

4-10243

-1-

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 נתניה, רח' שטמבר 5. 8615602  
 23-03-1998  
 נ ת ק ב ל  
 היתר קהל-לימוד התימה  
 משרד לתיירות ופנאי

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תוכנית שינוי מתאר

הצ/מק/5-1/66 א'

=====

ת ל - מ ו נ ד

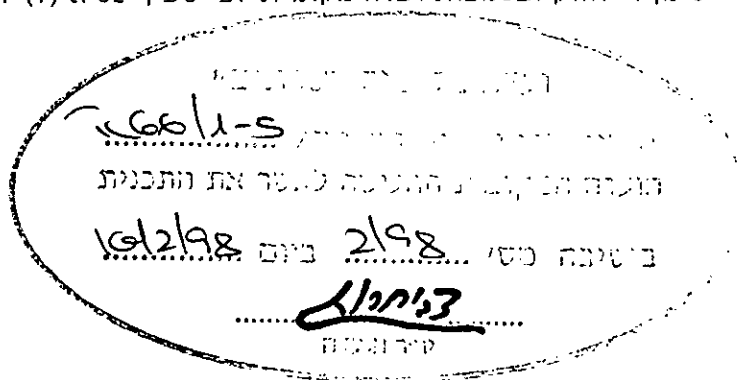
משרד הפנים  
 מנהל המרכז - נתניה  
 17-6-1998  
 נ ת ק ב ל

ע. אביזן ושות'  
 יחיד בניה וחקיקות בג"מ

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מסי הצ/מק/5-1/66  
 הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי 2/98 ביום 2/98  
ביחיד  
 יו"ר הועדה

- 2 -

1. שם התכנית : תכנית שינוי מתרא הצ / מק / 5 - 1 / 66 א', שינוי לתכנית מתאר  
----- הצ / 5 - 1 / 0 והצ / 5 - 1 / 66 תוכנית איחוד וחלוקת  
מגרשים בהסכמת הבעלים .
2. מסמכי התוכנית : א. 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות והוראות בניה  
----- (להלן : התשריט )  
ב. תשריט בקנ"מ 250 : 1 ותשרימי סביבה בק.מ. 1:1250 , 1:10000 .  
ג. נספח בינוי מחייב בקנ"מ 250 : 1 .  
ד. נספח תנועה בקנ"מ 250 : 1 .
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה .
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה .  
-----
4. שטח התכנית : 3000 מ"ר .  
-----
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף  
לתכנית .
6. גרשים וחלקות : גוש - 7788 , חלק מחלקה - 50 .  
-----
7. המקום : המועצה המקומית תל-מונד .  
-----
8. היחס : חב' ע. אבידן ושות', יזום , בניה והשקעות בע"מ , ח.פ. - 51-235669-2  
----- רח' בן-יהודה 24, הרצליה . טל: 09/7910886 .
9. בעלי הקרקע : חב' ע. אבידן ושות', יזום , בניה והשקעות בע"מ , ח.פ. - 51-235669-2  
----- רח' בן-יהודה 24, הרצליה . טל: 09/7910886 .
10. מגיש: חב' ע. אבידן ושות', יזום, בניה, והשקעות בע"מ. כנ"ל.
11. מחבר ומתכנן התכנית : אסבן שמעון - אדר', מ.ר. - 4712 , 86889 .  
----- רח' הדקל 52 תל-מונד . טל: 09/7967258 , 09/7962059 .
12. מטרת התכנית : א. איחוד 3 מגרשי מגורים דו-משפחתיים וחלוקתם ל- 4 מגרשים  
----- דו-משפחתיים בהסכמת בעלי הקרקע, בהתאם להוראות פרק ג'  
סימן ז' לחוק ובסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (1) לחוק.



ב. הגדלת מס' יח"ד בשטח התוכנית מ- 6 ל- 8 יח"ד ללא הגדלת  
 סך כל שטחי הבניה למטרה עיקרית, בסמכות ועדה מקומית לפי  
 סעיף 62 א ( 8 ) לחוק .

ג. שינוי בקו בניה קידמי לדרך משולבת מ- 3 מ' ל- 5 מ' ,  
 שינוי בקו בניה אחורי מ- 6 מ' ל- 5 מ' ,  
 שינוי בקו בניה צידי מזרחי במגרש 2003 מ- 3 מ' ל- 5 מ' ,  
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א ( 4 ) .

ד. קביעת הוראות בינוי בשטח התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי  
 סעיף 62 א ( 5 ) .

ה. שינוי גודל מגרש מינימלי בשטח התוכנית מ- 700 ל- 635 מ"ר ,  
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א ( 7 ) .

ו. תוספת שטחי שרות לממ"ד כמתחייב משינוי התקנות לאחר אישור  
 תכניות ה-צ / 5 - 1 / 66 והצ / 5 - 1 / 0 ובסמכות הועדה המקומית  
 לפי סעיף 62 א ( 9 ) .

13. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון  
 תכנית המתאר המקומית ה-צ / 5 - 1 / 0 , והצ / 5 - 1 / 66 על  
 תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו . במקרה של סתירה בין  
 התכניות יקבעו הוראות תכנית זו .

14. יחס לתכנית  
 מפורטת התוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני  
 תכנית זו תשארנה בתקפן . אין תוכנית זו באה להוסיף זכויות  
 בניה, וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית התקפה .

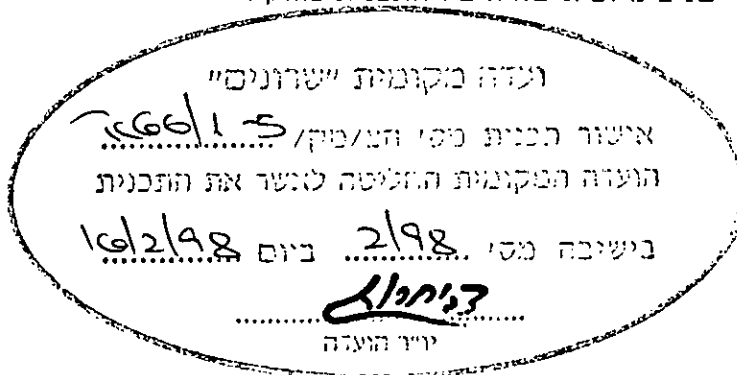
15. הוראות בניה  
 והגבלותיה : בהתאם ללוח האזורים המצודף לתקנון התכנית , ובהתאם ליעודי  
 הקרקע המפורטים בתשריט .

16. חניית מכוניות : מספר מקומות החנייה יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף  
 בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך  
 גבולות המגרש . בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה  
 אחת ולחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה .  
 לפחות שתי חניות לרכב פרטי בתחום המגרש .

17. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית .

18. הריסת מבנים : לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה  
 אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל , המסומנים להריסה  
 בתשריט .

20. ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק .



21. הוראות בניה : 21.1 שמוש בקרקע :

לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן :

21.2 רשימת תכליות :

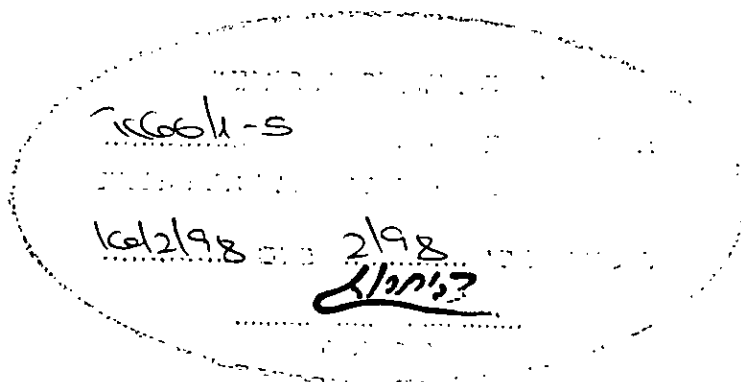
א. אזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע .

21.3 תנאים לבנית מגורים :

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט .  
תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מס' המגרשים בתכנית , לא תהיה שינוי לתכנית .
- (ב) מס' יח' דיור - דו משפחתי .
- (ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים יציאות לגג ועליות גג להלן) , ( במבנה קוטג' ) .
- (ד) גובה הבנין - הגובה המידיבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המזרחה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין (+ 00.0 ) ייקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ה) הפרש מפלטי (+ 00.0 ) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ' .
- (ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף ד) לעיל . שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על-ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה כפועל.
- (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון ובהתאם לתקנות הבניה לפרגולות.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט ועל-פי נספח הבינוי .

21.4 עיצוב ארכיטקטוני :

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 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 ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד .
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר .
- (ג) מערכת סולרית - 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 .
- (ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים .



- (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית .
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הבינוי המאושרת בוועדה המקומית .
- (ז) תלית כביסה - עפ"י אשור מהנדס הועדה המקומית.
- (ח) מיכלי גז - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרז מן הרחוב .
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב החניה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה .

#### 21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר :

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודקנת של המגרש .
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על דקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1 : 250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז .
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר .
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית .
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד' .

#### 21.6 פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית .
- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד . בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר . גובה גדר בחזית 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 ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למיתחם .
- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה .
- (ג) מתקני האשפה יהיו על-פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית . מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הבינוי המאושרת .

106/2/98

2/98

צ'ימל

22. שטחי שרות ומרתפים : היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/ חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/ 1-5 / 100 .

שטחי שרות : ( על קרקעיים ) .

מבנה מקורה לחניה פרטית : 15 מ"ד , בקוי בנין כמצויין בלוח אזורים .

בליטות שונות : 10 מ"ד ( המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים ) .  
-----  
1-7.5 מ"ד ממ"ד.

23. מערכות תשתית : א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות .

ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני ( קיים או בעתיד ) .

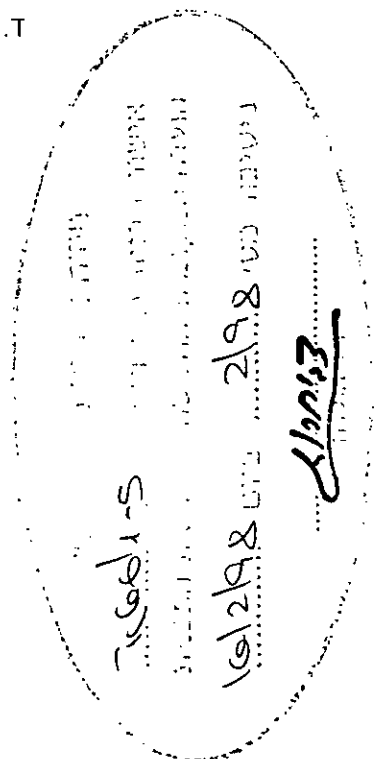
באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית . יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם . תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי . ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי .  
ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטיבעית , פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה .

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם . במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית זיקוח לכל המתחם , באישור רשות הניקוז .  
תשתיות חשמל:

ד. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מחזית- בציד- הקו	מרחק מתל- קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)



אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז - הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני - שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על - 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים .

ו. דרך משולבת- דרך מרוצפת לכל רוחבה, ניכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תיכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכניות פיתוח ע"י הועדה המקומית.

7-1000

10/2/98

2/98

לוי

לוח זמניות והוראות בניה לחובנית תא/5-56 - תל מונד - מצב קיים

תעודת האזור	סימון בחשבוני	שטח מגרש פרניסימוס (מ"ר)	רוחב מגרש מיני (מ"ר)	זכויות בניה על קרקעי	זכויות בניה על קרקעי	שטח מרחק		תכנית ברוטו שטח שטח ב-2 או במ"ר	מבנה בניה - מספר קומות	מבנה בניה - מספר קומות	מספר יחידות למגורש	למענה שירות				למענה עיקרי			
						מרחק	מרחק					חזית	צדדי	חזית	צדדי	חזית	צדדי		
מגורים A	כחום	700		40% בבל 10% דרך	25% בבל 10% דרך	חומת בניה גרהף בהתאם לתוכנית הצב/5-56/אסמ על התוכנית	30%	3 קומות מסגרת לא יותר ל-5-8 מ	משיא גג הולעפים עד למסלול מקבילת או מפניית מה שפתוח	2	לפני חשבים	3.0	5.0	3.0	5.0	3.0	5.0	3.0	5.0
מגורים A	כחום	635		40% בבל 10% דרך	25% בבל 10% דרך	חומת בניה גרהף בהתאם לתוכנית הצב/5-56/אסמ על התוכנית	35%	3 קומות מסגרת לא יותר ל-5-8 מ	משיא גג הולעפים עד למסלול מקבילת או מפניית מה שפתוח	2	לפני חשבים	3.0	5.0	3.0	5.0	3.0	5.0	3.0	5.0

לוח זמניות והוראות בניה לחובנית תא/5-56 - תל מונד - מצב קיים

בנייה מס' 2198/2014  
תאריך תעודה

מגורים A  
כחום  
ידום + קווים  
אלכסוני אדום

למעט קו בנין צדדי למגורש 2000 שירות 5.0 מ"ר  
אחרת 3.0 מ"ר