

10875

5

שרונים
מוחלטת תכנון
24-02-1999
ניתקבל

שרונים
מוחלטת תכנון
08-03-1998
ניתקבל

שם התכנית:

ה צ / 5 - 1 / 8 2 1

ת ל מ ר כ ד

משרד הפנים
מינהל נחור מרכז-רמלה
11-04-1999
תיק מס' זחבל

שלמה רצבי
ראש המועצה המקומית
תל-מונד

ותמות ואישורים

כהן משה
מ"מ ומסגן ראש המועצה המקומית
תל-מונד

17/2/99



משרד הפנים
חוק התכנון והבניה משנת 1965
אישור תכנית מס' תל-מונד/128
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

הצמג-400

חוק התכנון והבניה "ת"ח-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' תל-מונד/128
אשרות למתן תוקף.
אדרי' עוזב דואק
מהנדס הועדה

17.3.1998: 7 יר

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז
מספר: הצ / 5 - 1 / 128

המחוז
תכנית שינוי מתאר
שינוי לתכנית/הצ/במ/5-1-302

מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת - ל - מ ו נ ד

- 01. שם התכנית: הצ/5-1-128 תכנית שינוי למתאר
- 02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:250 ותרשים הסביבה בק.מ. 1:1,250 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות (כולל לוח איזורים), וגליון אחד של תשריט.
- 04. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 05. שטח התכנית: 6,331 מ"ר
- 06. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 07. גושים וחלקות: גושים: 7792 , 7790 . מגרשים 400 וחלק ממגרשים 642 (דרך) ו-610 (דרך).
- 08. היוזם: משה אברבוך ת.ז. 03371762 רחוב מצדה 74 תל-מונד טל. 09-963605
- 09. בעלי הקרקע: משה אברבוך (ראה טבלת הקצאות בתכנית הצ/במ/5-1-302).
- 10. עורך התכנית: ירי גולדנברג (מס. רישיון 07853) אדריכלות ותכנון ערים רח' הסייפן 27 רמת-השרון טל. 03-5498301
- 11. מטרת התכנית: 1. לשנות יעוד חלק ממגרש 400 מאזור מסחרי לאזור מגורים ולשטח פרטי פתוח.
2. לחלק את אזור המגורים למגרשים (עבור 12 יח"ד סה"כ) ולקבוע בינוי עקרוני בתחום התכנית (באזור המגורים ובאזור המסחרי).
3. קביעת הוראות, מגבלות ותנאים בתחום התכנית.
- 12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית הצ/במ/5-1-302, במידה ולא שונו בתוכנית זו.
- 13. יחס לתוכניות מפורטות בתוקף: תוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

3/..

הקדחה המדינית לתכנון ובניה
רח' ש... 2171
טל. 09-86.5602-562-825

14. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. קיבולת התכנית: התכנית כוללת 12 יח"ד באזור מגורים א' ועוד מגרש מסחרי אחד.
17. הוראות בניה:
- 17.1 שמוש בקרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 17.2.
- 17.2 רשימת תכליות: (א) אזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים דו - משפחתיים צמודי קרקע. (ב) אזור מסחרי ישמש למבני מסחר קמעונאי, משרדים, מסעדות ובתי-קפה. שטח פרטי פתוח - ישמש לשטחי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר למערכות תשתית, הכל על חשבון בעל המגרש המסחרי. (ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מקלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- 17.3 תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן: (א) שטח המגרש - בהתאם למפורט בטבלת ההקצאה. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית. (ב) מס' יחידות דיור - לפי המפורט בלוח האזורים. (ג) מס' קומות - לא תותר בניית יותר משתי קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (ד) גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה לבניין. מפלס הכניסה לבניין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. (ה) בבניין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל, -ראה גם סעיף 18 להלן. (ו) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ', ולמעט גדרות המפרידות בין שתי יח"ד באותו המגרש שגובהן לא יעלה על 2.20 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרון"
רח' שטמבר 5 תל אביב 2171
טל. 09-8615602-562-825

4/..

17.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר 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 למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

17.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ד) 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'.

17.6 מתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה חיבור בפועל של תל-מונד למתקן האיזורי לביוב עפ"י תכנית הנדסית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.7 פיתוח השטח:

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח ובינוי לכל המתחם, שתשתלב בפיתוח לתחום תכניות הצ/במ/5-1/301 והצ/במ/5-1/302.

5/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"ג"א"ם"
רח' שפירא 2171
טל. 09-8615602-825

בתכנית יצוייניו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים ולמגרש המטחרי ופרטי החניה במגרש המסחרי, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית וכן תכניות פיתוח לדרכים משולבות. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית, כולל טופוגרפיה.

היתרי בניה יוצאו ע"י הוראות תכנית הפתוח ולאחר הבטחת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון הרשות המקומית. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית.

(א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, אלא בהסכמת השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה, למעט בשטחים משופעים - בהם יקבע גובה הגדר ע"י מהנדס הועדה.

(ב) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת.

(ג) בתחום השטח הפרטי הפתוח יתוכננו נטיעות וגינון כחלק מתכנית הפיתוח וביצועם יהיה תנאי למתן טופס 4.

18.1 מרתפים - באיזור מגורים:

1. שטחי שירות וקומות מרתף:

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

(ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו. (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.

(ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).

באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

(ה) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו) (ו) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

(ז) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.

ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

(ח) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

(ט) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

6/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שירי"
רח' שטמץ 5
2171
טל. 09-8615602

18.2 שטחי שרות - באיזור מגורים:

- שטחי השרות יהיו על קרקעיים רק במידה ולא בונים מרתף; באם יבנה מרתף - יותר רק 15 מ"ר לסככת חניה בקומת הקרקע.
- (א) מחסן ביתי ו/או חדר כביסה: 25 - 10 מ"ר. הכל בפרימטר בית המגורים.
- (ב) מבנה מקורה לחניה פרטית: 30 - 15 מ"ר, בקווי הבניין המצוינים בלוח האזוריים.
- (ג) סה"כ שטחי השרות: 40 מ"ר לכל יח"ד.

18.3 מרתפים - באיזור מסחרי:

- (א) השימושים המותרים: לשטחי שרות (מחסנים שיהיו חלק בלתי נפרד מהחנות בקומת הקרקע, חדרי מכונות ומרחבים מוגנים) - עד 215 מ"ר.
- (ב) קווי הבניין - בהתאם למצוין בלוח האזוריים, ובקונטור קומת הקרקע בלבד.
- (ג) מותרת הגבהת המרתף עד ל-1.00 מטר מעל פני הקרקע המפולסת. גובה נטו של המרתף - עד 3.50 מ'.

19.1 אספקת מים:

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

19. מערכות תשתית:

19.2 ביוב:

בכל תכנית פיתוח או בקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
 יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב המרכזית.
 יותר מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
 תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי.

19.3 ניקוז:

פיתוח השטח יכלול את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
 יותר מעבר קווי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

19.4 חשמל:

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 (ראה סעיף 18.4 (ה)).

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

20. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

21. שלבי ביצוע:

7/...

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "ש"ר"י
 רח' שטמפול 2171
 טל. 09-8615602-562-825

חניית מכוניות:

- 22.1 מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. במגרשי המגורים יהיה שני מקומות חניה לפחות לכל יחידת דיור.
- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור, במסגרת ההיתר.
- 22.2 תותרנה סככות חניה בלבד, ללא קירות, למעט קיר בגבול בין שני מגרשים.
- למגרש המסחרי כל החניות הדרושות תיהנה בתחום המגרש על הקרקע או במרתף, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

3. דרך משולבת:

היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז ורהוטי רחוב.

4. מתן תוקף:

תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע מתקן הביוב האזורי.

תאריך: 17.3.1998

ימת היוזם:

ימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"ש"ס"
רח' שטמ"ג ת.ד. 2171
טל. 09-8625602 002-825

ד"ר גולדנברג
כלות ותכנון ערים
27 רמת השרון 47248
54983 פקס. 5408701

טבלת אזוריים לתוכנית בנין ערים מפורטת הצ / 1 - 5 / 128

יחיד האזור	סימון בתשריט	שטח בתכנית במ"ר	שטח מינימלי במ"ר	הכסית (כולל שטחי שירות) במ"ר	זכויות בניה במ"ר				שטח הפנאי	שטח פנאי מותר	שטח פנאי מותר	שטח פנאי מותר	שטח פנאי מותר
					על קרקעי	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי					
אזור מגורים א'	כתום	4,203	620	150 לכל יחיד כולל שטחי שירות	עד 200 מ"ר לכל יחיד בכל הקומות יחד.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.	עד 40 מ"ר לכל יחיד, באם אין קומת מרתף.
אזור מסחרי	אפור	777	777	עד 215 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 330 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.	עד 100 מ"ר כולל שטחי שירות.
שטח פרטי פנאי	ירוק מוחזק	57	57	השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש המסחרי, אך אסורה עליו כל בניה פרט לגדרות על גבול המגרש.	שטח זה ישמש לגינון ונטיעות - ביצועו מהווה תנאי למתן תעודת גמר וחוזקתו על"ז בעל המגרש המסחרי.								

הערות: 1. שינויים לא מהותיים בבנין, ללא חריגה מקורי הבנין וללא חריגה מהשטחים המותרים בהתאם לתכנית זו, לא יהיו חריגה מהתכנית בתנאי אישור הועדה המקומית.
 2. שטחי השרות העל קרקעיים עבור: א. מסתן ביתי ו/או חדר כביסה: 25 מ"ר - 10 מ"ר. ב. מכנה מקורה לחניה פרטית: 30 מ"ר - 15 מ"ר.
 סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 40 מ"ר לכל יחיד.
 3. תודת גם בנית יחיד אחת בלבד בתנאי הגשת שינוי לכינוי ואישור הבקשה ע"י הועדה המקומית.

תאריך: 17/3/1998
 חתמת היוזם: *אליהו גולדנברג*
 3371762

חתמת בעל הקרקע: *אליהו גולדנברג*

400-טבת
 חתמת המתכנן:
ירי גולדנברג
 אדריכלות ותכנון ערים
 חסיפן 27 רמת השרון 47248
 טל. 5498301 פקס. 5408701

העדה המקומית לתכנון ופיקוח
 יו"ר רחוב
 2171
 ד"ר שמואל גולדנברג
 09-8615602-562-825 טל.