

15.8.86

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון

תוכנית מתאר מס' 521-א'

2

5-2783

1. התוכנית - תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 521-א' שינוי מס' 1 לתוכנית מס' 521 ושינוי מס' 215 לתוכנית המתאר 210 א' על כל תיקוניה השונים בתוכניות. על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית 210 א' שאינן עומדות בסחירה לתוכנית זו.
2. החשריט - תוכנית זו איננה מלווה בחשריט.
3. חחולה - תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי רמת-השרון.
4. שטח התדרים ליציאה לגג יוסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל תוכנית בנין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתוכנית זו.
5. הגדרה - גג - המפלס העליון של החיקרה הטיפוסית העליונה ביותר של הבנין כולו וכאשר הבנין בנוי ביותר מאשר מפלס טיפוסי אחד - המפלס, העליון של כל אחד מהחקרות הטיפוסיות העליונות בכל אחד מהמפלסים (על קומה חלקית שהיא פחות מ-95% מקומה טיפוסי לא תותר יציאה לגג).
6. מטרת התוכנית - קביעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.
7. הוראות התוכנית - לא תותר הקמתם של מיבנים או מתקנים על גג בית המגורים זולת המתקנים הבאים :

- 7.1 המשך חלל חדרי המדרגות המאפשרים גישה לחלקים ברכוש המשותף שעל גג הבנין.
- 7.2 חדרי למיתקנים טכניים של הבנין כגון : חדרי מכונות למעליות, חדרי מיזוג-אוויר, מיכלי מים, מערכות סולריות, אביזרי חיקשורת וכיוצא באלה. לכל אחד ממתקנים אלו וכולם ביחד ינתן עפ"י אישור מיוחד של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת-השרון.
- 7.3 המיבנים המפורטים בסעיף 7.2 יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכללים, למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס המועצה קיימת הצדקה ארכיטקטונית למיקום שונה.
- 7.4 השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולל גגות חדרי היציאות לגג וגגות חדרי נוספים על הגג כמפורט בסעיף 7.2.
- 7.5 מערכות סולריות ודודי שמש - הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג הקרוב ביותר.
- 7.6 מעקה הגג - גובה מעקה הגג לא יקטן מ-1.30 מ' ולא יעלה על 1.80 מ' מריצפת הגג הגבוהה ביותר.
- 7.7 חדרי יציאה לגג מדירות עליונות - הועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבנית חדרי יציאות לגג מחוץ הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות ולפי התנאים הבאים:
 - (א) הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מחוץ הדירות אליהן מוצמד שטח הגג אליו יבנו היציאות ולא מחדר מדרגות המשותף של הבית.
 - (ב) סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים כאמור בסעיף 7.2 לא יעלה על 40% משטח הגג.
 - (ג) הועדה המקומית לא תיתן היתר לחדרי יציאה לגג כתוספת לבנינים שנבנו או שיבנו על פי פרטי בנין מיוחדים מפורטים בהוראת חלק בלתי נפרד מתוכנית בנין ערים כל שהיא במרחב תכנון מקומי רמת-השרון.
 - (ד) על חדרי היציאה לגג, יחולו התנאים המפורטים בסעיף 7.3.
 - (ה) יש לרשום הערת אזהרה בדבר זכות מעבר לכלל דיירי הבית לשם גישה למתקנים טכניים על הגג.
 - (ו) גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מטר מריצפת המיבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאות לגג לא יפחת מ-1.2 מ' למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס המועצה קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.
 - (ז) כל בקשה ליציאה לגג תלווה בתוכנית פיתוח הגג כולו הכולל סידור חאורה, ריצוף וכו' ולפי שיקול דעת מהנדס המועצה.
 - (ח) בנייה חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה ובתנאי מילוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר בניה.

תוקן עפ"י החלטת ועדה מחוזית
 ישיבה 456 מיום 26.5.86
 ישיבה 458 מיום 30.6.86

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת-השרון
 תוכנית מתאר מס' 521-א'
 העברה ל...
 לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
 בישיבה מס' 186 מיום 9.8.86
 15.8.86

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב רמת-השרון
 תוכנית מתאר מס' 521-א'
 העברה ל...
 לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
 בישיבה מס' 184 מיום 5.8.86
 15.8.86

(ט) לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזורי מגורים א', א-1 בעלי גג שטוח למעט יציאת שירות בלבד לגישה למיתקנים טכניים בלבד כגון : דוד שמש, אנטנה וכו'...

(י) חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל הדירה איתה הוא קשור, ולא יותר השימוש בו ביחידה נפרדת.

7.8 יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים - הועדה המקומית חתמה רשאית בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' - א'1 בלבד. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.9 דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים

הועדה המקומית רשאית ליתן היתר למערכת סולרית וקולטי שמש על גבי גג רעפים ובתנאי שדוד המים יהיה מוסתר בתוך חלל גג הרעפים ובתנאי ששפוע קולטי השמש ישתלב בשפוע הגג המשופע.

8. שלבי ביצוע מידי.

התקנת הציוד הנ"ל תבוצע על-פי תוכנית

מחזור
15/1/86
17/5/86
2/5/86

17.2.86
26.5.86
31.6.86

16/7/86

3
e