

חוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן-1990

מ ח ו ז מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי - "שרונים"
 תכנית שנוי מתאר מס' הצ/במ/301/1/5
 שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/0/1-5
 תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז-רמלה
 16-7-1995
נתקבל
 תיק מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר הצ/במ/301/1/5. תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית: תקנון (כולל אומדן תפרוסת חזויה לפי תמ"א 31), תשריט, טבלת הקצאות וטבלת איוון.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 223,525 דונם.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. מקום: תל-מונד.
8. גושים וחלקות: גוש: 7800
 חלקה: 5
 גוש: 7792
 חלקות: 6, 7, 9(חלק), 10(חלק), 11(חלק), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 36(חלק), 35(חלק), 37, 47, 49, 50
 גוש: 7787
 חלקות: 43, 44
9. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרחובות צפניה למגורים (מס' 77) הרחובות צפניה למגורים 30/8/2000, תאריך את התכנית.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: יוסף מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רח' אבא הלל 5, רמת-גן טל' 03-5758780.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' הצ/במ/301/1/5
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרחובות צפניה למגורים (מס' 77) הרחובות צפניה למגורים 30/8/2000, תאריך את התכנית.
 מנהל מחוז המרכז
 סגן מנהל מחוז המרכז

4332

7/9/95

4761

12. מטרות התכנית

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ולאזור מגורים א' מיוחד וקביעת הוראות בניה.
- ב. יעוד שטח לש.צ.פ., לש.ב.צ., לאזור מסחר וקביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת דרכים חדשות ושבילי הולכי רגל.
- ד. קביעת הוראות לביצוע התשתית והפיתוח.
- ה. קביעת הוראות בדבר איחוד השטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתוכנית וחלוקתם מחדש בהסכמת הבעלים.
- ו. קביעת מועד לביצוע התוכנית.

13. יחס לתכניות

- א. יחס לתוכנית ארצית - תמ"א 31 סעיף 31
 בהתייחס לסעיף 5.3 לתמ"א/31, סך האוכלוסין בתכניות הצ/במ/5-301/1, הצ/במ/5-302/1 ו-הצ/במ/5-193/1 הינו בהתאם למיכסה שנקבעה בתכנית עפ"י החישוב שלהלן:
 - (1) עפ"י נתונים שהתקבלו מלמ"ס מס' האוכלוסין לסוף 92 היה 3800 נפש.
 - (2) מס' היתרי הבניה לשנה בתחום שאינו כולל את שטחי ההרחבות נאמד על ידנו על-פי מס' ההיתרים שנתנו עד כה השנה ב: 46 יח"ד. מס' התושבים שיוסף לשנה בהתאם הינו 147 נפש, ול-5 שנים (יח"ד מאוכלוסות - לפי התרים ל-3 שנים): 442 נפש.
 - (3) ס"ה יכללו תכניות ההפשרה בישוב שצויינו 1000 יח"ד, מהן עפ"י אומדננו יאוכלסו בתקופת התמ"א 20% שהן 200 יח"ד עבור 640 נפש.
 - (4) עפ"י הנ"ל אומדן ס"ה האוכלוסין לסוף 97 יהיה:

סעיף 1 - 3800 נפש
 סעיף 2 - 442 נפש
 סעיף 3 - 640 נפש

ס"ה 4882 נפש

עפ"י תמ"א 31 מכסת האוכלוסין לתל-מונד וקדימה הנה: 10000 נפש.

ב. יחס לתכנית מתאר

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר הצ/5-1/0 על תיקוניה, להלן תוכנית המתאר, במידה שלא ישונו בתוכנית זו.

14. איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית, יאוחדו ויחולקו מחדש וירשמו בספרי האחוזה בהתאם לחוק, ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה ע"י שמאי מוסמך והיא רצופה לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

15. גישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם המועצה המקומית.

16. יעוד מגרשים צבוריים

מגרש צבורי פתוח
א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', ח' - ישמשו כגינה
צבורית, הכוללת פינות משחק לילדים, פיתוח גני
בהתאם לתכנון מהנדס פיתוח. תותר הקמת מקלטים
צבוריים. במגרש ב' יש לשמר על קידוח המים
הקיים.

מגרש לבנין צבורי י"ג
ישמש לפיתוח מוסדות חינוך, בריאות, נופש,
ספורט, דת ומבני ציבור כלל עירוניים בהתאם
לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה
המקומית.

מגרש לבנין צבורי י"ד
בהתאם למוזכר במגרש י"ג.

מגרש לבנין צבורי ט"ו
ישמש לפיתוח מוסדות חינוך בריאות, דת מועדון
חברתי.

מגרש לבנין צבורי ט"ז
בהתאם למוזכר במגרש ט"ו.

מגרש לבנין צבורי י"ז
בהתאם למוזכר במגרש י"ג. הועדה המקומית תהיה
רשאית לשנות את יעודו למטרות מגורים לפי
התנאים המפורטים לגבי איזור מגורים א' מיוחד,
בהתאם לצרכי המועצה המקומית תל-מונד.

מגרש לבנין צבורי י"ח
בהתאם למוזכר במגרש י"ז.

17. ת כ ל י ת

א. באזור מגורים א'

- מגורים ביחידות דיור צמודות קרקע.

ב. באזור מגורים א' מיוחד

- מגורים ביחידות דיור צמודות קרקע.

ג. בשטח מסחרי

- מסחר קמעוני.
- משרדים.
- שירותים אישיים - בנקים, משרדי נסיעות, מספרות.
- בתי אוכל - בתי קפה, מסעדות, מזנונים.
- בתי קולנוע.
- מועדונים חברתיים ומועדוני בריאות - היתר הבניה יוצא - לאחר הכנת תסקיר השפעה סביבתית באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- תחנת מוניות.

ד. בשטח לבניני ציבור

- בתי-ספר.
- מבני ציבור שונים.
- מתנ"סים - היתר בניה יוצא לאחר הכנת תסקיר השפעה סביבתית באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מבני ספורט הקשורים למערכת החינוך.

ה. בשטח הצבורי הפתוח

- גינון, ספסלי ישיבה, תאורת רחוב, מתקנים למשחקים ומקלטים ציבוריים.

18. זכויות הבניהא. באזור מגורים א'

- הבניה תעשה בשתי קומות, צמודי קרקע.
- גודל דירה - 60% משטח המגרש, 30% בקומה.
- אחוזי הבניה היום כוללים למעט מקלט, מרפסות לא מקורות, מבנה עזר נפרד לחניה בגודל של 20 מ"ר.

- תותר הקמת מרתף לכל יחידה בגודל של 50 מ"ר, כאשר הכניסה אליו מתוך הדירה.

- תותר הקמת עליית גג בשטח של 23 מ"ר - כחלק מ-% הבניה.

- חלה חובת בניה עם גג רעפים.

- תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית, בתכנית להיתר, תכנית שבה יוגדרו גמרי גגות המבנים, חזיתות המבנים, חזיתות המגרשים, גדרות וחומרי גמר.

מהנדס הועדה רשאי לקבוע את מסגרת המגרשים שעליהם חלה חובת הגשת התכנית כיחידה תכנונית אחת.

- קולטי השמש ישולבו כשיפוע גג הרעפים או פתרון אדריכלי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. דודי השמש יהיו בתוך חלל הגג, בלתי נראים.

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

- חומרי הגמר יהיו - שפריץ אקרילי או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. הכל בגוון לבן. יותרו קטעי חזית בשטח מוגבל, בגוון אחר לפי אישור מהנדס הועדה.

- כל החניות הפרטיות תהיינה מאבן משולבת.

- יש למקם אנטנה טלוויזיה מרכזית או אנטנה לכל מבנה בתוכנית הבינוי.

ב. באזור מגורים א' מיוחד

- הבניה תעשה בהתאם לתוכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית בהתאם לצפיפות של 4 יחידות מגורים לדונם.

- ניתן לחלק במסגרת תוכנית חלוקה למגרשים, כאשר שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר.

- הבניה תעשה בשתי קומות, צמודי קרקע.

- גודל יחידת דיור 150 מ"ר, 75 מ"ר בקומה ושטח זה כולל את הבניה למעט מקלט, מרפסות לא מקורות, מבנה עזר נפרד לחניה בגודל של 20 מ"ר.

- תותר הקמת עליית גג בשטח של 23 מ"ר - כחלק מ-% הבניה.

- חלה חובת בניה עם גג רעפים.
- תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכנית להיתר ובה יוגדרו גמר גגות המבנים, חזיתות המבנים, חזיתות המגרשים, גדרות וחומרי גמר.
- קולטי השמש ישולבו כשיפוע גג הרעפים או פתרון אדריכלי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. דודי השמש יהיו בתוך חלל הגג, בלתי נראים.
- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- חומרי הגמר יהיו - שפיץ אקרילי או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. הכל בגוון לבן. יותרו קטעי חזית בשטח מוגבל, בגוון אחר לפי אישור מהנדס הועדה.
- כל החניות הפרטיות תהיינה מאבן משולבת.

ג. באזור מסחרי

- הבניה תעשה בשתי קומות.
- תכנית הקרקע לא תעבור 40% משטח המגרש, כולל שטח עיקרי ושטח שירות.
- הבניה תהיה 30% בקומת קרקע + 15% בקומה ראשונה + 10% גלריה + 10% שטחי עזר בכל קומה.
- גובה המבנה לא יעבור 6 מ' עבור קומה אחת ו-9 מ' עבור שתי קומות, בתוספת 3 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אויר על הגג.
- תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית בינוי שתאשר את פריסת המבנים, דרכי הגישה, חזיתות, גדרות, חומרי גמר, חנוי וכל נושא תכנוני אחר שידרש.
- חלה חובת הגשה תסקיר לאיכות הסביבה בכדי למנוע הפרעה מדיירי שכונת המגורים הגובלות.
- חומר הגמר - חומר עמיד כגון: אבן נסורה, שיש, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, גרנוליט.
- שטח מבונה-מקורה המיועד לרווחה ולשימוש הציבור, ורוחבו עולה על 2.5 מ', יחשב כשטח שירות.

- חלה חובת פירוט בתכנית הבינוי של נושאים כלליים, כגון: שילוט, קלונודות, יציעים וכל נושא תכנוני אחר שידרש ע"י מהנדס הועדה.
- תותר הקמת מרתף כמפורט בטבלת האזורים והוראות הבניה.
- חלה חובת כיסוי חלקו העיקרי של גג המבנה ברעפים, הכל לפי תוכנית עיצוב אדריכלי שתאושר על ידי מהנדס הועדה.

ד. באזור לבניני ציבור

- הבניה תעשה בשלוש קומות.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.
- תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית בינוי שתאשר את פריסת המבנים, דרכי הגישה, חזיתות, המבנים והגדרות, חומרי גמר וכו'.

19. האזורים והוראות הבניה

בשטחי התכנית תחולנה הוראות הבאות לחלוקת אזורים ואחוזי בניה:

הערות	קווי בנין			מס' יח' למגרש	מס' קומות	שטח בניה		שטח של מגרש במ"ר מינ'	הסמון בתשריט בצבע	האזור
	אחורי	צד	חזית			שטח שירות	שטח עיקרי			
שטח שרות - תותר הקמת 20 מ"ר מחסן עזר כולל חניה לרכב, בקו בנין צד 0 בהסכמת השכן.	6	3	5 מ' מקו הדרך או משטח צבורי	2	2	לכל יחידה- 20 מ"ר מחסן עזר וחניה	60% כולל עליית גג	620	כתום	מגורים א'
						50 מ"ר למרתף	-			
שטחי שרות - תותר הקמת 20 מ"ר מחסן עזר כולל חניה לרכב בקו בנין 0, לכל יחידת דיור בהסכמת השכן	5	5	5 מ' מקו הדרך או משטח צבורי	4 למגרש מינ'	2	לכל יחידה- 20 מ"ר מחסן עזר וחניה	למגרש מינימלי 300 מ"ר בקומה סה"כ 600 מ"ר כולל עליית גג	1000	כתום + פסים ב-45°	מגורים א' מיוחד
- המרתף המסחרי יוקם בקונטור הבנין. ישמש כמחסנים לחנויות ויהיה קשר במדרגה פנימית בין החנות והמחסן שמתחתיה - תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בקונטור המגרש וזאת בנוסף לשטחי השרות המותרים.	10	5	*		2	תותר הקמת מרתף מסחרי בגודל של 15% משט המגרש + 10% שטחי עזר בכל קומה	30% בקומת קרקע + 15% בקומה ראשונה + 10% גלריה	4000	אפור	אזור מסחר
הבניה בהתאם להוראות תכנית המתאר של תל-מונד ובהתאם להנחיות סעיף 15, 16, 17					3	5% בקומה	30% בקומה	בהתאם לתשריט	חום	שטח לבניני ציבור
										שטח ציבורי פתוח
										תאסר כל בניה להוציא מקלט ציבורי בהתאם להנחיות סעיף 15, 16, 17

* 10 מ' לחזית הכביש ולא פחות מ-50 מ' מגבול גדר בית הקברות שמצידו השני של הכביש. קו הבנין לגבי בתי אוכל, בתי קולנוע ומועדונים יהיה 200 מ' מגדר בית הקברות.

20. מתן היתרי בניה

א. ניקוז

מתן היתרי בניה יותנה בהגשת תכנית פיתוח לאשור הועדה המקומית ובה יודגש ענין הניקוז ושמירה על טופוגרפיה תוך פגיעה מינימלית בטופוגרפיה, בתאום עם רשות הניקוז.

ב. תוכנית פיתוח

מתן היתרי בניה יותנה בהגשת תוכנית פיתוח שתטפל גם במניעת פגיעה בערכי נוף וטבע במידת האפשר.

ג. תוכנית ביוב

מתן היתרי בניה יהיה מותנה בהצגת תוכנית ביוב, לאשור הועדה המחוזית והתחייבות של המועצה המקומית תל-מונד לגבי הקמתו בפועל של מתקן השפכים.

21. פ י ת ו ת

א. יש להגיש תכניות פיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים אשר תכלול את מערכת הדרכים (כולל מדרכות), תיעול ורשתות, ביוב ומים לכל שטח התכנית עד לחיבור כל מגרש וכל יחידה למערכות האמורות וכן תאורת דרכים, תכניות פיתוח יכללו גם מערכות החשמל והטלפון וטל"כ שתאפשר חיבור יחידות הבניה אליהן. המועצה תבצע את הפיתוח לגבי המערכות שלה. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

ב. גדרות הבתים וקירות תומכים באזור המגורים יעשו כולם מקירות בניה או בטון בגמר אקרילי בגוון לבן דוגמת הבתים בצורה אחידה לכל המבנים, לפי פרט מחייב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. כל רחובות המגורים ללא מוצא יהיו רחובות "הולנדיים" מרוצפים באבני מדרכה משתלבות.

ד. כל המדרכות תהיינה מאבן משתלבת.

22. חניית מכוניות

החניה לכל מגרשי החניה תהיה בשטח המגרש ותינתן בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר חציית המדרכות שלאורך הכביש, ע"י כלי רכב לכניסה למגרשים במקומות שיקבעו בתכנית הפיתוח. החניה תבוצע במבנה משותף בין שני מגרשים בהתאם לתכנית פיתוח שתקבע את מיקום כניסות רכב למגרשים.

23. הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. ניקוז:** ע"י הלחול ותעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור פתוחים, תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, הכל לשביעות רצון רשות הניקוז.
- ב. ביוב:** (1) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכו'.
- (2) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול איזורי.
- (3) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (4) טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
- (5) טרם מתן תוקף לתכנית תציב הרשות המקומית לוח זמנים להיתברות למערכת המרכזית.
- ג. אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגיה, באשור משרד הבריאות.
- ד. תברואה:** בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד.
- ה. רשוי:** בהמלצת המועצה המקומית.

24. שלבי ביצוע התכנית

- א.** תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ב.** כתחילת ביצוע ייחשב מילוי שני התנאים הבאים:
- (1) סיום עבודות התשתית.
- (2) סיום בניית השלד של 30% מהמבנים בתחום התכנית כולל פיתוח השטחים הצבוריים.
- ג.** התכנית תיפקע באם לא יחול בביצוע התכנית כפי שיקבע, הוראה זו תרשם במשרדי רישום המקרקעין.
- ד.** נדרש ביצוע בפועל של המתקן האזורי לטיפול בשפכים והחיבור אליו תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתוכנית.

25. ביטול כניסה קיימת לתל-מונד מכביש צומת בני דרור עין ורד

עם ביצוע הכניסה החדשה לישוב, לפי תכנית זו, מכביש צומת בני דרור עין ורד, תבוטל הכניסה הקיימת לתל-מונד מכביש זה.

26. הוצאות עריכת התכנית

כל הוצאות עריכת התכנית ואישורה, לרבות הוצאות תכנון מדידות, שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, משפטנים, העתקות שמש וכל הוצאה אחרת הנדרשת לשם אישור התכנית יוטלו על הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בהתאם לחוק התכנון והבניה. הוצאות אלו יקוזזו מהיטל השבחה.

27. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

ח ת י מ ו ת

צ'ימיל

אדר' עודד חזק "שרונים"
יוזם התכנית
מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"

יוסף חיסמאיקין
אדריכלים ובוני ערים בע"מ

עורך התכנית:

תאריך: