

4508544

ה' 91/15/3 - 422

18.11.96

בנייה
615602
- 9 -06- 1996
תאריך: 2.11.96

משרד הסנים
מנהל מחוז המרכז - המלח
18-6-1996
ו ז ק ב ל
ודא מט

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנון לבנייה
615602
- 1 -05- 1996
תאריך: 2.11.96

משרד הסנים מנהל המרכז
חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
יישור תכנית מס. 91/15/3
התכנית מוגשת לפי
סעיף 58א(ג) לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

שם התכנית: ה' 91 / 15 / 3 - תל מונד

תוכן התכנון: תש"ה - 1965
היעדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מהאר מס' 91/15/3
אושרה על ידי הוועדה המחוזית
תאריך: 2.11.96

שלמה רצבי
ראש המועצה המקומית
תל-מונד



ט"ו אלול
50019140
10/11/96
03370749
03370746

11/10
Handwritten notes and a circular stamp with illegible text.

מרחב תכנון מקומי: שרונים

תכנית שינוי מתאר מס': הצ/5-1/91

שינוי לתכנית מתאר הצ/5-0/1; ובהתאם להצ/5-1/66 ו-הצ/5/7

מחוז: ה מ ר כ ז

נפח: ה ש ר ו ן

מקום: תל - מונד

גושים וחלקות: גוש 7768 ✓ חלקות 44

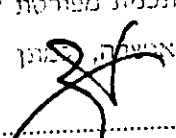
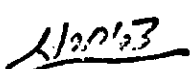
שטח התכנית: 2994 מ"ר

קנה מידה: 1:250 ו-1:1250

בעל הקרקע: סובול יהודית ועידן רח' בן יהודה 142 ת"א
סובול יהושוע רח' מלצט 49 ת"א טל': 03-5282606
גרבי דוד, תל מונד, טל': 09-61826

יוזמי התכנית: כנ"ל והועדה המקומית

המתכנן: בן ציון לזר, מהנדס גאודט ומודד מוסמך
תאריך: אדר פילה קאופמן, שד' יצחק 5, חיפה
21.12.1972

הנהלת התכנון והתבנית, תשכ"ג - 1973
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרון"
תכנית מפורטת / מתאר מס' הצ/5-1/91
אישור:  תוקף.

מהנדס הועדה
יו"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית הצ/5-91/1
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק"מ 1:1250 / 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות, לוח אנזורים וגליון תשריט הכולל טבלת שטחים.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תוכניות שמספריהן המתאר הצ/5-0/1 על תיקוניהן. במדה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרת התכנית: 1. לחלק החלקה ל-3 מגרשים דו כשפחתיים בהסכמת הבעלים.
7. רשימת תכליות: 2. קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני המגורים.
- 7.1. אנזור מגורים א' - ישמש לבנית מבני מגורים דו- משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 7.
8. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האנזורים המצורף לתכנית בהתאם ליועודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 8.1. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- 8.2. מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי המצוין בלוח האנזורים.
- 8.3. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ:2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 8.4. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יחיה 8.3 מ' מגובה 0.0 של הבית. 0.0 + לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- א. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- ב. במגרשים בהם ממוצע מפלס פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת- יהיה גובה 0.0 + של הבנין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.
- ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצויין בסעיף א' יהיה גובה 0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תכנית פיתוח עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.
- ד. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצויין לעיל יהיה גובה 0.0 +

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1958

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שז"מ"

תכנית מס' / מיתחם מס' 91/15/3


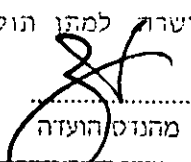
אושרה לנזר תוקף

מנהלס הועדה

י"ר הועדה

- עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד. הפרש מפלסי 0.0 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.
- 8.5. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- 8.6. שטח הבניה המותר באזור מגורים-בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית.
- בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.
- 8.7. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט מבני עזר עפ"י לוח האזורים וקירות ומעקים גנניים שגובהם עד 1.5 מ' צורת גג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע יהיה מס' מפתחים מירביו 3 ליח"ד. חומר הגג רעפים.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 9.2. חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינד בבקשות להתר.
- 9.3. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 9.4. אנשנת סלויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנשנה מרכזית עם חיבור מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו' יהיו לבתים חדשים תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.6. חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית תלויות כביסה - יינתן פתרון למתקן לתלויות כביסה מוסתר מן הכביש.
- 9.8. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.9. סמכות חניה - מיקום ועיצוב סמכות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

9. עיצוב ארכיטקטוני:

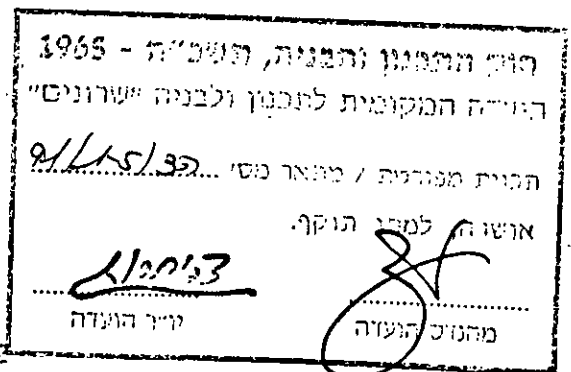
חוק התכנון והבניה, תשמ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	
הכנית מפורטת / מתאר מס' 91/15/93	
אושרו למינו תוקף.	
	
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 10.1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 10.2. תכנית סמון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק"מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד. הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל; מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 10.3. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כוללת של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 10.4. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו:2 מ' מחוצה לו, כולל סמון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.5. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 10.6. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן התר בניה, התחיבות כספית על פגיעה בשטחים צבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.

11. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי התרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים.
- 11.1. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של הגדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו:1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה מעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב:0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 11.2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 11.3. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.
- מיקום המתקנים ותאורם יצויין לבקשות להיתרי בניה.



12. חנניה:

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)כפי עיניו בתיק בג"פ סי' 101 בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההתר.

13. הטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

14. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצורכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

15. תקופת הביצוע:

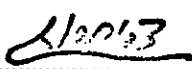
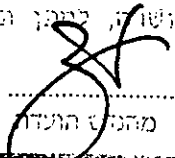
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. הריסת מבנים:

לא ינתנו היתרים במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני הבטחת בצוץ ההריסה בפועל לשביעת רצון הועדה מקומית.

17. דרך משולבת:

היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת, הדרך תכלול פיתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	
תכנית מפורטת / תיאור מסי. ה.ב. 9/1.5/3	
אושרה ליתרון הניקוז.	
	
.....
שם הועדה	מנהל הועדה

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

18. הוראות והגבלות
בניה למרתפים:

ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.

ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שיבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה 2.20 מ' באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית. מה שפחות.


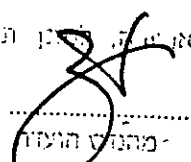
ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).

ז. לא תורשה התכנות מטבח בתוך המרתף.

ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת לכניסה מהחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ט. בקומת מרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותו.

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965	
הוציאה המקומות לתכנון ולבניה ישראליים	
תאריך מס' / מותאם מס' 91/1-5/3	אישור תוקף
	
יו"ר העדה	מנהל העדה

כוח אגורים לתכנית ספורטת הצ/5-91/1-91.

מרחפים	שטחי שרות	קווי בנין לסככת חניה		קווי בנין למבנה העסקי		מס' ח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עיקרי	סימון בתשריט	יעוד האזור
		צד	חזית	צד	חזית					
עפי"י תכנית ראה סעיף 18	<p>א. 40 מ"ר או 11% לפי הפרוט: 16 מ"ר חניה מקורה</p> <p>15 מ"ר עלית גג שלא למגורים במידה ובונים גג רעפים 9 מ"ר בליטות פרגולות</p> <p>ב. במידה ולא בונים מרחף יותרו בנוסף 20 מ"ר או 4% לפי הפרוט: 7.5 מ"ר- מ.ס.ד 12.5 מ"ר- מחסנים</p>	אחור	צד	אחור	צד	אחור				
		3 מ' או "0" בהסכמת השכן	2 מ' "0"	1.5 מ' או "0" בהסכמת השכן	1.5 מ' או "0" בהסכמת השכן	6 מ' או 5 מ' בתשריט	2 יח'	700 מ"ר או כמיווי בתכנית	200 מ"ר ליח"ר	כחום

חוק התכנון והמגורים, משנת 1965 - תוכנית המקומית לתכנון ולבניה "עורניים" 91/1/5/5/91
 המנהל המחוזי / מנהל מס' 91/1/5/5/91
 יוסי רייזמן
 מנהל המחוז

הערה: על מגרש 5 בנוי בית מגורים חד משפחתי
 בבית בית מגורים דו משפחתי על מגרש זה
 תתאפשר על פי תכנית בינוי אשר תוכן תוכן הזמן, ותאושר על הוועדה המקומית.