

4-11924

שרונים
מחלקת תכנון
16-02-2001
ניתקבל

מחוז המרכז נפת - השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית שינוי מתאר הצ/מק/ 1-5 / 167
שינוי למתאר הצ/1-5 / 0-1- הצ/7 / 5
בסמכות הועדה המקומית

ועדה מקומית "שרונים"
אשרה תכנית זו על פי סעיף 167/1-5
הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית
למשרד המבטא תכנון ו-167/1-5
משרד המבטא תכנון ו-167/1-5
תאריך: 16/02/01

מחוז המרכז נפת השרון
מרחב תכנון מקומי "שרונים"
תכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-5/167
שינוי לתכנית מתאר הצ/1-5/0 ו- הצ/7/5
בסמכות הועדה המקומית

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-5/167 שינוי לתכנית מתאר הצ/1-5/0 ו- הצ/7/5 בסמכות הועדה המקומית.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 250 : 1.
ותרשימי סביבה והתמצאות 1:5000.
ג. נספח בינוי.
3. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 900 מ"ר.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. מקום: תל מונד, רח' נורית 17.
גוש: 7789
חלקה: 25 ח"ח
מגרש: 2066
8. היוזם: הדס דוד ת.ז. 3063133-7 רח' נורית 17, תל-מונד. טל': 09-7967285
הדס רות ת.ז. 5093792-9 רח' נורית 17, תל-מונד טל': 09-7967285
9. בעל הקרקע: הדס דוד ת.ז. 3063133-7 רח' נורית 17, תל-מונד.
הדס רות ת.ז. 5093792-9 רח' נורית 17, תל-מונד.
10. עורך התכנית: טלי קדר-אדרכלית ת.ז. 052771250 רח' שרת 22 רמות השבים
טל': 09-7411636 מ.ר. 27666
11. מטרת התכנית:
 - א. הגדלת מספר יחידת הדיור בשטח התכנית מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד בקיר משותף (קביעת 2 יחידות דיור במבנה קיים והוספת יחידת דיור אחת) ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א' (א) (8) לחוק.
 - ב. מתן הקלה של 6% באחוזי הבנייה שנקבעו בתוכנית הצ/1-5/0 שהופקדה ב- 30/8/88.
 - ג. שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו מבנה ע"פ סעיף 62 א' (א) (7) לחוק בסמכות ועדה מקומית.
 - ד. קביעת בינוי מנחה בשטח התוכנית בהתאם למסומן בתשריט ובטבלת הוראות הבניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
 - ה. שינוי תכסית מ-30% ל-35% ע"פ סעיף 62א' (א) (9) לחוק בסמכות ועדה מקומית.
11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תוכנית המתאר המקומית הצ/1-5/0 ו- הצ/7/5 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. היטל השבחה :
הועדה המקומית תגבה היטל כחוק.
13. חנית מכוניות : מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאות היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים – ובתוך גבולות המגרש.
בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה.
14. 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 ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.
ג. ניקוז : פיתוח השטח יכלול את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
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.
ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.
15. תנאים וזכויות בהקמת קומות מרתף ע"פ תכנית הצ / 1-5 / 100א'.
א. מגרשים לבניה צמודת קרקע.
על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות אלה :
1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
3. קוי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות :
א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים :
א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.

ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבטלו מפני הקרקע הסופית.

ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.

5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.

6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.

7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.

8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.

9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

16. זמן ביצוע: התכנית תבוצע 4 שנים מיום אשורה.

17. הוראות בניה:

17.1 רשימת תכליות:

א. איזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים חד-משפחתיים,

דו-משפחתיים ותלת-משפחתיים צמודי-קרקע.

17.2 תנאים לבניית 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 מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.

ב. מס' יחידות דיור – בית תלת - משפחתי.

ג. מס' קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (מבנה קוטגי).

ד. גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 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 ע"פ שיקול דעת הועדה.

ה. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד 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 יתרוג מגבולותיה בפועל.

ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליחיד אחת.

ח. מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

17.3 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 יחיד.

- 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 – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית. כחלק מהבנין העיקרי.
- י. מיגון אקוסטי: בחלונות הפונים לכיוון תחנת הדלק יותקן זיגוג כפול.

17.3 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, 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.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, 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.

18. כללי:

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

ב. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

**מוצב קייים ע"פ תכנית תצ / 1-5 / 0
 התכנית קבלה תוקף ב- 17.10.91 י.פ. 3931**

טבלת האזורים תצ / 1-5 / 0 - מותאר תל-נונד ו- תצ / 1-5 / 100 א' .

קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין		קני בנין	
למכרה שירות		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי		למכרה עסקי	
מספר	גובה	גובה	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
1	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
2	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
3	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
4	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
5	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף
6	8.50 מ' בנין	2 קומות	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף	קומת מרתף

הדס רות _____ 213

חתימות: בעל הקרקע, והיוזם

הדס דוד _____

קדר טלי 70 קש. טלי קדר - אדריכלית
רשמי מס' 27664

המתכנן:

שילמה רפני
ראש המועצה המקומית
תל-מונד

14.2.14

מועצה מקומית תל-מונד:



תאריך: יולי 1999

אוקטובר 1999

מרץ 2000

מאי 2000