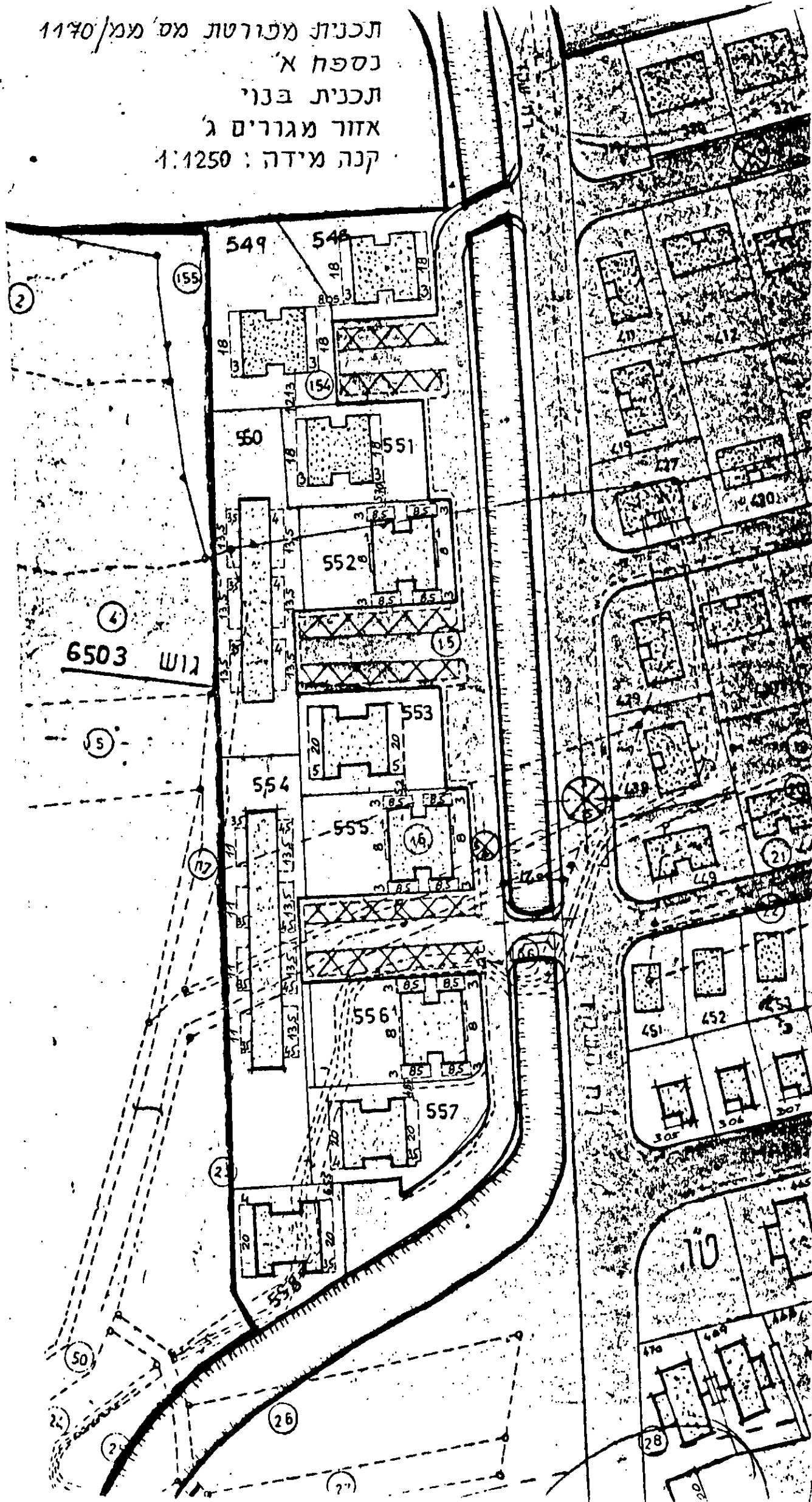
- התכנית תכיל את כל שטח הגג, תטמן את כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים ותראה את מיקומם של החדרים, צורתם ומידותיהם כולל חזיתות, חתכים, פרטי מעקות וריצוף.

- בתכנית יסומן שטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם עם גישה מתאימה, וזאת, לצורך מתקנם וטיפול בהם, לפי סעיף ב'. תכנית העיצוב הנ"ל לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית, תחייב את מבקשי היתר הבניה האחרים, אשר יגישו בעתיד בקשות להיתר בניה על גג זה.

- (13) על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג על גג בנין קיים לצרף לתכנית להיתר בניה ולתכנית העיצוב המפורטת בסעיף קטן (12) לעיל, גם פירוט שלבי הביצוע לפירוק המתקנים השונים הקיימים על הגג, שלא בהתאם לתכנית. פירוק המתקנים יהווה חלק מתנאי היתר הבניה.

מס' אזורי	קריטריון		אחוז בנייה מירבית	מס' הקומות	מס' דירות למגרש	שטח מגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	האזור
	צדדי	חזיתי							
5 מ'	3 מ'	בהתאם לתשריט	40% במפלס אחד 60% בכל המפלסים	1 או קוטג'	1	או 400 מ"ר או בהתאם לתשריט	או 400 מ"ר או בהתאם לתשריט	חכלה	מגורים ב'
			מתחף ומבני עזר ראה בסעיף 8 ג'.						
5 מ'	3 מ'	בהתאם לתשריט	- " - במגרשים גדולים מ-1 דונס-חיה הכסית הקרקע המירבית 30%.	- " -	2	או 500 מ"ר או בהתאם לתשריט	או 500 מ"ר או בהתאם לתשריט	כחול	מגורים ב' 1
לפי המפורט בנספחים א' ב'									
ב-א-ג-ש-ר-ה-ה-ע-ד-ה-ה-מ-ק-ו-מ-ג-ת									
						בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	חום מוחם חום כהה	בניני צבור
			לפי תכנית בנין מפורטת עבור מדפאת קופ"ח, מועדון חבתי לנוער	1 - 2	35%	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	כחום מוחם כחום	מגרש מיוחד
			ל.פ.ל. ת.כ.נ.ל.ת ב.נ.ר.ל. מ.פ.ר.ט.ת	1 - 2	35%	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	אפור מוחם סגול	אזור מסחרי
						יורשו רק מבנים לצרכי ספורט, נופש, גני ילדים, מועדון נוער- באיזור הועדה המקומית.	יורשו רק מבנים לצרכי ספורט, נופש, גני ילדים, מועדון נוער- באיזור הועדה המקומית.	ירוק	שטח צבורי פתוח
						תאסר כל בנייה פרט לגדר בטחון שתוקם ע"י החברה לפני מתן תעודת גמר למיבנית.	תאסר כל בנייה פרט לגדר בטחון שתוקם ע"י החברה לפני מתן תעודת גמר למיבנית.	לבן מוחם ירוק	תעלת ניקוז
						תאסר כל בנייה למגורים.	תאסר כל בנייה למגורים.	פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי

תכנית מפורטת מס' ממ/1170  
 נספח א'  
 תכנית בנוי  
 אזור מגורים ג'  
 קנה מידה : 1:1250



נספח ב'  
לוח בניה באזור מגורים ג'

שטחי בניה ברוטו (ללא קומת עמודים וניצאות לגגות) כולל חדר מדרגות ומדפסות			מס' דירות		מס' קומות	מגרש לפי ת.ב.ע. 1170
שטח בנין	שטח קומה	שטח דירה	בבנין	בקומה		
1.960	480	120	16	4	4 על עמודים	548
1.960	480	120	16	4	"	549
1.960	480	120	16	4	"	551
1.712	428	107	16	4	"	552
1.952	488	122	16	4	"	553
3.936	984	123	32	8	"	554
1.712	428	107	16	4	"	555
1.712	428	107	16	4	"	556
1.760	440	110	16	4	"	557
1.760	440	110	16	4	"	558
3.048	762	127	24	6	"	560