

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0835660

רמלר שרה חנה 134-7799



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב מצדה 24 בתל מונד גוש 7799 ח"ח 134 אזור מגורים א .
התכנית מבקשת להוסיף שטח בניה בתא שטח 1 (צפוני) בלבד ולהגדיל תכנית.

שינוי לתכנית הצ/ 5 / 1 / 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

7799-134	רמלר שרה חנה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
----------	--------------	-----------	------------------------	-----

457-0835660		מספר התכנית		
-------------	--	-------------	--	--

0.309	דונם	שטח התכנית		1.2
-------	------	------------	--	-----

	תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--	--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינאטה X 192223

קואורדינאטה Y 684655

1.5.2 תיאור מקום רחוב הארבל תל מונד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל מונד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7799	מוסדר	חלק		134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
17/10/1991	200	3931	תכנית המתאר	שינוי	הצ/ 5/ 1/ 0
29/10/1989	288	3711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 100. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5/ 1/ 100
07/09/1999	5496	4800	הוראות למרתפים	כפיפות	הצ/ 5/ 1/ 100/ א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 200. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5/ 1/ 200
03/09/1992	4492	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 31 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 5/ 1/ 31
15/11/1988		3593		ללא שינוי	הצ/ 5/ 1/ 9
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ א. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5/ 1/ א
30/11/1978	283	2483	קו קדמי לחניות	ללא שינוי	הצ/ 5/ 7
24/05/1956		477	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ/ 5 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	תמ/ 5
12/10/1967		1400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	הצ/ 5/ 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נישרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נישרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי לעניין החניות	15: 48 02/12/2020	נגה נישרי	02/12/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 47 02/12/2020	נגה נישרי	02/12/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	שרה חנה רמלר			תל מונד	מצדה	24			odelcohen@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה חנה רמלר			תל מונד	מצדה	24			odelcohen@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632222	
חוכר		נטלי כהן			תל מונד	מצדה	24			odelcohen@gmail.com
חוכר		שרה חנה רמלר			תל מונד	מצדה	24			odelcohen@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נגה נישרי	38481		תל מונד	מצדה	87	09-7961994		nonishry@g mail.com
	מודד	יצחק בן אבי	000	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דרך משולבת	דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל .
מגורים	בתים צמודי קרקע חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. תוספת שטח עיקרי בתא שטח 1.
2. הגדלת תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 1 בלבד גוש 7799 לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א)16(א)2 לחוק התכנון והבניה.
 2. הגדלת תכסית מ 30% ל- 36% .
- בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	309.78	100
סה"כ	309.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	309.78	100
סה"כ	309.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



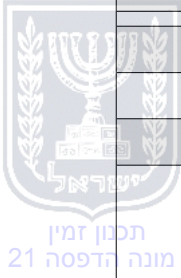
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. גובה פני רצוף - 0.00 + (+60.85) יקבע על גבי התשריט.</p> <p>ב. מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבניין + מרתף.</p> <p>ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.00 + (מפלס כניסה) של הבניין .</p> <p>ד. מבנה עוזר -המחסן יהיה בקו בנין צדדי או אחורי "0" בהסכמת הבעלים הגובל.</p> <p>ה. צורת הגג -בגג שטוח יהיו המעקים בגובה עד 0.9 מ' מפני הגג, למעט מסתורי דוד שמש וקולטים.</p> <p>ותור יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה .</p> <p>ו. גימור המבנים וחומר קירות חוץ -חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויציינו בבקשות להיתר.</p> <p>ז. מערכת סולרית בגג שטוח -ישולבו הקולטים בגג והדוד יוסתר בקירות ו/או במסתור מחומרים קשיחים.</p> <p>ח. תליית כביסה -ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש ויהיו בשטח חלקת היוזם .</p> <p>ט. מכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב ויהיו בשטח חלקת היוזם.</p> <p>י. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p> <p>יא מרתף עפ"י תכנית הצ/ 5 /1 /100 א שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו ולא יותר מ 30% תכסית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	0 (4)	3	2	8.5	1	36	(3)		25 (2)	173.6 (1)	309	1	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

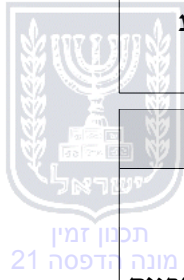
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כולל 40% + 50 מ"ר מסעיף א(א)16(2).
- (2) שטח הכולל 15 מ"ר לחניה ו 10- מ"ר לשטחי השירות לכל יח"ד. ממ"ד לא נכלל במניין שטחי השירות..
- (3) שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו וזאת ע"פ תבע הצ/ 5 /1 /100א ולא יותר מ 30% תכסית מותרת..
- (4) בקיר משותף עם השכן.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית .</p> <p>א. תכנית הבינוי תהיה מחייבת לפרטים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה,</p> <p>תכנית הבינוי תהיה תכנית מנחה לגבי גובה 0.00 וגובה מבנה.</p> <p>ב. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>ה מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית,</p> <p>ו. מיקום המתקנים ותיאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>ז. קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי המצורף .</p> <p>ח. תכנית הבינוי תאפשר כניסה חיצונית למרתף המשמש לצורכי המשפחה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ תקן הארצי כך שיקבע שהחניה תינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. הבעלים/ הזים יגיש על חשבונו תכנית לצורכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר -תכנית לצורכי רישום.</p> <p>ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום התצ"ר יעשה ע"י הבעלים ועל חשבונו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב</p> <p>בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה</p>	<p>6.6</p>

ניקוז	6.6
<p>להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 34 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.</p>	

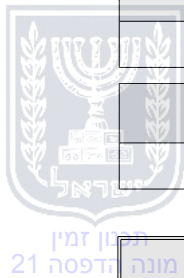


ניהול מי נגר	6.7
<p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה. 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל. בבניה חדשה. תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עיליים בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. לא יצאו היתרי בניה טרם אישור תכנית הבינוי. ב. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מצבית. ועל פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט. ג. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. ההריסה תעשה ע"י היזמים ועל חשבונם. ד. תנאי להיתר- אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". ה. רישום החלוקה בפועל של חלקה 134 כולה עפ"י תכנית הצ/ 5 / 1 / 31.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.9
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלישכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p>	



מרתפים	6.10
<p>על פי תכנית הצ/ 5 / 1 / 100א ולא יותר מ 30% משטח המגרש.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	מימוש מייד

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21