



ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
**שרונים**  
 22-03-2005  
**נתקבל**  
 מוזלוקת תכנון

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
**שרונים**  
 09-08-2005  
**נתקבל**  
 מחלקת תכנון

מחצ 2005

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס. 195/1-5/05**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 מתאריך 28.2.05  
 יו"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 9-10-2005  
**נתקבל**  
 תיק מס:

### מחוז מרכז

### מרחב תכנון מקומי "שרונים"

- שם התכנית: תכנית מפורטת מס' הצ/1-5/195
- המהווה שינוי ל: תכנית הצ/1-5/30
- תכנית מתאר הצ/1-5/0

נבדק וניתן להפקידו/ **לאשר**

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 28.2.05

12.12.05

מתכנת המחוז

תאריך

חותמות ואישורים

**אור מנהטן בע"מ**  
 ח.פ. 512371955

**אדריכלית נגה ברג-נשרי**  
 מס' רישון 38481  
 רחי מצדה 87 אל-מונד

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 195/1-5/05  
 למתן תוקף.  
 מחנדי הועדה

**מרחב תכנון מקומי שרונים**  
**מחוז המרכז – נפת השרון**

1. שם התכנית  
תכנית הצ/ 1-5 / 195
2. מסמכי התכנית  
תכנית שינוי למתאר הצ/ 1-5 / 0, שינוי לתכנית הצ/ 1-5 / 30.  
א. תקנון 7\_\_ דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1: 250,  
1: 2500, 1: 5000, כולל ניספח תנועה, מהווה חלק בילתי נפרד  
מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית  
959\_\_ מ"ר.
5. גושים וחלקות  
גוש 8210 חלקה 120.
6. המקום  
ישוב תל-מונד
7. יוזם התכנית  
"אור מנהטן בע"מ" רח' גונן שמואל 3 רעננה טל: 7747033-09  
ח.פ. 512371956
8. תחולת התכנית:  
כמצוין בתשריט בקו כחון כהה.
9. בעל הקרקע  
"אור מנהטן בע"מ" רח' גונן שמואל 3 רעננה טל: 7747033-09  
ח.פ. 512371956 - חובר
10. עורכי התכנית  
ח.ב.ר.  
נגה ברג נשרי אדריכלים  
רחוב מצדה 87 תל מונד 40600.  
מס' רשיון 38481
11. מטרת התכנית  
א. שינוי יעוד משטח מבנה צבור לשטח מסחר.  
ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח.  
ג. שינוי בקווי בניין צד.
12. יחס לתכנית אחרות  
על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנות  
תכנית המתאר המקומית והתכניות המפורטות על כל התיקונים  
להן במידה ולא שונו בתכנית זו.  
אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל  
- תינתן עדיפות להוראות תכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת  
בתוקף.  
תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קיבלו תוקף  
לפני תכנית זו תשארנה בתקפן מלבד הפרשות נוספות לצורכי  
ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.
14. רישום שטחים  
ציבוריים  
כל השטחים המיועדים לצורכי 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.
15. הוראות בניה  
והגבלותיה  
בהתאם ללוח האזורים והזכויות המצורף לתקנון התכנית,  
ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות מספר מקומות החנייה יחושב על פי תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.
17. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
19. זמן ביצוע מייד מיום אישורה של התכנית או בשלבים באישור הועדה המקומית.
20. דרך משולבת. דרך מרוצפת שנכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית.
21. הוראות בניה: 21.1 שימושי קרקע. לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
- 21.2 רשימת תכליות.
- א. אזור מסחר-ניתן לכלול בו: מרכז רפואי, חנויות, משרדים מסעדות בתי קפה ומשחקי מחשב.
- ב. שטח ציבורי פתוח- ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להלכי רגל, מקלטים ציבוריים מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להלכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- ג. שטח לדרכים וחניות-ישמש לכבישים ולחניה, שבילים מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר תשתית כגון: תקשורת, חשמל(כולל שנאים) ביוב מים, גז מתקני אשפה וכדומה.
- ד. יותרו שימושים מסחריים אשר לא יהוו מטריד סביבתי או חזותי. המכירה תתבצע בשטח החנויות. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות הציבוריות.
- 21.3 הוראות בניה.
- א. מס' קומות בבניין- לא תותר בנית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג, ועליות גג להלן).
- ב. גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש. וזאת ע"פ יקול דעת הועדה.
- ג. בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ד. שטח הבניה המותר - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ה. מרווחי הבניה - קו בנין קדמי 5 מ'.  
 קו בניין צידי (דרומי) 1.98 מ' על פי מצב קיים.  
 קו בנין צידי (צפוני) 7.14 מ' על פי מצב קיים.  
 קו בנין אחורי 6 מ'.

#### 21.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה. ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- ב. חומר קירות חוץ- חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו תקינים ובני קיימא ובאישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- ג. תנאי שילוט- השילוט יעוצב בפס אחד בגובה אחד שלא נמוך מ- 2.40 מ' מפני ריצוף (על פי תשריט). בליטה מרבית מפני המבנה 1.00 מ'.

#### 21.5 מערכת סולרית-

- א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
- ב. חיבורי מערכות תשתית- חשמל, תקשורת גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ג. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.

#### 21.6 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 ולהלכי רגל, מקום החניה 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' מעבר 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 הקרקע הטבעית והמוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה שערי כניסה וכו'.
- ו. שימושים מסחריים/ עסקיים מוטלים במניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה משרד כיבוי-אש, ומשרד הבריאות.

#### 21.7 תכנית פתוח.

- לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח. בתכנית יצוינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית.
- היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

כל עבודות פתוח 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 שכן, ו1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.  
בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מטר לשתי מדרגות ויותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.  
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פתוח כוללת מתחם.  
ב. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.  
ג. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת איסוף של המועצה המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות למתן היתר, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

א. אספקת מים- תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

23. מערכות תשתית :

ב. ביוב-בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני ( קיים או בעתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.  
יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.  
תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.  
תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג. ניקוז- פתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר הבניה.  
מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.  
יותר מעבר קווי ניקוז בתחום המגרשים ותובטח הגישה לאחזקתם.

ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' מקוי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, 9.5 מ' למתח עליון, 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.  
ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

24. כללי : א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון תשתיות למינם וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתן היתר לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך מר יצחק בן-אבי, מ.ר. 618.
25. שיפוי : היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית הא' / 1-5 / 195  
 באשכול: תל-מונד

קווי בניין		למבנה שירות		למבנה עיקרי		גובה בניין (מ')	גובה בניין מסי' קומות	שטח שירות (מ')	שטח עיקרי (מ')
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	8.5 מ'	2	135	240
0 מ'	0 מ'	5 מ'	6 מ'	1.98 מ' עד 1.98 מ' דרומי	3 מ' עד 3 מ' צפוני				

יעד האזור	שימוש בתשרים	שטח מגרש מניימלי (מ')	רוחב מגרש מניימלי (מ')	תכנית בחיסו כולל שטחי שירות, כ-6% או במ"ר	זכויות בניה	על-קרקעי	שירות
שטח מסחר	אפור מותרים אפור כהה	0.959 ד'	25 מ'	עד 40% עיקרי עד 25% שירות	135 מ'	240 מ'	135 מ'