

א/כ"ג  
מ/א  
23/9/93

4186 י.כ.  
27.1.94 מ/א

5002125



4- תכנית 679

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת השרון  
=====

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר/מפורטת מס' רש/679

שינוי לתוכניות מתאר רש/541 ושינוי למתאר מס' 210 א' על תיקוניה.

מחוז: תל - אביב

נפה: תל - אביב יפו

מועצה מקומית רמת - השרון.

יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון

עורך התוכנית: אגף הנדסה מח' תכנון עיר

תכנית מתאר למרחב התכנון המקומי  
רמת השרון

2/..

תכנית מתאר מס' רש-679.

מחוז תל אביב - נפת תל אביב יפו  
מרחב תכנון מקומי רמת השרון.

המבוא

המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

1. התכנית - שמה, חחולתח ותשריטח

הכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית/תכנית מפורטת מס' רש/679" ותחול על כל מרחב התכנון המקומי, פרט לאזורים המיועדים לחקלאות. לתכנית אין תשריט מאחר ותחום תשריט רש/210 אינו משתנה.

2. מטרת התכנית

- א. לקבוע הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה כדלקמן:  
בדיכות שחיה - בבתים חד ודו משפחתיים.
- ב. מחסנים דירתיים כשטחי שירות - בבתים צמודי קרקע ובתי דירות שאינם צמודי קרקע.
- ג. סוכות (פרגולות) בכל איזורי הבניה למגורים בתנאים מסויימים.
- ד. לקבוע הקמת מרתפים בכל איזורי הבניה בתנאים מסויימים.
- ה. לקבוע דרך לחישוב מספר יחידת הדיור בכל איזורי המגורים.

3. תוראות התכנית
- 3.1 בריכות שחיה.
- 3.1.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתי במרחב התכנון המקומי.
- 3.1.2 גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ- 70 מ"ר.
- 3.1.3 שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה. מסוג מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט ויגודרו סביב ויוחקן שער כניסה בגובה 1.20 מ'.
- 3.1.4 לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.
- 3.1.5 עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
- 3.1.6 היתר בניה ינתן רק בתנאי אישור משרד הבריאות, ובהתאם לתקנות תנאים נאותים לבריכות שחיה חש"ג 1973.
- 3.1.7 יהא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
- 3.1.8 שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות.
- 3.1.9 קוי בניה לבריכה יהיו לא פחות מקוי הבניה המותרים בתוכנית. במקום שהמגרש אינו מאפשר בנית הבריכה בתחום קוי הבנין תהא בסמכות הועדה המקומית להתיר במסגרת הקלה בנית בריכה בתחום המגרש ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ- 2 מ' מגבול המגרש ולאחר שננקטו הליכי פרסום ההקלה כדין.
- 3.1.10 קרקעית הבריכה תהיה בגוון כהיר.
- 3.1.11 שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
- 3.1.12 הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
- 3.1.13 דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהקפה.

3.1.14 במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדרך בטחון ברוחב של 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.

3.1.15 בכל בריכה תותקן תעלת גלישה ומעקה אחיזה.

3.1.16 בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.

3.1.17 השטח המרוצף מסביב לבריכה (שרוחבו 1 מ') יהיה מחומר מונע החלקה - מסוג מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט.

### 3.2 מחסנים דירתיים - כשטחי שירות

3.2.1 בסמכות הועדה המקומית להחיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בכל אחד מאזורי הבניה למגורים כמפורט בסעיף 3.2.2 בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. הכניסה למחסנים תהיה מפרוזדור פנימי מתוך חלל הקומה.

במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להכנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

3.2.2 גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה: 13 מ"ר לכל יחיד - בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש.  
6 מ"ר לכל יחיד - בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.  
4 מ"ר לכל יחיד - לכל יחיד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.

3.2.3 שטחי המחסנים כמפורט לעיל מותנים בכך שישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה, וכל שטחי השרות הדרושים עפ"י כל דין.

שטחי השרות הדרושים הם: חדר מעליות, מקלט, מרחבי דיור מוגן בין שהם צמודים ובין שהם קומתיים, חדר הסקה. לבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע תותר בניה בנוסף חדר עגלות חדר אופניים לפי הצורך. חדר עגלות- לפי 1 מ"ר לדירה. חדר אופניים- לפי 1 מ"ר לדירה. חדר שוער יותר רק בבניינים רבי קומות של 9 קומות ומעלה ושטחו יהיה 12 מ"ר.

3.2.4 שטחי המחסנים כמפורט לעיל יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבע לשטחים המיועדים כחלקי שירות.

3.2.5 מחסן יהיה אטום כלפי קירות החוץ מכל צדדיו פרט לפתחים בשטח של עד 5% משטח המחסן.

3.2.6 כל חלונות המחסן יהיו צמודים לתקרתו. סף החלונות יהיה לפחות 170 ס"מ מרצפתו.

3.2.7 לא יותר איחוד של מסי מחסנים ליחדה אחת והם יוצמדו וירשמו לכל דירה בנפרד.

3.2.8 לא יוצא היחר בניה למחסנים בבתי דירות אלא לאחר הגשת בקשה להיתר לכל המחסנים בהסכמת כל דיירי הבנין

3.2.9 השימוש במחסנים מותר לאחסון בלבד לדיירי הדירות אליהם צמודים המחסנים.

- 3.3 \* סוכות (פרגולות)**
- \* (הגדרת פרגולה. קונסטרוקציה קלה וקורות מתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר הבנין). וללא כיסוי קשיח מעל הקורות או מתחתם, החלק הפתוח שבין הקורות לא יקטן מ- 0.5 מ"ר הפתחים בפרישה שווה.
- 3.3.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת סוכות (פרגולות) בכל אחד מאזורי הבניה למגורים במרחב התכנון המקומי. עפ"י השינויים הקבועים בתכנית זו.
- 3.3.2 שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש - כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבנינים חד ודו משפחתיים ולא יותר מ- 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בנגות בבתי דירות.
- 3.3.3 שטחי הפרגולה יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.
- 3.3.4 גובהה המירבי של פרגולה יהיה 220 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת הפרגולה ועד לתחתית רוב קורות הפרגולה.
- 3.3.5 קצה הפרגולה תהיה מרוחקת לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג, יהיה זה מסמכוה של הועדה לקבוע אחרת בגלל שיקולים ארכיטקטוניים.
- קצה פרגולה על פני הקרקע יהיה בתחום קווי הבנין.
- 3.3.6 יציבות הפרגולה וחיבוריה יהיו באישור מהנדס המועצה.
- 3.3.7 המרחק בין קורות הפרגולות יהיה לא פחות מאשר 40 ס"מ.
- 3.4 מ ר ת פ י ס - כשחי שירות**
- 3.4.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים למקלטים לחניה למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשחי שירות בבנין וזאת, בכל אזורי הבניה במרחב התכנון המקומי.
- 3.4.2 מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר משרדים מגורים או כל הפקת רווחים.
- 3.4.3 מרתף לא ישמש למגורים ובבתים משותפים ירשם כחלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות. (למעט מחסנים דירתיים).
- 3.4.4 שחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית בכפוף לאמור בסעיף 3.7.
- 3.4.5 במבנה מסחרי ו/או תעשייה, תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש ובתנאי שתקרת המרתפים בחלקים הבולטים מקונסור הבנין לא יבלטו מעל גובה פני הקרקע סביב הבנין.
- 3.4.6 לגבי בקשות להיתר לבנית מרתף החורג מקוי הבנין בכפוף לנקיטת נוהל הקלה שאינה סטיה ניכרת. בהתאם לסעיפים 149, 151 בחוק התכנון והבניה. בכפוף לכך שבאזורי מגורים לא יחרוג כלל המרתף מקונסור המבנה שמעליו.

- 3.4.6 גובה המירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 220 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.
- 3.4.7 במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה. אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המכולשת.
- 3.4.8 בבנינים המשמשים למסחר ותעשייה (עם או בלי שימושים נוספים) לפחות 50% משטח המרתף ישמש למקלט, חניה ומתקנים הנדסיים, ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש שבקומה, או בקומות שמעליו ובכל מקרה תרשם כיחידה אחת עם השטח לשימוש העיקרי.
- 3.4.9 באזור מגורים עם חזית מסחרית יקבע כדלקמן: המרתף לא יחרוג מקונטר המבנה שמעליו. שטח המרתף ישמש כמקלט, חניה, או שטחי שרות, מתקנים הנדסיים ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש שבקומה שמעליו וכן לשימוש מחסנים דירתיים.
- 3.4.10 בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית מרתף אחד בלבד ואם יש צורך בחניה נוספת יהיה מותר מרתף נוסף לחניה בלבד.
- 3.4.11 במקום שבו יבנה מרתף, ובליטת תחתית תקרת המרתף תהיה גבוהה מ-0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים או פני הרחוב הגובל אזי קומת מרתף זו תחשב כקומת בנין רגילה ותכלל באחוזי הבניה של הבנין גם אם השימושים אינם למסחר, למגורים, או להפקת רווחים, או למשרדים.
- 3.5 חישוב כמות הדירות - השלמת "חלקי דירות"  
חישוב כמות הדירות המותרת לבניה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נסו תהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה בכפוף לכך שאחוזי הבניה/ שטח רצפות לא יעלו על אלה המותרים וכן ישמרו קווי הבניה וגובה המבנה.
- 3.6 תחולת תוכנית  
על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר רש/210 א; על תיקוניה. במקרה של סתירה הוראות תוכנית זו קובעות. תכנית זו באה במקום שטחים האמורים בתכנית המתאר רש/210א בתכנית מתאר רש/ 541; ביחס לנספחים, בניני העזר ומרתפים. אין להוסיף שטח רצפות על האמור בתוכנית זו מכות תוכניות אחרות.
- 3.7 הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לנביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות. (התוכנית לא תחול על תוכניות שבהם נכללו בהוראותיהן כל שטחי הבניה (שטח בניה מנסימלי, או גרפי - תשריט בינוי) באותם מקרקעין ישארו בתקפם התכניות החלות עליהם.

8

יוסף מלכת וילנה ארמיה  
הישראלית 544  
איום 20.9.93

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מרחב 51/100 ארמיה ארמיה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית מס' 679 e
התוכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 24.12.92
יורד תע"מ המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב דמת השרון

מהנדס המועצה  
דמת השרון  
23.9.93

משרד המגורים מרחב תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 679 e
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
544
ביום 20.9.93 לאשר את התכנית.
שמואל גסקר
יורד תע"מ המחוזית

98/11/93