

408502

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"הדרים"

23-06-1996

נתקבל

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז הרכוז

מרחב תכנון מקומי 'הדרים'

תכנית מתאר מס' הר/10/290 י"א

שינוי לתכנית מתאר הר/10/290 ו-הר/10/290 ה'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ד' לחוק

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"הדרים"
26-6-1996
7-1-1996

משרד הפנים
פיקוח מחוז הרכוז - רמת
26-6-1996
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' הר/10/290 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.9.96 לאשר את התכנית.
נ"ר
נ"ר
נ"ר

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"
הכנית מס' הר/10/290 א'
הכנית מס' הר/10/290 א' - (הכ/290/10-2)
בישיבה מס' 303 מיום 2/2/96
החלטת הוועדה המחוזית להפקדה
מ"ר הועדה
חתימת הועדה

חתימת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית חתימת המועצה המקומית רמות השבים

מועצה מקומית
רמות השבים

מ"ר עפ"י החלטת "המחוזית" בישיבתה
מיום 3/11/96
תאריך 25/12/95

ל.ה
ל.ב
ו.ו.
פ.ו.
ג.נ

תאריך:	24.11.92	- לדיון בועדה המקומית.
	24.1.93	- לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
	7.2.93	- לדיון בועדה המחוזית.
	24.5.93	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
	24.10.94	- להפקדה.
	19.9.95	- למתן תוקף.

נבדק ונ"ר
החלטת הועדה המחוזית
מ"ר
תאריך 2.7.96
מתכנן המחון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר הר/10/290 י"א. שינוי לתכנית מתאר הר/10/290 ו-הר/10/290 ה'. תכנית לאיחוד חלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 27.680 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: רמות השבים, בין הרחובות: הברושים, בית העם והשקד.
8. גושים וחלקות: גוש: 6452
חלקות: 65, 110, 189-191.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" ובעלי הקרקע.
10. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. בעלי הקרקע: שונים.

י. פינצ'י
 ש. רוה
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הדרים
 25/12/2014

12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור חקלאי א'.

ב. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי סימן ז' לחוק.

ג. קביעת דרך.

ד. קביעת שצ"פ.

ה. קביעת תעלת ניקוז בשצ"פ.

13. הוראות כלליות

(1) יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו משנה ובאה במקום תכנית מס' הר/10/290 בתחומי חלותה.

(2) הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לדרכים, לבניני ציבור ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

(3) הגדרות ופירושים:

(1) הגדרות ופירושים בתכנית זו הן אלה שבחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תיקונו ותקנות שמתקנות על פיו.

(2) פירושים נוספים מוגדרים בתקנון זה בסעיפים המתאימים.

(4) היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

(5) חנייה:

(1) בכל אזורי התכנית תהיה החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983 ותיקוניה.

(6) תכנית בינוי ופיתוח: היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש. התכנית תכלול פירוט דרכי הגישה, החניה, מדרכות וריצופן, ניקוז, גדרות וקירות, מתקני אשפה, שבילים, נטיעות וגינות. תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה בקנ"מ 1:250 או כפי שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית (להלן: "המהנדס"). המהנדס רשאי לדרוש חזיתות וחתכים לכל הבנינים המותרים במגרש, בתשריט אחד.

(7) שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנים בקירוב, מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
12/12/95
הרשם
הרשם

פ.ד.
פ.צ.
פ.ג.
פ.ד.
פ.ד.

14. השימושים המותרים

כל קרקע או בנין ישמשו רק למפורט ברשימת האזורים הזאת:

(1) חקלאי א'

(א) מגורים לרבות חלקי שירות נלווים למגורים, מרתף, ממוייד או מקלט תקניים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מיקצוע חופשי או אמן הגר באותו הבנין.

(ב) בריכות שחייה פרטיות, לפי תכנית הר/290/10/ה'.

(2) שטח ציבורי פתוח.

(א) גנים ונטיעות, מיתקני גן, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים.

(ב) מיקלטים ציבוריים.

(ג) מחסן כלים וסככות צל.

15. הנראות בנייה כלליות

(1) שטחים שאינם כלולים באחוזי הבנייה:

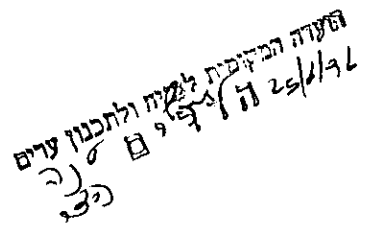
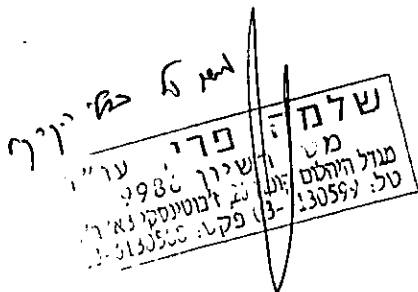
מרפסות לא מקורות, מרפסות גג.

(2) שטחי שירות:

חניות מקורות עד 30 מ"ר ליחיד, ומקלט או ממוייד בשטח 7.5 מ"ר ליחידת דיור וחלקי שירות שונים עד 35 מ"ר ליחיד. במידה ושטח התניה המקורה יעלה על 30 מ"ר יחשב השטח העודף כשטח עיקרי.

(א) מרתפים:

בבנין מגורים מותר מרתף בשטח עד 50 מ"ר, בתנאי שיכלול את כל חלקי השרות למעט חניה וממוייד, השטח הנוסף יחשב כשטחים עיקריים, ובתנאי שהרום המוחלט של רצפתו לא יעלה על 1.0 מתחת לפני הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.



3 גבהים בבנין:

(1) מפלס פני הריצפה 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 רשאית 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 אוויר וצנרת ביוב, מים וכדומה:

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

(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 מהחוץ, כולל למיזוג אוויר, ביוב, מים.

5 גדרות וקירות תומכים:

(1) בניית 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 סמ' 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 סמ', בטווח של 12 מ' מהפינה.

6 מרחקים מינימליים בין בנינים:

(1) בין בניני מגורים: 8 מ' בין שני בניני מגורים במגרש אחד, לרבות חלקי שירות.

ק. 1. 2. 3.

מ. 1. 2. 3.

ל. 1. 2. 3.

(2) בין לולים לבין בניני מגורים: 8 מ' או לפי "לוח ההצבה" של משרד החקלאות.

0.0
כ"א
כ"ב
כ"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
25/12/75
הר"ר י. ג. 3

(3) בין מבני משק לבין מבני משק אחרים - ובין מבני משק לבין בניני מגורים: לפי "לוח הצבה" - של משרד החקלאות.

16. ביוב, מים וניקוז

מערכות הניקוז, המים והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות 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.

17. 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, בסילוק מיטרדים סביבתיים קיימים במגרש המיועד לבניה.

18. עצי אלון התבור

שהם עצים מוגנים על-פי חוק, לא יעקרו ולא ייפגעו ולא יינתן היתר בניה הכולל פיתוח שיפגע בעץ ממין זה.

הועדה המקומית לבריאות ולתברואה
25/10/15
ר"מ

פ. י. י. י. י.
פ. י. י. י. י.
פ. י. י. י. י.
פ. י. י. י. י.
פ. י. י. י. י.
פ. י. י. י. י.

15. האיזורים וזכויות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים וזכויות הבניה:

קוי בנין (מ')			מספר יח"ד במגרש	גובה בנין מירבי (מס' קומ')	שטח בנייה מירבי מגורים (אחוזים)		גודל מגרש מינ' (דונם)	צבע בתשריט	יעד האיזור
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	בקומה			
6	4	לפי תשריט ולא פחות מ-5 קווי בנין לשבילים	2 במגרש מינימלי	2 בקוטג' ולא יותר מ-8.0 מ' בגג רעפים	מגורים 24 ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת על חלקה	1.750 או לפי תשריט	קוקו ירוק צפון - דרום	חקלאי א	
חלקי שירות				7.0 מ' בגג שטוח (2)	שטחי שירות לכל יח"ד. כלליים: 35 מ"ר חנייה מקורה 30 מ"ר ממ"ד 7.5 מ"ר				
6 או 0 בהסכמת השכן	4 או 0 בהסכמת השכן	חנייה מקורה 2 או 0 בהסכמת שכן							
4	4	כנ"ל	---	1	5	5	לפי תשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח (4)

התקנת המערכת לביטח ולתכנון ערים
25/12/95
רשמי

י.ב.4
י.ב.3
י.ב.2
י.ב.1
כ.ב.1

19. דרכים

רדיוס בין דרכים - 8 מ'.

20. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

21. מזגנים

א. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

22. חישוב שטחים

א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטייה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים
15/12/25
כ"ב
(כ"ב)

י.ה.
י.פ.
י.א.
י.ב.
י.ג.
י.ד.
י.ה.

24. חתימת בעלי הקרקע

גוש: 6452

מס' חלקה	שם הבעלים	כתובת	חתימה
65	רחל לוצאטו חנה דה האן רינה כפיר	רחל לוצאטו חנה דה האן רינה כפיר	<i>[Handwritten signatures]</i>
110	רות לוי הנס מיכאל משה נבל	כתר בני קיין 60906 ח' המעלה ברחוב השבים	<i>[Handwritten signatures]</i>
189	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דב פרידמן דן שמואלי חיים שמואלי	ס'פ' 20 ת"א ס'פ' 20 ת"א השקד'ה 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>
190	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דן שמואלי חיים שמואלי	ס'פ' 20 ת"א ס'פ' 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>
191	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דן שמואלי חיים שמואלי	ס'פ' 20 ת"א ס'פ' 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>

[Handwritten notes]
אולי
למי
כ"ו

הועדה המקומית לתכנון ולתבונה ערים
25/12/75 ה'תשל"ה