

411-13/507/ממ

4008451

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז" - "השרון הדרומי"

מס' 13/507 - ניה-מונסרן

מס' 10/507 - ניה-מונסרן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-65
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"ד

תכנית כס"פ פנ/23/507... הוסלצה

להפקדה בישיבה כס"פ 4/3

סיום 26/8/1975

מנהל תכנון וניהול

מחוז "המרכז"

נפה מפת-הקרה

מועצה מקומית ניה-מונסרן

גוש 6502 | 6501

חלקה 219-177, 173-158, 130-40 | 130-26

ג. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בהשריט כמארק

ג. בעל הקרקע: כנהל מקרקעי ישראל ונהגים

ד. יוזם התכנית: המועצה המקומית ניה-מונסרן

ה. מחבר התכנית: אורי גר-מיסטוביץ

ו. שטח התכנית: 71.354 דונם

ז. מטרת התכנית: קביעת הקנות לתוספת בניה בהתאם לנספח המפורק להוראות התכנית.

ח. רשום דרכים: כל הדרכים שבשטח נועדו להפקה ותוספת ע"ס הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.

ט. רשום שטחים אבוריים: השטחים המיועדים לציבור (בניני צבור ו/או טח אבורי פתוח) יופקדו ויירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק.

י. שלבי ביצוע: 5 - נשים

יא. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית התוספת 10/507/כה הלוח על תכנית זו וכל ההוראות בקשר לשימוש האזוריים מפורטות בלוח האזוריים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

י"ב. חקנות כלליות לבריאות הציבור:

א. נטרות: ע"י חלחול או באמצעות חלונות ניקוז לטביעות רצון מטרד הבריאות ורשות הנקוד ואזורים.

ב. בנין: לכל בנין או קבוצת בנינים יסודרו בורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים במקומות טיט ביוב מרכזי יהוברו לביוב המרכזי לפי דרישות מטרד הבריאות ובאיטורו.

ג. אספקת מים: אספקה מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכנית מתחייבים למצות את כל הסדורים אשר יידרשו ע"י מטרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריו-לוגיה.

ד. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות מטרד הבריאות ובאי-כוחו המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את הסידורים הסניטריים ואנטי מלריים אשר מטרד הבריאות ידרוש לבצעם.

י"ג. מס הטבחיה על תכנית זו.

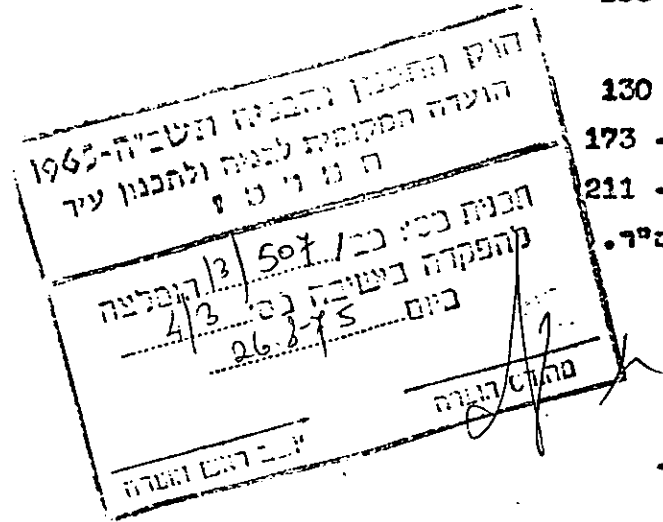
מטרי' אכר' גר-מיסטוביץ

מועצה מקומית ניה-מונסרן

התימת מחבר התכנית.

התימת היוזם

תקנון לגבי אזור מגורים - גוש 6504
 חלקות 46 - 138
גוש 6502
 חלקות 48 - 130
 158 - 173
 177 - 211
 שטח המגורים נע בין 520 מ"ר עד 1100 מ"ר.



תקנות הבניה

1. אופן חוספת יחידת דיור על המגרש -

במגרשים ששטחם עד 750 מ"ר ניתן לבנות יחידת דיור שניה בקומה שניה.
 במגרשים ששטחם עד 750 מ"ר ניתן לכ"ה יחידת דיור שניה בצמוד ליחידת הדיור הקודמת. 61

במגרשים ששטחם מעל 750 מ"ר ניתן לבנות יחידת דיור שניה כנפרד מיהודה הדיור הרגשטנט כאשר המרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ' או בקיר סגור ביניהם, הבניה בקיר פגוע תהפך בס"ע הצורה כשק הגרובלות בין שכנים, שהחולק על ידי קיר אחר בגובה 2.1/2 מ' לפחות אז בבניה כבני קור גורבלים כגור פקלטים, מוסכים למכוניות, חודי כביסה או מהסניפים.

2. גובה הבניה -

גובה הבניינים לא יעלה על 3 מ' נסוד עבור קומת מגורים במפלס הקרקע ועל 2.80 מ' נסוד עבור קומת מגורים במפלס שני.

ניתן לבנות שתי קומות מגורים על הקרקע, ניתן לבנות קומת מגורים אחת מעל קומת מגורים מפולטת, אין לבנות שתי קומות מגורים מעל קומת מגורים מפולטת. חובה להוסיף מעל גב קומת המגורים הכליונה גב רעפים כאשר שיפוע גב זה יהיה בהתאם לתקנון הבניה 1970 כבג הרעפים ניתן לבנות הדר.

3. בניה במפלס חצוי -

ניתן לבנות מבנה בכורה מפלס מגורים חצוי, כאשר ההחטחית הקומה הבכורה יותר ניתן לתת לחסן שגודלו יקבע על ידי הועדה המקומית פהסן זה לצד יהשב כצחודי הבניה המותרים על המגרש, אך הודו יהשב כחודי קומת בחיסורב כללי של גובה המבנה.

4. חובת בניה בג רעפים -

במגרשים הכלולים בתוכנית זו חלה חובת לבניה בג רעפים.

5. אחוזי הבניה -

אחוזי הבניה עבור 2 יחידות מגורים במפלס הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש (כולל פרפסות וחודי מורבות, אך לא כולל פקלט בגודל הקני). 1

אחוזי הבניה עבור 2 יחידות מגורים כסני מפלסים לא יעלה על 20% משטח המגרש בקומה (כולל פרפסות וחודי מורבות, אך לא כולל פקלט הקני), כה"כ

40% משטח המגרש בשתי הקומות, כסככרות הרעה המקומית לאשר סינורי בחלוקת צחודים זו באם מדובר בהרחבה יחידות דיור קיימת.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

אחוזי בניה ומכלול חצוי - 25% משטח המגרש.

6. בניה לאורך קיר משותף -

בכדי למנוע ספק מודגש -

א. בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלי

חלקות 10/507.

ב. באם סכונה החלקה בבנין עם קיר משותף חלה חובה להשאיר יחידה אחת בקיר

משותף בהתאם למצב הקיים בחלקה ובחלקה הסמוכה.

בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה לאורך קיר משותף ללא כל הגבלות של

אורך ומיקום באם תכנית הבניה מוגשם על ידי שני בעלי חלקות הסמוכות.

מיקומו של הקיר המשותף נקבע בתוכנית בניה המוגשת על ידי בעל חלקה

בזירה בהתאם למצב הקיים במגרש הסמוך, אורכו של הקיר המשותף יקבע

בהתאם למצב הקיים במגרש הסמוך.

בהסכמת השכן (התייחסו על סמך מהאים) ניתן לקבל קיר משותף ארוך יותר וכל

זאת בהתאם לשיקול הועדה המקומית שתבחון כל מקרה וקרה. קו הבנין לגבול

השכן, במתחם הקרקעית יהיה 2.50 מ' לכחזה כשהי קו כחזה, שאורך

הבנין כעבר לקיר המשותף לא יעלה על יחס של 1:2 בין קו הבנין לגבול השכן,

לכין אורכו של הבנין, אלא באם ימצא פתרון אדריכלי מהאים, לדעת הועדה

המקומית (כגון בניה חצר משק וסביבתה בכורה הולכה כשטח לכין המכנה החדש

וגבול השכן).

7. הבנייה חלרנות ומרפסות -

להזרז הבנין לצירי של המגרש השכן, כאשר הבניה היא בקיר משותף או בקו

בנין כחזת כ- 3 מ' יותר לפחות מרפסות בקומה קרקע באם בהסכמת השכן, יוקם

על גבול המגרשים קיר בגובה של 2.20 מ' בקומה שניה לא הורשה פתיחת מרפסות.

לאורך הבנין, לברו של המגרש השכן, כאשר הבניה היא בקיר משותף או בקו

בנין כחזת כ- 3 מ' ניתן לפתוח חלרנות מעל לגובה של 1.60 .

מידוח הפתחים וגובהם יקבעו על ידי הועדה המקומית כאשר השיקול הוא פניעת

הפרעה למגרש השכן הסמוך.

8. הבלטת מרפסות -

אין להתיר הבלטת מרפסות לכיוון צד הבנין, ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו

הבנין קדמי 1.20 מ' ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בנין צדדי 1.50 מ'.

9. הנזיה כלי רכב ומוסכים פרטים -

בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להתנות אישור תוספת יח' דירור או תוספת

לבנינים קיימים כדרישה להקים מוסכים פרטים לכלי רכב בסטה המגרש.

החניה לביה הקיים תהיה בחזית המגרש ובשטח המגרש, החניה לכחנה הנקסף תהיה

בתוך המגרש בחלקו האחורי בהתאם לאישור הועדה המקומית.

מיקומם של המוסכים הנ"ל יקבעו ע"י הועדה המקומית, ומיקומם יכול להקבע

על גבולות המגרש גובהם ושטחם של המוסכים וההזמרים שבהם מותר לכנותם

ינתאסו לדרישות הועדה המקומית. לא הותר בניה כחנה כנ"ל כרלהוהיר נפתחה

מעבר לקו החזית.

10. פקוח אדריכלי -

לא ינתן היחר לבניה כאס הכעלים לא יתחייבו למלא אחר דרישות
 הועדה המקומית בנוגע לצורתו של הבנין החומרים שישתמשו להקמתו
 ולצפוייו לשם הבטחח מראהו החצוני האסטטי של הבית.
 כמו כן יתחייבו הכעלים לנסוע גינדה פרטיות, לכלול את הגישה
 לחניה הפרטית ולהוציא תעודת גמר בדרוש בהתאם לחוק.

4.5.77
 הוועדה המקומית/מסדה מיום
 11.12.78
 מהכונן המוני

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז שרון

מרחב תכנון מקומי האר"ש

תכנית 4512 - מבני מגורים

הלידה התעודת בליטבתה ה 2813

רישום 4.5.77 תעודת ליה חוק

בית היכנסה לעדל