

4-15178
 ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 16-05-2004
נתקבל
 מחלקת תכנון

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
 שרונים
 העירייה 17 ת.ד. 40500
 טל: 09-8998344 פקס: 09-8999384
 26-10-2003
 נתקבל
 התימה
 דואר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

שם התוכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/מק/5-209/1

שינוי לתכנית מתאר

הצ/5-01 ו- הצ/5-91

בסמכות הועדה המקומית

תל מונד

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 19-07-2004
נתקבל
 תיק מס:

חיה (רוט) מסינג אדריכלות
 רח'י ההדרים 17 ת.ד. 1196
 אבן-יהודה 40500
 טל: 09-8998344; 09-8999384
 רשיון מסי 18137

חותמות ואישורים

מס' 1000

דוד אמוגדי
 אדריכל המחוז

אמוגדי
 המחוז

~~גאון קרני
 מהנדס המועצה המקומית
 תל-מונד~~



הועדה המקומית לתכנון ובניה
 תל-מונד
 16-05-2004

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מסי הצ/מק/5-209/1
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2104 ביום 26.10.04
 חיה רוט
 יו"ר הועדה

תאריך: 26.10.04

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/5-1/209

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ / 1-5 / 0

בסמכות ועדה מקומית

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : תל מונד

גושים וחלקות :

גוש	חלקה
7799	171 ח"ח
7799	188 ח"ח

מגרש : 2492, 2224

שטח התכנית : 785 מ"ר

בעלי הקרקע : מ.מ.ג.

יוזם התכנית :

פלומבו אלון ת.ז. 024309346

פלומבו עליזה ת.ז. 025027285

כדורי עינב ת.ז. 038412532

כדורי חיה ת.ז. 034397737

תל מונד

המתכנן : חיה(רוט) מסינג ת.ז. 455918/3 מס' רשיון 18137

רח' ההדרים 17 ת.ד. 1196 אבן יהודה 40500.

טל' 09-8998344.

תאריך :

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא – **תכנית שינוי מתאר הצ/מק/5-209/1-209/1 שינוי תכנית המתאר הצ/5-0/1-0 ו- הצ/5-9/1**
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- (א) דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בנייה למצב קיים ולוח זכויות בניה למצב מוצע (להלן התקנון).
- (ב) 1 גיליון תשריט הערוך בק.מ. 1:250 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10000 (להלן התשריט).
- (ג) נספח בינוי מנחה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/5-0/1 ו- הצ/5-9/1 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרת התכנית: (1) הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 2224 מיח"ד אחת ל- 2 יח"ד בבנין אחד בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965
- (2) שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו 2 יח"ד בבנין אחד מ- 700 מ"ר ל- 515 מ"ר בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק
- (3) לקבוע בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית, קביעת הוראות ותנאי בניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י 62 א(א)5
- (4) מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א(א)9 לחוק
- (5) שינוי התכסית המותר בתחום התכנית מ- 30% ל- 40% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)9 לחוק

- 0.6 רישום שטחים ציבוריים : מקרקעי ישראל היא הגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
- מקרקעים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כזכור לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.
- 0.7 הוראות בנייה והגבלותיה : עפ"י לוח האזורים המצורף לתכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן :
- 8.1 **שטח המגרש** – יהיה כמסומן בתשריט
- 8.2 **מס' יחידות דיור** - בית דו משפחתי עפ"י המצויין בסעיף 7 לעיל, בתשריט ובלוח האזורים
- 8.3 **מספר הקומות בבנין** - לא תותר בנייה יותר משתי קומות על קרקעיות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן)
- 8.4 **גובה הבנין** – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית - 00.0+, בגג שטוח הגובה המירבי של התקרה העליונה לא יעלה על 6.50 מ' ממפלס הכניסה הראשית - 0.00+ .
- 0.00+ לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- 8.5 **בנין עם מרתף** – בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל, בכל מקרה לא יותר מ- 30% משטח המגרש. הכל בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100-א כמפורט בלוח האזורים בתכנית זו.
- 8.6 **שטח הבנייה המותר באיזור מגורים** - בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה הנספח לתכנית.
- 8.7 **מרווחי הבנייה באזור מגורים** – בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.5 מ' בצד ועד 0.60 מ' בחלק הפינתי.

- 0.8 הריסת מבנים וגדר: לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הפינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הריסת המבנה תבצע ע"י היזם.
- 0.9 עיצוב אדריכלי: 9.1 **צורת הגג** – בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר. בגג משופע יהיה מספר מפתחים (חלונות) מירבי 2 ליח"ד, חומר הגג – רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 9.2 **חומר קירות חוץ** – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 9.3 **דודי שמש** – 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.
- 9.4 **אנטנות טלוויזיה** – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים, במידה ולא כל הבתים בקבוצה, חוברו לטל"כ.
- 9.5 **חיבורי מערכת תשתית** – כל החיבורים והצנרת למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.6 **גדרות** – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 9.7 **תליית כביסה** – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
- 9.8 **מיכלי גז ודלק** – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.9 **סככות חנייה** – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 10.2 תכנית סמון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 10.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ' תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 10.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות, ציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.5 תנאי להגשת בקשה להיתר: אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת, קביעת +0.00 לכל יח"ד, יחס גבהים לחלקות גובלות, קירות תומכים ופריסה, מפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו' הכל בתאום עם מהנדס הועדה.
- 10.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבורים ופרטיים.

- 11.1 גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן (למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל). 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.
- 11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה.

12. מערכות תשתית:

- 12.1 **אספקת מים** – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 12.2 **ביוב** – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב עירוני קיים. באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 12.3 **ניקוז** – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 12.4 **חשמל** – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- 12.5 **כללית** – כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת קרקעיות בלבד.
13. **חנייה**: חניית מכוניות בכל מגרש תהיה לי תקן החנייה ארצי אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש צוון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר. כל החניות המקורות יכוסו כסככות בגג קל או פרגול בלבד.
14. **היטל השבחה**: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
15. **הבינוי המנחה**: שינויים בבינוי המנחה, בתחומי קו הבנין וללא שינוי בכמות המי"ר המותרים לבניה, לא יחשבו כשינוי לתכנית זו באם אושרו ע"י הועדה המקומית.
16. **תקופת ביצוע**: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

טבלת הוראות וזכויות בנייה לתוכנית בנין ערים

מצב קיים עפ"י תכניות

הצ/5-1/0 ותוכנית הצ/5-1/100 א'

קווי בנין				זכויות בנייה								תכנית (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור
לשטחי שרות		לשטחים עיקריים		מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	סה"כ במגרש		תת קרקעי		על קרקעי					
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שטח עיקרי	אזור מגורים א'
6 מ'	3 מ'	5 מ'	6 מ'	3 מ'	2 מעל הקרקע או מרתף	25 מ"ר לכל יחידת דיור + מרתף	40%	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-1/100	0	25 מ"ר לכל יחידת דיור	עד 40% בכל הקומות גם יחד ובכל יחיד	25 מ"ר לכל יחידת דיור	700	30%	אזור מגורים א'

טבלת הוראות זכויות בנייה לתוכנית בנין ערים

מצב מוצע

קווי בנין				זכויות בנייה												
אזורי	לשטחי שרות		לשטחים עיקריים			מספר יחיד במגרש	מספר קומות	סה"כ במגרש שרות	תת קרקעי		על קרקעי		גודל מגרש מוערי במ"ר	שטח שטח בתכנית במ"ר	סימון בתשרי	יעד האזור
	אזורי	צדדי	קדמי	אזורי	צדדי				קדמי	שרות	עיקרי	שרות				
3 מ'	3 מ' לתניה גם "סי" כמסומן בתשרי	3 מ' כמסומן בתשרי	3 מ' כמסומן בתשרי	3 מ' כמסומן בתשרי	2 מעל הקרקע או מעל מרתף	2	עד 8.50 מטר משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה הראשית	25 מ"ר לכל יחיד	0	25 מ"ר לכל יחיד	עד 40%+6% בכל הקומות יחד ובכל יחיד	40%	515	515	קתום	אזור מוריס א'

הערות:

1. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקירות תומכים יהיה 1.20 מטר או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

גובה מותר לגדרות בנויות במצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר, למעלה מזה- בהסכמת השכן.
גדרות פינתיות עד 0.60 מ' מפני המדרכה.

2. 2.01 המרתף אחד בלבד ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

2.02 קומת המרתף תבנה בקווי הבנין החוקיים ובקוונטור הקומה שמעליו, פרט ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיזורור המרתף ואינה חורגת יותר מ 1.0 מטר מקו הבנין וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.

2.03 במגרשים בהם שיפוע הקרקע מעל 5% לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית והחריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.

2.04 המרתף יוצמד למבנה שמעליו כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו המבנה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית תותר כניסה אחת למרתף מחוץ למבנה העיקרי.

2.05 השימוש במרתף יהיה לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד.

2.06 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מטר, באם הגובה עולה על הנייל, יכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.

3. גובה מעקה מעל גג שטוח, יהיה 1.30 מטר מפני הריצוף.

טבלת הוראות וזכויות בנייה לתוכנית בנין ערים

מצב קיים עפ"י תכניות

הצ/5-1/0 ותוכנית הצ/5-1/100 א'

קווי בנין				זכויות בנייה								תכנית (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש במ"ר מינימלי	סימון בתשריט	יעוד האזור	
לשטחי שרות		לשטחים עיקריים		מס' יחיד במגרש	מס' קומות	סה"כ במגרש		תת קרקעי		על קרקעי						שטח עיקרי שטח ע"ד
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי			צדדי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שטח ע"ד		
6 מ'	3 מ'	5 מ'	6 מ'	3 מ'	2 מעל הקרקע או מרתף	25 שרות	40%	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-1/100	0	25 שטחי שרות	שטח עיקרי	עד 40% בכל הקומות גם יחד ובכל יחיד	30%	700	אזור מגורים	
	לסככת חנייה גם "0" בתנאי אטום															

|