

505825 ת.כ. 12.98

מוקדמת מס'.....

(תקנון) - תקנון 781 \files\qdtw:c

מרחב תכנון מקומי רמת השרון
תוכנית מתאר מקומית רש/781 מרתפים
תיקון מס' לתוכנית מתאר מקומית רש/210 א' ורש/679

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית רש/781 מרתפים תיקון מס' לתכנית מתאר מקומית רש/210 א', רש/679
2. המקום: מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
עיר: רמת השרון
3. תחולת התכנית: תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי רמת השרון למעט אזורי בניה צמודת קרקע כמפורט בסעיף 9-א'
4. שטח התוכנית: כל מרחב תכנון מקומית של תוכנית רש/210 א'.
5. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת:
6 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון התכנית).
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומית רמה"ש.
7. עורך ומגיש התוכנית: אגף הנדסה מח' תכנון עיר.
8. בעלי הקרקע: שונים.
9. מטרות התוכנית: הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבנינים קיימים וחדשים וזאת כמפורט להלן:
א. לאפשר הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע לבניה עד קווי בנין "0" למעט אזורי בניה צמודת קרקע (מגורים א, א-1, א-מייוחד, מגורים ב, מגורים ב-1 מגורים ב-מייוחד).
ב. לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.
ג. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.
ד. לקבוע שמושים מותרים במרתפים.
ה. לבטל את כל הסעיפים בתוכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.
ו. לאפשר הקמת מרתף בתחום תוכנית רש/698.
10. הגדרות:
א. "מפלס הכניסה הקובעת לבנין" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה"
ב. "חצר" - השטח התחום בין גבול המגרש ובין מיתווה הבנין.
ג. "מפלס פני החצר" - גובה פני הקרקע הסופיים בתחום החצר.
ד. "חצר אנגלית" - שטח מוגנך ממפלס פני החצר והמשמש לאיורור המרתף.
ה. "קומת מרתף" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה.
ו. "קומת מרתף עליונה" - חלק מבנין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ואו מתחת למפלס החצר.
ז. "קומת מרתף תחתונה" - קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה.
ח. "שטחי שרות" - כהגדרתם בתקנות התכנון.
ט. "פני תקרת מרתף עליון" - רום תקרת הבטון שמעל קומת המרתף העליונה.
י. "תקן חניה" - תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר כפי שנקבע מעת לעת בתקנות או בתוכנית בת תוקף.

11. הוראות התכנית:

1. באזור מגורים מיוחד שבתחום תוכנית רש/698 תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה שמעליו ע"פ הוראות תוכנית רש/679 ולא יחולו הוראות תוכנית זו. שטחי המרתף יהיו בנוסף לשטחים הקבועים בתוכנית רש/698 ויהוו תוספת לשטחי השרות. הוראות אלו יחולו רק על מגרשים ריקים או על בנינים שיהרסו ויבנו מחדש.

2. א. שימושים מותרים במרתפים:
(1) שטחי שרות בלבד. (כולל אחסנה כמפורט בסעיף ב- (2) לתקנון
(2) שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור.

בשאר האזורים שהתוכנית חלה עליהם יחולו ההוראות כדלקמן:

ב. שטחי בניה מותרים במרתפים
(1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.
(2) ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:
א. בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהיעודים מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.
ב. באזור מסחר - בקומת המרתף עליונה בלבד ובמיתווה היחידה המסחרית שמעליה.
באזור למגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
באזור לתעסוקה - (משרדים תעשייה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה לחניה.
באזור ספורט ונופש ובניני ציבור - בשטח מיתווה הבנין שמעליו. במידה ומשולב בחניון 50% משטח קומת המרתף העליונה.
(3) בשטח פרטי פתוח תותר בניית מרתף מתחת לאזור בגודל עד 90% משטח המגרש כמפורט בסעיף 11 ב' (1) לעיל.

ג. מספר קומות המרתף:
בכל היעודים - 2 קומות מרתף
הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

ד. קווי בנין לקומות מרתף:
תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0") ככתוב בסעיף 11 ב' ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
(1) הפרש הגובה המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.20 מ'.
(2) הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני המדרכה לא יעלה על 0.5 מ'.
(3) הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני החצר הגובלת לא יעלה על 1.20 מ'.
(4) מפלס פני החצר בחלק שבולט ממיתווה הבנין יהיה גבוה לפחות ב- 1.0 מ' מפני תקרת המרתף העליון להבטחת בית גידול לעצים ולצמחיה.
(5) למרות האמור בסעיף (4) לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי המרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי איורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר.

- ה. גובה קומות המרתף :
- (1) גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
 - (2) גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים ככתוב בס"ק (1)
 - (3) הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור בסעיף (1) לעיל, במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אוויר

12. הוראות מיוחדות:

- א. מבקש ההיתר יהיה אחראי לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, באישור מהנדס העיר.
- ב. יחס התוכנית לקומות מרתף קיימות :
- (1) אין בתוכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שמוש כדין עד הכנס תוכנית זו לתוקף.
 - (2) בבנינים קיימים רשאית הועדה המקומית לאשר שימושים במרתפים קיימים בתנאי שיעמדו בהוראות תוכנית זו.
 - (3) הועדה המקומית רשאית שלא להתיר שימושים במרתפים קיימים אם לדעתה אין בהם תנאים מספיקים (איוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיוצ"ב).

13. תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה בכל היעודים שבהם יבנה מרתף, תהיה הגשת תוכנית פיתוח חצרות וגינון לכל המגרש.
- ב. היתר בניה למרתפים בשטחי תעסוקה ומסחר יהיו מלווים בחו"ד סביבתית.
- ג. לא יינתן היתר לשטחי שרות במרתפים שאינם מיועדים לחניה, אלא לאחר מילוי מספר מקומות החניה במרתפים עפ"י התקן התקף ביום מתן הגשת הבקשה להיתר בניה.

14. יחס התכנית לתוכניות תקפות

- א. עם אישור תכנית זו יבוטלו כל הסעיפים בתוכניות המתאר התקפות שקבעו הוראות ביחס למרתפים כדלקמן :
- תוכנית רש/210, רש/541, ותוכנית רש/679, למעט ההוראות בענין מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע (מגורים א' א-1 מיוחד מגורים ב' מגורים ב-1 מגורים ב' מיוחד).
- ב. הוראות תוכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תוכנית זו אלא אם נכתב אחרת בהוראות התוכניות האמורות.
- ג. אין בתוכנית זו להקטין זכויות בניה לבנית מרתפים עפ"י תוכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תוכנית זו.

15. זמן ביצוע

מיידי

16. חתימות:

יחס התוכנית:

עורך ומגיש:

היו גדה המקומית לתיכון ובנייה
מרחב רמת השרון

ע"ה - בתכנית מתאר/תוכנית מס' 781-ע
המליצה - להעברה - ל אמן מוקד
לוועדה מחוזית לתיכון ובנייה מחוז חיפה
הישיבה מס' 12/98 מיום 21.6.98

קיימת
זכר
המקומית להכנון ובנייה
מס' 781-ע



איים

29.12.98

כ"ב

איים י"ח
איים 28.12.98
איים 649-2

משרד הפנים מהרז גליל-אביב
חוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 75/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.12.99 לאשר את התכנית.

שם: _____

ת.ד. המחוזית: _____

10
2.12.99