



10895

הועדה המקומית "שרונים"
ועדה מרחבית לתכנון ובניה
רח' הצורן 6 נתניה

שעות הקבלה: בימי א' ו-ה' בשעות 08:00-12:00 ובימי ד' 15:00-17:45

תאריך: 06/9/1999

תיק: 116/1-5/11

לכבוד

מנהל האגף

לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות

משרד הפנים - ירושלים

הנדון: תכנית מס' 116/1-5/11 ישוב תל-אונ' 2

עפ"י הודעתכם מיום 29/11/98 התכנית אינה טעונה אישור השר.

מצ"ב עותק תכנית מאושרת למתן תוקף, חתומה ע"י יו"ר הועדה.

בכבוד רב,

ב/א

ציפי אדן

מזכירת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"

רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
טל. 09-8636000

העתק: מועצה מקומית - תל אונ' 2
זום/בעלים - 116/1-5/11 - צורן 6 28, תל
← 2 אימקאיה - תל-אונ' 2

צורן 6 - אימקאיה - אימקאיה הועדה "שרונים"



62

ת/ג' 80

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

110

שם התכנית: ה צ / מ ק / 5 / 1 - 1 1 6 / 1

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

תאריך: דצמבר 1997

חותמות ואישורים:

ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' הצ. מק. 116/1-5
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 3/99 ביום 20/4/99
 י"ד חגגה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/5-0/1 ולתכנית הצ/5-31/1

1. שם התכנית: הצ/מק/5-116/1 שינוי למתאר הצ/5-0/1 ולתכנית הצ/5-31/1
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. טבלת איזון.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 4500 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7799 חלקות: 162, 169, 196, 199, ח"ח: 152, 153, 175
7. המקום: תל-מונד
8. היוזם: המועצה המקומית תל-מונד
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' עודד דואק
- מגיש התכנית: ועדה מקומית שרונים
11. מטרת התכנית:
 1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' וסעיף 62א 1 לחוק.
 2. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים א' מיוחד.
 3. הגדלת מס' יח"ד למגרש מ-2 ל:3 ללא הגדלת שטחי הבניה העיקריים.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5-0/1 ותכנית הצ/5-31/1 על תיקונייהן במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
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.

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון תכנית הצ/5-0/1, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועפ"י המפורט בסעיף 21 להלן.

1. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

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

18. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. שלבי ביצוע:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

20. דרך משולבת:

21.1 שמוש בקרקע:

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

21. הוראות בניה:

21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- (ג) שטח לבנייני צבור - ישמש לבנית מבני צבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם הצ/5-0/1 לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - שטח מגרש מינימלי 250 מ"ר לכל יח"ד, במגרש. תכנית חלוקה אשר תשנה את מספר המגרשים לא תהיה שינוי לתכנית.
- (ב) מס' יחידות דיור - 3 יח' במגרש 2373, הניתן לחלוקה.
- (ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (במבנה קוטג')
- (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ה) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.8 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 בפועל.
- (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט. קו בנין צדדי ל-2 יח' יהיה "0" בכפוף להסכמת השכנים הגובלים. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.6 מ'.

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 למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' 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 - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הקחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית. כחלק מהבנין העיקרי.

21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.8 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 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 על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים 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, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.6 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו 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 הפיתוח המאושרת

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות,
ינתנו עפ"י תכנית הצ/5-100/1

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע 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. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י 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 על 2.30 מ' (רצפה עד תקרה).
באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלול השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 9.5 מ' מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ. (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת 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 כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה. תותר כניסה למחסן נפרד במרתף בשטח 8 מ"ר.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימט בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 25 מ"ר ליח"ד אחת.

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.

ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם.

ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו: 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4(ה))

1. תכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובציון שטחי המגרשים החדשים.

קו"י	בנין		מספר יחיד למגורש	גובה בנין	מספר קומות	סר"כ זכויות		בנייה		תכנית ברוטו	שטח מגרש מייני	סימון במשרד	יעוד האזור
	למבנה עיקרי	למבנה שירות				שירות	עיקרי	תת קרקעי	על קרקעי				
עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, המרתף בקוונטור ק"ס.	5 מ'	3 מ'	מסומן במשרד	9.5 מ' מפני מדרכה	2 ומרתף	50%	50%	לפי תכנית בנין	50%	40%	חום מותחם בחום	חום מותחם בחום	שט"ע מצב חדש
עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, המרתף בקוונטור ק"ס.	4 מ'	2.8 מ'	מסומן במשרד	9.5 מ' מפני המדרכה	2 ומרתף	50%	50%	לפי תכנית בנין	50%	30%	חום מותחם בחום	חום מותחם בחום	שט"ע מצב ישן
עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, המרתף בקוונטור ק"ס.	4 מ'	2.8 מ'	מסומן במשרד	9.5 מ' מפני המדרכה	2 ומרתף	50%	50%	לפי תכנית בנין	50%	40%	חום מותחם בחום	חום מותחם בחום	שט"ע מצב חדש

גנינון, נטיעות, סככות על גנינון, גן בלבד, ומתקני גן בלבד.

ירוק

שט"ע