4783 י.פ.
11.7.99 מ"ו

C:\QTX\FILES - 754-רש קובץ: (תקנון)

מוקדמת מס' 4

מוקדמת מס' 5

מאושרת

5-2332

מבוא

תוכנית מתאר מקומית מס' רש/754

מחוז תל אביב – נפת תל אביב יפו

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תוכנית מתאר מס' רש/754

שינוי לתוכנית מתאר 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.

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכיית 1965
אישור תכנית מס' רש/754
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.5.99 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית
8.6.99

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכיית 1965
אישור תכנית מס' רש/754
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.7.98 לאשר את התכנית.
6.12.98

754-רש
הפקדה
20.9.98
8/97

14.10.98

ינפ. ההלטיה עדה מחוז
מ"ו 21.7.98
ש.ב.ה 602
ומ"ו 20.7.98
ש.ב.ה 620

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

1. <u>התוכנית – שמה ותחולתה</u>

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' רש/754 ותחול על כל מרחב התכנון המקומי באזור מגורים א'.

2. מסמכי התוכנית – תקנון.

3. <u>מטרת התוכנית</u>

לשנות הוראות תכניות המתאר ביחס לאזור מגורים א' ולקבוע הוראות כדלקמן:

א. התכליות המותרות – מרתף.
ב. שטח רצפות עיקרי ושירות לדירה.
ג. מרתפים.
ד. מחסנים דירתיים.
ה. מספר מבנים במגרש.
ו. קוי בניה (מרווחים צדדיים, אחוריים וקדמיים).
ז. עיצוב גגות.
ח. חניה.
ט. בריכות שחיה.
י. תוכנית פיתוח סביבתי.
יא. חישוב שטח חצר פנימית (פאטיו).
יב. מוגנים.
יג. גבהים למרתף ולגדרות.

4. <u>הגדרות</u>

"אישור מיוחד " פירושו – החלטה שנתקבלה בישיבת הועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו.

חצר פנימית –("פטיו") – חלל פתוח מוקף בקירות מכל הצדדים. במקרה של קיר משותף לשתי יחידות דיור וה"פטיו" גושק לגבול המשותף, מוקף ב–3 קירות בלבד.

"מבנה קל לחנייה" – מבנה שמטרתו העיקרית היא להצליל את מקום ההנייה ועשוי מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ.

"תכסית קרקע" – שטחים כוללים לרבות חצרות פנימיות ("פטיו") שלא יעלו 40% משטח המגרש.

4. הוראות התוכנית

א. התכליות המותרות והשימושים – יהיו ע"פ תוכנית ר"ש/210 א' באזור מגורים א':

ב. זכויות בניה

1. שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור של 60% משטח המגרש. (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר שטחו לא יעלה על 23 מ"ר).
וכן שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח' דיור וכן מבנה חנייה קל בשטח של 30 מ"ר ליח' דיור.
2. גודל המגרש המינמלי יהיה 750 מ"ר.
3. כמות הדירות תחושב על פי יחס צפיפות של שתי דירות לכל 750 מ"ר.
4. אם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים, ההישוב יעוגל כלפי מטה.
5. תכסית קרקע – תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.

ג. מרתפים

1. קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת למתוחה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
2. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי שייבנו בקונטור הבנין.
המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים:
א. שטחי שרות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים.
ב. שימושים נילווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע הופשי, חדר משחקים, חדר כושר שהנ"ל משמשים את הדייר המתגורר בבניין.
ג. גובה המירבי של המרתף יהיה 240 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו.
ד. במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מהסנים והניה שלא בקומת המרתף.
ה. גודלו המירבי של מחסן דירתי יהיה:
13 מ"ר לכל יח"ד – בבנינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש.
6 מ"ר לכל יח"ד בבנינים צמודי קרקע בני 3 – 6 דירות במגרש.

ד. מספר המבנים במגרש

* "באישור מיוחד" – תותר הקמת מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד ובלבד שאם המבנים משמשים למגורים אז המרחק המינימלי ביניהם לא יקטן מ- 5.5 מ'.
* ב"אישור מיוחד" – יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר מרחק מינימלי שלא יקטן מ-3 מ'.

ה. <u>קווי בנין</u>

קו בנין קדמי – על פי תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שהלה באזור קודם לתוכנית זו.
קו בנין צדדי – 3 מ'.
קו בנין אחורי – 5 מ'.

ו. <u>גגות</u>

א. ב"אישור מיוחד" תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע ובתנאי שבמרווחים שסביב הבנין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצורכי חניה ובין לכל צורך אחר.

ז. <u>חניה</u>

החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

א בבניה חדשה – יותקנו מקומות חניה במרתף.
דרכי הגישה למרתף החניה ניתן שיחרגו מקונטור הבנין.
במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה ב"אישור מיוחד" להתיר מבנה חניה קל מעל פני הקרקע.

ב. לא תותר בניית שטחי שרות בתחום המרווחים פרט למבנה קל לחניה.

ג. מבנה חניה – לא יעלה על 30 מ"ר –כשטח שירות.

ח. <u>פרגולות</u>

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רש/679 – לענין – פרגולות.

ט. <u>בריכות שחיה</u>

* בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה לא מקורות שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתי במרחב התכנון המקומי.
* גודלה המרבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה לא יותר מ- 70מ"ר.
* שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה. מסוג מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט ויגודרו סביב ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ'.
* לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.
* עומקה המרבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
* היתר בניה ייתן רק בתנאי אישור משרד הבריאות, ובהתאם לתקנות תנאים נאותים לבריכות שחיה תשל"ג 1973.
* יהא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוי המים וכדומה.
* שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב וכויות הבניה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות או יחושבו בזכויות הבניה המותרות.
* קוי בניה לבריכה יהיו עפ"י קוי 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 שנקטו הליכי פרסום ההקלה כדין.

* קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
* שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
* הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
* דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות 75% מהקפה.
* במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20מ') מדרך בטחון ברוחב של 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
* בכל בריכה תותקן תעלת גלישה ומעקה אחיזה.
* בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה ממנה.
* השטח המרוצף מסביב לבריכה (שרוחבו 1 מ') יהיה מחומר מונע החלקה - מסוג מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט.

י. <u>פיתוח סביבתי</u>

1. לא ייגתן היתר בניה מבלי שתשדיט ההיתר יהיה יכלול בתוכו תשריט פיתוח סביבתי שבו יצוינו כל הפרטים הנחוצים כרשום בתקנות התכנון והבניה (תנאיו ואגרותיו).
2. חומרי הגמר של הגדרות הפונים לשטחים ציבוריים יהיה מאותו סוג ומן בו עשויים חומרי הגמר של מבנה המגורים.

יא. <u>מזגנים</u>

כל מתקן מיזוג יהיה מוגן במיגון אקוסטי שיענה על דרישות הועדה המקומית. דרישות הועדה תיקבע על בסיס חוו"ד מקצועית.

יב. <u>גדרות</u>

א. גובה גדר הבנויה מאבן (לבנים, בלוקים וכו') לא יעלה על 2 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בו נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים עשוי גובה גדר הגבול להיקבע גם עד 3 מ' מדוד כאמור לעיל.

יג. <u>תנאים להיתר</u>

א. בתוספת בניה – אין לחייב הריסת מבנה הקיים ביתר.
ב. בניה קיימת – תנאי לתוספת בניה עפ"י תוכנית זו כולל יציאות לגג ויהיה מותנה בעמידה בהוראות תוכנית זו כולל פינוי למבנים בתחום קווי הבנין.

יד. <u>יחס התוכנית לתוכניות אחרות:</u>

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית ר"ש/210 א' על תיקוניה, במידה של סתירה תכרענה הוראות של תכנית זו.

טו. <u>ביצוע תוכנית</u> – מיידי.