

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

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

תכנית מפורטת ממ/2005 א'
השלמה לתכנית ממ/2005

תכנית מס': ממ/2005 א' הוסלצה
להפקדה בישיבת נס' 4/5
מיום 12/12/1985

יגשב ראש הועדה
סהנרס הועדה

א. תאור המקום:
מחוז המרכז
נפת רמלה
מועצה מקומית בית דגן
גוש 6075
חלקות שונות.

- ב. גבול התכנית ותכולתה: תכנית זו תחול על אזור מגורים א' בתשריט המצורף לתכנית ממ/2005.
- ג. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- ד. יוזם התכנית: ועדה מקומית "המרכז".
- ה. מחבר התכנית: מחלקה טכנית "המרכז".
- ו. מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה משלימות לאזור מגורים א' כדלקמן:

16 DEC 1987

- גובה ריצפת קומת הכניסה של בית המגורים (±0,00) יהיה כפוף למגבלות הבאות:
 - א) תכנית הפיתוח הכללית של השכונה.
 - ב) אם יבנה מרתף, (±0,00) לא יעלה על 2,1 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1,5 מ' מעל גובה מרכז המגרש מאחורי הבניין.
 - אם הפרש הגבהים במרכז המגרש (לאורך ציר האורך) יעלה על 1,5 מ' - יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע. בכל מקרה, המרתף לא יבלוט יותר מ-3,1 מטר מעל פני הקרקע, כפי שנקבע בתכנית הפיתוח הכללית.
 - ג) אם לא בונים מרתף, (±0,00) לא יעלה על 0,5 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1 מ' מעל לגובה מרכז המגרש מאחורי הבית.
 - במגרש בעל הפרשי גבהים לאורך ציר האורך מעל ל-1 מ' יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע.
- גובה הבנין ביחס ל (±0,00) - (הנמוך יותר בבנין מדורג).
 - א) רכס גג משופע ומעקה חדר מדרגות בבנין עם גג שטוח או שטוח בחלקו לא יעלה על 9 מ'. בבנין עם דרוג מעל 3,1 מ', הגובה המירבי יהיה 10 מ'.
 - ב) גובה מעקה מרפסת גג עליון לא יעלה על 7 מ', בבנין עם דרוג מעל 3,1 מ' הגובה המירבי יהיה 8,5 מ'.
- שטח הבניה ליחידת דיור (לא כולל הקלות הטעונות פרסום, בקשה להקלה והיטל השבחה):
 - מרתף - 50 מ"ר
 - תכנית קרקע - 110 מ"ר.
 - שתי קומות (גם אם המפלסים מדורגים) - 175 מ"ר.
 - סה"כ 225 מ"ר. שטח זה כולל מקלט, מדרגות, מחסן ביתי, מוסך בחוף הבית, חדר מדרגות ויציאה לגג, מרפסות גג מכוסות פרגולה.
 - קומת עמודים חלקית וכל שטח מקורה, למעט בליטות קרקובים, מרזבים ואדניות בעומק 40 ס"מ.
 - מוסך חיצוני - חורשה בנית סככות חניה פתוחות (ללא קירות) לפי פרט שיקבע בתכנית הפיתוח הכללית. שטח הסככה לא יעלה על 15 מ"ר.
 - במקום סככה חיצונית יורשה בנית מוסך בחוף הבית ע"ח שטח הבניה של הבית.

4. קוי בנין: לחזית - 5 מ' . כאשר בונים סככת חניה - 6 מ' (שער החניה לא יפתח אל תוך המדרכה הציבורית).
 לצד - 3 מ' . כאשר בונים סככת חניה לאורך גבול מגרש צדדי והכניסה לבית מהצד - 4 מ' באזור הכניסה. (בקומת הקרקע).
 לאחור - 6 מ' לפחות.

5. בניה בשלבים: בבקשה להיתר בניה יש להראות את תכנון הבית הסופי גם כאשר מתכונים לבנות רק חלק ממנו.

6. חזית לבית דו-משפחתי: בכל בקשה להיתר יש להראות חזית לרחוב התואמת את שתי הדירות הצמודות, בהסכמת שני השותפים למגרש. חזיתות שתי הדירות אינן צריכות להיות זהות אבל תואמות מבחינת גימור ואלמנטים ארכיטקטוניים כגון: מעקות גג, מרזבים, מרפסות, אדניות, חלונות וכו'.

חזית שלא אושרה ע"י השותף למגרש ואשר אושרה ע"י הועדה המקומית כחוק חייבו לכשיגיש בקשה להיתר.

7. בניה מתקנים על הגגות: על גג שטוח (למעט גג חדר מדרגות) תורשה הצבת קולטי שמש, דוד מים ומזגן בתנאי הסתרה מתאימה. על גג משופע יורשה הנחת קולטי שמש בלבד בכוון שיפוע הגג. הצבת אנטנות טלוויזיה אסורה; הדיירים יחויבו להחזיר למערכת המרכזית על חשבונם.

8. חרשים המגרש ותכנית הפתוח - בתכניות הבקשה להיתר חובה לכלול שתי תכניות:

(א) תכנית המגרש בק.מ. 1:250, שחראה את גבולות המגרש ומידותיו. ההיטל המירבי של כל הקומות, לרבות בית השותף למגרש, אם יש לו תכנית, לציין קוי הבניה, גודר הקפי, גודר חוצץ, מדרגות גן וקירות תומכים, סככת חניה וקוי בנין מבוקשים.

(ב) תכנית פתוח בק.מ. 1:100 על רקע מפת מדידה, אשר תפרט:

- מתוה קומת הכניסה וגובה היחסי לגבהי המגרש.
- בקו מקווקו היטל הקומות והבליטות מעל קומת הקרקע.
- גבהי הקרקע, כפי שנקבעו בתכנית הפתוח הכללית של השכונה-בסוגריים.
- גבהי קרקע סופיים.
- גבהי רום הגדרות הבנויים וקירות תומכים - לא יותר מ-1.8 מ' מעל לקרקע הנמוכה יותר, וכן פרוט חמרי הבניה.
- יש להראות חתך הגדרות בק.מ. 1:20.
- משטח חניה וחמרי ריצוף.
- שביל כניסה לבנין וחמרי ריצוף.
- מסתור כביסה (עד 1,5 מ' מעל לקרקע).
- אשפוזן.
- הכניסה לבית תהא טרסה בנויה עד גבול המגרש, לכניסה מהצד. כאשר הכניסה מלפנים-תורשה בניה מדרגות גנניות.
- בניה חצרות "אנגליות" למרחפים ויציאת חרום בנויה מהמקלט אסורים בחוץ קוי הבנין.
- סמוך מיקום פח האשפה ומכלי הגז.
- הגודר בחזית לפי פרוט שיקבע ע"י תכנית הפתוח הכללית.
- גובה החלק האטום של הגדר יהיה 0.90 מ' ומעליו שבכה בגובה 0.60 מ'.
- בצמחים החלק האטום של הגדר לא יעלה על 0.6 מ' לאורך של 30 מ', מכל צד של ציר הצומת.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז שכ"מ

מס' 2000/1

תאריך 18.11.87

לוחמנו [Signature]

מנהל מחוז [Signature]

9. תנאים לאישור חיבור חשמל:

1. גמר בניה הבית, גדר בחזית וסככת חניה עפ"י תכנית ההיתר.
2. הגשת תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך המוכיחה כי הבניה בקוי בניה תקינים וגבהי קומת הכניסה ורום הבנין עפ"י תכנית ההיתר.
3. המצאת אישור החברה המפתחת כי ההתחברות לתשתית העירונית בוצעה כהלכה.
4. אשור המועצה המקומית בית דגן,