

4-1207

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/6-1/100 א' - אליכין

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

25-12-2000

נתקבל
תיק מס:

תאריך _____

חותמת ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. (כ/6/100 א')

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

13-11-2000

8.1.01

22.6.01

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס. (כ/6/100 א')

קמחן תוקף.

יו"ר הועדה

מח"ס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מרכז	<u>מחוז :</u>
הצ/6-100/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית אליכין הצ/6-0/1 ולתכנית הצ/6-100/1	<u>שם התכנית :</u>
תכנית זו תחול על שיטחה המוניציפאלי של "המועצה המקומית" אליכין (במרחב התכנון של "שרונים")	<u>שטח התכנית :</u>
מדינת ישראל (קק"ל/ממ"י), מועצה המקומית ופרטיים.	<u>בעלי הקרקע :</u>
הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"	<u>יוזם ומגיש התכנית :</u>
עודד דואק - מהנדס הועדה ו.ב.ע. "שרונים"	<u>עורך התכנית :</u>
לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.	<u>מטרת התכנית :</u>
התכנית כוללת תקנון ובו שישה דפי הוראות בכתב.	<u>מסמכי התכנית :</u>
תכנית זו מבטלת את תכנית הצ/6-100/1 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות, למעט לעניין זכויות הבניה, שתיקבענה עפ"י הזכויות הגבוהות מבין התוכניות.	<u>יחס לתכניות אחרות :</u>

פרוט מונחים והגדרות:

"תקן חניה"
 עפ"י תקנות תכנון והבניה (התקנת מקומות חניה),
 התשמ"ג - 1983, וכפי שישוננו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"תקנות חישוב שטחים"
 תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה
 בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, וכפי שישוננו
 ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"מגרשים לבניה
 צמודת קרקע"
 מגרשים שמותרת בהם בניה למגורים עד שתי קומות
 ועליית גג, כאשר הגישה לדירות הינה ישירות מהחוץ
 או מגרם מדרגות פתוח חיצוני המשמש לכל היותר
 שתי יחידות דיור.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים והביטויים שלא הוגדרו במפורט המשמעות הנתונה להם עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנותיו וכפי שישוננו ו/או שיתוקנו מעת לעת (החוק הנ"ל על תקנותיו יקראו להלן, ביחד, "החוק").

1. תנאים וזכויות בהקמת קומות מרתף במגרשים לבניה צמודת קרקע.

על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות בניה.

1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.

2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.

3. קוי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:

א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה או משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.

ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.

4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:

- א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - ב. חלקי המרתף חורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
 - ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
 6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
 7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
 8. המרתף ישמש לשטחי שרות וצורכי המשפחה בלבד.
 9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

2. הוראות ותנאים כללים להקמת מרתפים:

- א. תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהי מילוי תקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.
 - ב. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרתפים ולנקוט בכל האמצעים והפעולות שיידרשו לכך.
 - ג. לא תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס אם יהיה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ו/או צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.
- במקרה כזה, תקבע הועדה המקומית את קוי הבנין למרתף בהתחשב בצורך האמור.

ד. בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.

הועדה תהיה מוסמכת לדרוש בתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבנין, יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.

ה. בבקשה להיתר לבנין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה.

3. היטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק.

4. יחס לתכניות אחרות:

אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד הכנס תוכנית זו לתוקף.