

4017306

ועדה לתיכנון ולבניה
שרונים
12-03-2008
נתקבל
מחלקת תכנון

נבדק וניתן להקנות / לאשר

11.2.07 מחלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

25 ליוני 07

07.11.07
תאריך

מתכנן המחוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
חברון 1 ג' א.ת. 8490
טל: 08-8636029 פקס: 08-8636000

25-05-2008

נתקבל

דואר חתימה

משרד הפנים
מחוז מרכז
3-06-2008
נתקבל
תיק מס'

שם התכנית: ה צ / 5 - 1 / 178 - תל מונד

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג'
סימון שלחוק הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי 178/15/07
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.2.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מסי 178/15/07
למתן תוקף.

חותמת ואישורים:

- תאריך: 18/9/00
- 22/2/04
 - 1/8/04
 - 12/1/05
 - 13/3/05
 - 20/7/05
 - 3/10/05
 - 21/11/07
 - 13/01/08

337960
0334822
05045637
053053252
034131938
065918658
055934608

נחמה מסי
נחמה וילן
לגה רחל
לגה צוקר
לגה ארבל
לגה התקן
נילואה סאמי



מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:**

תכנית שינוי למתאר הצ/5-1/178
שינוי לתכנית הצ/5-1/9 ולתכנית הצ/5-1/0
ולת"ר ש"צ 3/19/8
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק.

2. **מסמכי התכנית:**

א. תקנון 7 דפים.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקנ"מ 1:500,
1:5000, 1:10,000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל העיניים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. **גבולות התכנית:**

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. **שטח התכנית:**

11,466 מ"ר

5. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.

6. **גושים וחלקות:**

גוש: 7800 חלקות: 318-320, 314, 312, 311, 56, 344,
343, 330, 326, 325, 323, 322 ח"ח: 354

7. **המקום:**

תל מונד, רחוב התמר.

8. **היחם:**

מועצה מקומית תל מונד.

9. **בעלי הקרקע:**

קרן קיימת לישראל
מועצה מקומית תל מונד
החוכרים: חוכימא אביש
נחום משה ת.
נחום יונה ת.
גנר לאה ת.
גנר רחל ת.
גנר צוקית ת.
גנר אדוה ת.
גנר בת קול ת.

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
למשום התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
הסכמה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
בתכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עמנו
הסכם בתנאים שונים ואין ת.ז. כל זכות או חלק
בשטח הנדון. כל זכות מוסמכת, לפי כל
הדין.

ת.ז. 5593460
ת.ז. 0337960
ת.ז. 0337822
ת.ז. 0337821
ת.ז. 050415637
ת.ז. 053053252
ת.ז. 034131938
ת.ז. 005918658

גנר אדוה
גנר רחל
גנר צוקית
גנר לאה
גנר משה
גנר יונה

04-05-2008
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המרחבית "שרונים" אדריכל עוחד דואק (מ.ר. 6202). רח' הצורך 1ג', אזה"ת פולג נתניה.

11. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד למגורים א'.
ב. הסדרת דרך גישה משולבת לכניסה למגרשים ע"י שינוי יעוד משטח בנייני ציבור לדרך משולבת.
ג. חלוקת מגרשים המיועדים ל-2 יח"ד כ"א, ל-2 מגרשים בני יח"ד אחת או שתי יח"ד למגרש.
ד. תוספת זכויות בניה מ: 50% ל- 67% במגרשים המיועדים ל-2 יח"ד.
ה. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ו. קביעת הוראות לבניה ולמתן היתרים.

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 בתוקף, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. הוראות רישום:
א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו בפנקסי המקרעין על שמה בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
ב. השטחים שייעודם שונה משצ"פ למגורים יהוו השלמה למגרשים מס' 318, 2599, 2597, 2595, 2593, 2591.

15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח הזכויות 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. באזורי בניה צמודת קרקע 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:
זיטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים:
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.
19. זמן ביצוע:
תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. דרך משולבת:
דרך מרוצפת לכל חחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.
21. הוראות בניה:
21.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 22.2 להלן:
21.2 רשימת תכליות:
א. איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד שמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.
ב. שטח ציבורי פתוח - שמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מיתקנים הנדסיים ושנאים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
ג. שטח לדרכים וחניית - שמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
ד. שטח לבנייני ציבור - שמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.
22. כללי:
א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ג. כתב שיפוי לוועדה בגין תביעות פיצויים שתוגשנה לה, אם תוגשנה בעתיד, יימסר לוועדה כשהוא חתום ע"י המועצה.

ד. ניקוז: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שמוש באמצעים להשהיית הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. במדה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרשים במערכת הניקוז הטבעית באזור.
יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון נגר עפ"י הנחיה זו.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ / 1 - 5 / 178 בישוב: תל מנד מצב מוצע

זכויות בניה		על קרקעי		על קרקעי		החב מגרש מיני (מ') מיני (מ')	מספר בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יח"ד למגרש	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האיזור
תת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	על קרקעי	עיקרי								
שרות	עפ"י הצ / 1 - 5 / 100 א'	עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי	כמסומן בתשריט	2	9.0 מ'	1	35%	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'
עפ"י הצ / 1 - 5 / 100 א'	---	---	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד	עיקרי במגרשים 2598-2594 50%	כמסומן בתשריט	2	9.0 מ'	1	35%	כמסומן בתשריט	כתום תחום אדום	מגורים א' מיוחד
עפ"י הצ / 1 - 5 / 100 א'	---	---	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד	67%	כמסומן בתשריט	2	9.0 מ'	2 (4 יח"ד במגרש 343)	45%	600 מ"ר	חום תחום כהה	בנייני ציבור
45%	---	---	10%	10%	60%	18 מ'	2	10 מ'	---	45%	---	---	---

קווי בנין		למבנה שרות		למבנה עיקרי		למבנה חיות		מספר בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	סה"כ זכויות	עיקרי
צד	חזית	צד	חזית	צד	חזית	צד	חזית						
אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	2	9.0 מ'	1	9.0 מ'	סה"כ זכויות	עיקרי
"0"	"0"	"0"	"0"	3 מ' או "0"	5 מ' *	3 מ' או "0"	5 מ' *	2	9.0 מ'	1	9.0 מ'	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד ומרתף לפי הצ / 5 - 1 / 100 א'	40% במגרשים 2598-2594 50%
"0"	"0"	"0"	"0"	3 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'	2	9.0 מ'	2	9.0 מ'	25 מ"ר ליח"ד וממ"ד ומרתף לפי הצ / 5 - 1 / 100 א'	67%
"0"	"0"	0	כמסומן בתשריט	2	כמסומן בתשריט	2	כמסומן בתשריט	2	10 מ'	---	10 מ'	10% ומרתף 45%	60%

* קוי בנין למבנים קיימים לפי הקיים.