

4-13628

מחוז המרכז

משרד הפנים תכנון מקומי "שרונים"

~~משרד הפנים
מחוז המרכז
19-08-2003
נתקבל
תיק מס':~~

~~משרד הפנים
מחוז המרכז
19-08-2003
נתקבל
תיק מס':~~

~~משרד הפנים
מחוז המרכז
19-08-2003
נתקבל
תיק מס':~~

משרד הפנים
מחוז המרכז
19-08-2003
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: הצ/5-1/45ג' - תל - מונד

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. כ/45/1/5
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 4.6.03
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן לחתום / לאשר
חלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29.1.03
אדר' דורון דרוקמן
מתכנת/מבצעת/מסומנת
24.12.03
תאריך

תאריך: 18/6/03

חותמת ואישורים:

משה כהן
מימ וסגן ראש הוועדה המקומית
תל-מונד



יגאל קרז'נר
מהנדס המועצה המקומית
תל-מונד
10.8.03

10/8/03

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' ה/45/1/5
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/1-5/45 ג' שינוי לתכנית הצ/1-5/45 לתכנית הצ/1-5/66 ולמתאר הצ/1-5/0 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 1:250, 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 2597 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 7788 חלקה 110 וחלקי חלקות 42, 43, 44, 53, 54
7. המקום: תל - מונד
8. היוזם: המועצה המקומית תל-מונד טל: 09/7961801
9. בעלי הקרקע: מועצה מקומית תל-מונד
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"

11. מטרות התכנית :
 מימוש הנחיות תכנית המיתאר לשינוי יעוד אזור מלאכה לשעבר למגורים ע"י :
 א. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בתחום חלקה 54.
 ב. שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים א' מיוחד ולדרך משולבת סה"כ 6 יח"ד בתחום התכנית.
 ג. קביעת הוראות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5-1/0 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, 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, 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. חניית מכוניות : מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה 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, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
17. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים : תנאי למתן היתרי הבניה ליח"ד החדשה או הרחבת היחידה הקיימת היא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש ע"י מבקש ההיתר.
19. זמן ביצוע : תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. דרך משולבת: 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.

21. הוראות בניה: 21.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש 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.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) מסי יחידות דיור - בית דו משפחתי.
- (ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.00 מ' ממפלס ממוצע של הדרך המשולבת או המדרכה בחזית המגרש.
- מפלס 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) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל.
- (ו) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

(ז) 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 1.4 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 יחיד.
- (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 ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין 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 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 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. בשטח הציבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות.
- (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.
- (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.

שטחי שירות: בקומות א', וקרקע.

סככה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי 4 מ"ר

וסה"כ שטחי שרות: עד 8% משטח המגרש ליח"ד.

22. 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 היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

(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))

(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי : א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69

(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.

לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג) רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)

ד) היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית ה-5/1-1/45 **בישוב: תל מונד**

מספר יחיד למגור	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סד"כ זכויות		בנייה זכרונת				תכנית בודטו כלל שטחי שדות, ב- 9% או במיזר	רוחב מגרש מני' (מ')	שטח מגרש מנינמלי (מיזר)	סימון בתשריט	קוד האזור
				שדות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	שדות	עיקרי					
2	9 מ'	2 קומות ועוד מרתף	40%	48%	50%	40%	8%	50%	40%	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כתום מוחהם כתום כהה	מגורים א' מיוחד

מספר יחיד למגור	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סד"כ זכויות	
2	9 מ'	2 קומות ועוד מרתף	40%	48%	50%

ה ע ר ר ת		קווי בנין				מספר יחיד למג'ש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סדרי זכויות		תת קרקעי	
		למבנה שרות		למבנה עסקי						שרות	עסקי	שרות	תת
אחור	צד	חזית	אחור	צד	חזית								
י"ט"	י"ט"	כמסומן בתשריט	6 מ'	3 מ' או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	9 מ'	2 קומות ולעד מרתף	40%	48%	50%	40%	

גובה גדרות מכל סוג שהוא בתווית יחידה עד 1.20 מ', בצידי המג'ש ומאחור עד 1.80 מ' לפעולה מזה - בהסכמת השכנים המובלים בלבד.

