

10038

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 " ש ר ו נ י ם "
 נתניה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602
 מר"ב תכנון מקומי - " ש ר ו נ י ם "
 01-02-1998
 נ ת ק ב ל
 קבלת קהל - ל י א ת ח ת י מ א
 מסר ל ת א ר י ד

מ ר כ ז מ ח ו ז

מר"ב תכנון מקומי - " ש ר ו נ י ם "

תכנית שנוי מתאר מס' הצ/5-119/1

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן 155/הצ ומפורטת הצ/0/1-5

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 לחוק
 אישור תכנית מס' הצ/5-119/1
 התכנית כנ"ל
 סעיף 108 לחוק
 נ"ר, הועדה המחוזית

119/1/5/32

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר הצ/5-119/1 שנוי לתכנית מתאר מס' הצ/0/1-5, ומפורטת הצ/115 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סימן ב' לחוק.

2. ת ש ר י ט:

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו-1:2500 (להלן "התשריט").

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

5. שטח התכנית

19.808 דונם.

6. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

7. מ ק ו ם:

תל-מונד.

8. גושים וחלקות:

גוש: 7787 חלקה: 45, 46.

9. ה י ו ז ם:

דוד אהרון רח' אורנית 9 תל מונד טל': 09-962901 ת.ז. 5472760/7.

10. בעלי הקרקע:

דוד אהרון רח' אורנית 9 תל מונד טל': 09-962901 ת.ז. 5472760/7.

11. מחבר התכנית

יוסף מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רח' אבא הלל 5, רמת-גן טל' 03-5758780.

נבדק וניתן להפקיד / מאת מיומנים / תאריך
 החלטת הועדה המחוזית / תאריך
 מתכנן התוכנית / תאריך

משרד הפנים
 מחוז המרכז - נתניה
 23-3-1998
 נ ת ק ב ל

09-962901
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה " ש ר ו נ י ם "
 מס' הצ/5-119/1
 אישור תכנית שנוי מתאר מס' הצ/5-119/1
 אדריכלים בע"מ / יוסף מסטצ'קין
 מהנדס הועדה / יוסי טוקר

12. מטרות התכנית

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', סה"כ מס' יח"ד 42, ולאזור מגורים א' מיוחד סה"כ מס' יח"ד 14 יחידות וקביעת הוראות בניה. ✓

ב. יעוד שטח לש.צ.פ. וקביעת הוראות בניה. ✓

ג. קביעת דרכים חדשות. ✓

ד. קביעת הוראות לביצוע התשתית והפיתוח. ✓

ה. קביעת מועד לביצוע התוכנית. ✓

ו. איחוד וחלוקת חלקות. ✓

ז. תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע. ✓

13. יחס לתכנית מתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הצ/5-0/1 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה שלא ישונו בתכנית זו. ✓

14. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש המועצה המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ע"ש מדינת ישראל. ✓

15. יעוד מגרשים צבוריים

לשטח ציבורי פתוח - ישמש כגן משחקים שכונתי, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ✓

16. תכלית

א. באזור מגורים א' - מגורים ביחידות דיור צמודות קרקע. ✓

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"</p>	
<p>תכנית מפורטת / מתאר מס' 525-1/19</p>	
<p>אושרה לסתן תוקף.</p>	
<p><i>צבי מנחם</i></p>	<p><i>[Signature]</i></p>
<p>יו"ר הועדה</p>	<p>מהנדס הועדה</p>

ב. באזור מגורים א' מיוחד

- מגורים ביחידות דיור צמודות קרקע.
- ✓ המגרשים יירשמו על שם המועצה המקומית תל-מונד וישוקו לזוגות צעירים.

ג. בשטח ציבורי פתוח

- ✓ - גן משחקים שכונתי, גינות, תאסר כל בניה.

17. זכויות הבניה

א. באזור מגורים א'

- ✓ - הבניה תעשה בשתי קומות, צמודי קרקע.
- גובה מבנה - גובה מירבי הכולל המותר יהיה 9.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. מפלס הכניסה לבנין 0.00 יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למיתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- ✓ - גודל דירה - 70% (שטח עיקרי) משטח המגרש תכנית מקסימלית (כולל שטחי שירות) - 45%.
- 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.
- לא תוגש בקשה לרשיון בנייה חדש, כל עוד לא נהרס המבנה החקלאי המסומן להריסה לשביעת רצונו של מהנדס הועדה.
- תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית, בתכנית להיתר, תכנית שבה יוגדרו גמר 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. ✓

יתרו קטעי חזית בשטח מוגבל, בגוון אחר לפי אישור מהנדס

- ✓ - כל החניות הפרטיות תהיינה מאבן משולבת.

- ✓ - יש למקם אנטנה טלוויזיה מרכזית או אנטנה לכל מבנה אמצעות תוכנית התקנת אנטנות.

<p>חוקק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"</p> <p>תכנית מפורטת / מתאר מס' 1191/1</p> <p>3 ביחידה</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>נהנדס הועדה</p>
--

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'². ✓
- הבניה תעשה בשתי קומות, צמודי קרקע. ✓
- גובה מבנה - גובה מירבי הכולל המותר יהיה 9.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. ✓
- מפלס הכניסה לבנין 0.00 יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למיתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית. ✓
- גודל דירה - 60% (שטח עיקרי) משטח המגרש, תכסית מקסימלית (כולל שטחי שרות 45%). ✓
- תותר הקמת עלית גג בשטח של 23 מ"ר - כחלק מ-10% 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. מהנדס הועדה רשאי לקבוע את מסגרת המגרשים שעליהם חלה חובת הגשת התכנית. ✓
- 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. ✓
- מיועד למגורים עבור זוגות צעירים תושבי המקום, בעלי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון. ✓
- כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרשים המועדים למגורים א' מיוחד תרשם בפנקסי המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המגורים המיוחדים, תשכ"ה - 1965 (ורישום) התש"ל-1969 בדבר יעוד המקרקעין באזור המיועד למגורים עבור זוגות צעירים תושבי המקום, של משרד הבינוי והשיכון. ✓

כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרשים המועדים למגורים א' מיוחד

תרשם בפנקסי המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המגורים המיוחדים, תשכ"ה - 1965 (ורישום) התש"ל-1969 בדבר יעוד המקרקעין באזור המיועד למגורים עבור זוגות צעירים תושבי המקום, של משרד הבינוי והשיכון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

בעלי תעודת זכאות

תכנית מפורטת / מתאר מס' 119/1-5/3

אושרה, לטתן תוקף.

3/1/1965

יו"ד הועדה

מהנדס הועדה

- התפלגות דירות - 30% מהמבנים באזור מגורים א' מיוחד יהוו דירות בשטח של 85 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

ג באזור ציבורי פתוח

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

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' 5/3-1/19

אושרה, למתן תוקף.

צ'ימניא
יו"ר הועדה

[Signature]
מהנדס הועדה

18. תאורים והוראות הבניה

קוי בניה	זכויות בניה										תכניות קודמות	תכניות מוצעות	תכניות חקלאי	יעוד האזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' יח' במגרש (במקסימום)	שטח (%) שטחי תכנית (כולל שטחי שרות)		
	סה"כ		תת קרקעי		על קרקעי		מס' קומות	גובה ב-מ'	מס' קומות	סה"כ									
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
3	5	35%	70%	20%	70%	2	9.5	2	35%	70%	20%	70%	15%	70%	2	45%	500	מגורים א'	מגורים א'
5	3	35%	70%	20%	70%	2	9.5	2	35%	70%	20%	70%	15%	70%	3	45%	750	מגורים א'	מגורים א'
5	3	35%	70%	20%	70%	2	9.5	2	35%	70%	20%	70%	15%	70%	4	45%	1000	מגורים א'	מגורים א'
5	3	15%	60%	--	60%	2	9.5	2	15%	60%	--	60%	15%	60%	4	40%	1000	מגורים א'	מגורים א'
ישמש כשטח גנני וכגינת משחקים שכוניתית.																	700	מגורים א'	מגורים א'

- (1) שטחי השרות הינם עבור מקלט, מרפסות לא מקורות ומבנה עזר נפרד לחניה בגודל של 15 מ"ר בקו בניה 0 בהסכמת השכן.
- (2) שטחי השרות הינם 50 מ"ר עבור מרתף לכל יחידה כאשר התכנית אליו מתוך הדירה.
- (3) תותר הקמת עלית גג בשטח של 23 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה העיקריים.
- (4) שתי קומות צמוד קרקע.
- (5) באזור מגורים א' מיוחד - 30% מהדירות יהיו בשטח של 85 מ"ר כל אחד, כולל ממ"ד.
- (6) מספר יחידות הם 4 לדונם (מגרש מינימלי).

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 5/1-18/1
 אושרה לממן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

19. פיתוח

א. יש להגיש תכניות פיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים אשר תכלול מערכת הדרכים (כולל מדרכות), תיעול ורשתות, ביוב ומיס לכל ש התכנית עד לחיבור כל מגרש וכל יחידה למערכות האמורות וכן תא דרכים, תכניות פיתוח יכללו גם מערכות החשמל והטלפון וטל"כ ש חיבור יחידות הבניה אליהן. המועצה תבצע את הפיתוח בשטחים הציבוריים. היוזמים יבצעו הפיתוח במגרשי הבניה הפרטיים. התשת תהיינה תת-קרקעיות. ✓

ב. גדרות הבתים וקירות תומכים באזור המגורים יעשו כולם מקירות או בטון בגמר אקרילי בגוון לבן דוגמת הבתים, בצורה אחידה לכ 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. ✓

20. חניית מכוניות

מקומות החניה לכל מגרש - מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת, לכל יח"ד במסגרת ההיתר. ✓

21. דרך משולבת

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב, לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח לדרך על-ידי הועדה המקומית. ✓

22. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. ניקוז: ע"י חלחול 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. ✓

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מכורטת / מתאר מס' 513-1991
 אושרה למתן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

- ב. **ביוב:**
- (1) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
 - (2) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול איזורי.
 - (3) טרם מתן תוקף לתכנית תציג הרשות המקומית לר"ז להתחברות למערכת המרכזית הכוללת את פתרון הטיפול האיזורי.
 - (4) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - (5) מתן תוקף לתוכנית יותנה בביצוע בפועל של המתקן לביוב איזורי.
 - (6) טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל. להתחברות למערכת המרכזית, ובאישור משרד הבריאות.

ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגיה.

ד. **תברואה:** בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד.

ה. **רשוי:** בהמלצת המועצה המקומית.

23. זמן ביצוע התכנית

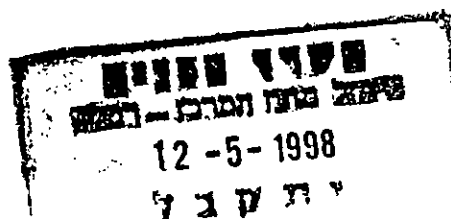
ביצוע התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה.

24. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

25. הריסה

המבנים המסומנים בצהוב בתשריט יהרסו על חשבון יזם התוכנית ובעל הקרקע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.



ח ת י מ ו ת

יום התכנית: אלהינו / 213

עורך התכנית: יוסף מישל טצ'קין
אדריכלים ובוגרי ערים בע"מ

בעלי הקרקע: אלהינו / 213

תאריך: 7.12.97

הוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מסי: 25-191-10
אושרה למתן תוקף.
צ'ימיני
יו"ר הועדה
[Signature]
מהנדס הועדה