

6

4-13199

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-08-2002
נתקבל
תיק מס.:

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
29-01-2003
נתקבל
תיק מס.:

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורה 6, אזה"ת פולג טל. 8636000
03-12-2001
נתקבל
הבלת קהל-נטלי חתימה:
נטל רל תאריך:

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-05-2002
נתקבל
תיק מס.:

שם התכנית: הצ/5-163/1 - תל מונד

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 163/1-5
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 01.07.01
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 163/1-5
לצאת תוקף.
מזכיר הועדה

חתימות ואישורים:



משה כהן
מ"מ וסגן ראש הוועדה המקומית
תל-מונד
8/7/2001

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. להתייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למימוש התכנית על-ידי היוזם על כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחד בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח ויחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד להוראות חוק. השטח יוחסם השכמה כל בעל זכות ע"פ החוק, כל עוד לא יוקצה השטח, לפי כל חוזה ועפ"י כל עסקה או ייעוץ על למען כל חוזה ספק מוציא בזה מי אם יעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית כזוה או הנדאה ביום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דבר שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

18-11-2001

תאריך:

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/5-1/163 שינוי לתכנית הצ/5-1/9 ולתשר"צ 3/19/8 ולמתאר הצ/5-1/0 תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:500, 1:5000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העיניים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
1,312 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 7800 חלקות: 336,348
ח"ח: 296,337,352
7. **המקום:**
תל-מונד
8. **היוזם:**
המועצה המקומית תל-מונד
9. **בעלי הקרקע:**
מ.מ.י. והמועצה המקומית תל-מונד
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים"
11. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי יעוד משצ"פ למגורים למטרת השלמת מגרש.
 2. שינוי יעוד ממגורים לדרך ציבורית עפ"י המצב בפועל בשטח.
 3. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים - מ.מ.י. והמועצה המקומית.
 4. קביעת הוראות וזכויות הבניה.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5-1/0+הצ/5-1/9 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.

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.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

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.

14. רישום שטחים ציבוריים:

בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

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

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

17. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. שלבי ביצוע:

19.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות 19.2 להלן:

19. הוראות בניה:

19.2 רשימת תכליות:

(א) איזור מגורים א' ואיזור 2 שמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
(ב) שטח ציבורי פתוח - שמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

19.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי האיזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- ב) מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי, עפ"י המצויין בלוח האזורים.
- ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן) (במבנה קוט"ג)
- ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ'.
- ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) שייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה) 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'.

19.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א) צורת הגג - בגג שטח 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.
- ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו 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 הציבור 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 ויוסותרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית בחלק מהבניין העיקרי.

19.5 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 בקני"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 0.4 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 וכו'...

19.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל מתחם.

- בתכנית יצויינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי מגורים; הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

19.7 פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי 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, 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 או עפ"י חו"ד יועץ תנועה.
- (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 להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/5-100/א.
למבני שרות עפ"י לוח האזורים הנספח לתכנית.

20. שטחי שרות
וקומות מרתף:

- (א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- (ב) **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני.
- (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 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 כולס תת-קרקעיים.

21. מערכות תשתית:

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

22. כללי:

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'

23. כללי:

קו"ג בניה	למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר יחיד למגרש	גובה בניה (מ')	גובה בניה מספר קומות	שטח קומת-ברתן	זכויות בניה						תכנית שטחי שרות, % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מינומלי (מ"ר)	סמון בתשריט	קוד האזור	
	למבנה שרות		למבנה עיקרי						סה"כ זכויות שרות	סה"כ זכויות עיקרי	תת קרקעי שרות	תת קרקעי עיקרי	עלות שרות	עלות עיקרי						על קרקעי
	צד	רוחב	צד	רוחב																
מ' 0.0 מ' 6.0 לסככת חניה	מ' 3.0	מ' 5.0 0.01 לסככת חניה	מ' 6.0	מ' 3.0	2	8.5 מ' משיא נג 0.0 משופע ועד מפלס	2 בקוטני	100 מ"ר ליחיד אחת	130 מ"ר	50 %	עד 100 מ"ר ליחיד אחת	30- מ"ר ליחיד	50 %	35%	מסומן בתשריט התכנית	כתום	מגורים א'			
<p>הערות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', בצדדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.</p>																				

163/1/5/30
 163/1/5/30
 163/1/5/30