

4017751

ברק וניתן **במפקד / לאשר**

27.9.05

הועדה המחוזית / משנה מיום

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 החלטת ה...
 הצורן 1 ג' א.ת. פולג ת.ד. 8490
 סל 09-8636000 פקס 09-8636029

תאריך: 27.7.05

12-11-2008

נתקבל

המרכז

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 הצורן 1 ג' א.ת. פולג ת.ד. 8490
 סל 09-8636000 פקס 09-8636029

07-12-2006

נתקבל

חתימה דואר

מתכנן המחוז

משרד הפנים
 מחוז מרכז

15.01.2009

נתקבל

תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 מחוז מרכז

14.06.2009

נתקבל

תיק מס':

משרד הפנים
 מחוז מרכז

7.01.2007

נתקבל

תיק מס':

שם התכנית: הצ/5-1-158 - תל - מונד

- תאריך: ינואר 2003
- מרץ 2003
- מאי 2004
- אוקטובר 2005
- מרץ 2006
- יולי 2006

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 158/1/5/37
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה: החליטה
 לתמוך ב-27.7.05 לעשר את התכנית.

יועץ הועדה המחוזית

חותמות ואישורים:



אין לנו התנגדות...
 מהוואמת עם...
 התנגדות הונה...
 לממש התכנית...
 כדי להקנות...
 אחר בשטח...
 הסכם מתאים...
 כל בעל זכות...
 היות ועפ"י...
 ענין הס' ספד...
 יזינו ה' ס' גני...
 ג' וזכנות...
 ייתקו על זכנות...
 על פני זכנות...
 העומדת...
 התוכנית...
 והיא הקפה...
 מנהל...
 מריו המרכז

דוד אמגדי
דוד אמגדי

תאריך: 15-11-2006

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים

תכנית מפורטת / מתאר מס' 158/1/5/37

למתן תוקף.

מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר הצ/1-5/158 שינוי לתכנית הצ/1-5/0 ולתכנית הצ/1-5/2 + 2' א' ול: הצ/1-5/9. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500, 1:5000; 1:10,000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 1,453 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:** גוש: 7800 חלקות: 285 ח"ח: 92, 93, 135, 176, 177, 284, 286
7. **המקום:** תל-מונד, רח' האלון
8. **היחם:** מועצה המקומית תל-מונד
9. **בעלי הקרקע:** מ.מ.י. והמועצה המקומית תל-מונד
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדר' עוחד דואק (מ.ר. 6202) רח' הצורן 1ג', אזה"ת דרום נתניה
11. **מטרות התכנית:** הסדרת דרכי גישה וקביעת הסדרי בינוי וחניה בתחום התכנית ע"י:
 א. שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד ומשצ"פ לדרך משולבת למגורים א', תוספת זכויות בניה ומס' יח"ד

(מ-2 ל-4 יח"ד) בתחום התכנית.
ב. שינוי קו בנין קדמי לדרך משולבת ל-3 מ'.
ד. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ה. קביעת הוראות בניה, בינוי, הסדרי חניה ותנאים למתן
היתרים.

12. יחס לתכנית מתאר:
על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 1-5 / 0
על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל
- עדיפות הוראות תכנית זו.

**13. יחס לתכנית
מפורטת בתוקף:**
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.

**14. רישום שטחים
ציבוריים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט
בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה,
תשכ"ה - 1965, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש
הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965.

**15. הוראות בניה
והגבלותיה:**
בהתאם ללוח האיזורים והזכויות המצורף לתקנון
התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים
בתשריט.

16. חניית מכוניות:
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 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה
ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

17. היטל השבחה:
יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

18. שלבי ביצוע:
תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. הוראות בניה:

20.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות 20.2 להלן:

20.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' שמש לבניית מבנה מגורים חד-משפחתי צמוד קרקע.
מגרש 2633: יוצמד למגרש מגורים 2186 (מחצית צפונית) עפ"י הסכם עם ממ"י וישמש לחניה למגורים עפ"י התקן.
- (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) דרך משולבת – תשמש לדרך ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים" ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה).
לאורך הגבול הצפוני של הדרך המשולבת תיוחד רצועה ברוחב 1.0 מ' לתנועת הולכי רגל בלבד ותסומן בברור במפלס מוגבה ("מדרכה" בפיתוח).
לאורך הגבול הצפוני של הדרך המשולבת תיוחד רצועה ברוחב 1.0 מ' לתנועת הולכי רגל בלבד ותסומן בברור במפלס מוגבה ("מדרכה" בפיתוח).
- (ד) שטח לבניית ציבור – שמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) מס' יחידות דיור – בית חד משפחתי למגרש.
- (ג) מס' קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- (ד) גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' ממפלס ממוצע של הדרך 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, הקיימת או המתוכננת ועפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ה) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף(ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- (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 1.0 מ'.

20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ'
מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי ששמר הגובה
המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה
המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
חלה חובת תאום חזות הבניה בין 2 יח"ד במגרש
עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על
פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו
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 שיקול דעת 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 - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו
מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו ע"פ תכנית
הפיתוח שתאושר הועדה המקומית או כחלק מהבנין
העיקרי.

20.5 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
בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה
לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות
התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה
לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים
סופיים וקרקע טבעית.
- (ד) 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'...

20.6 פתוח 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 2.4 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתיעצות עם מהנדס 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 יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/5 - 100/1(א').

21. **שטחי שרות וקומות מרתף:**

שטחי שרות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

סככה מקורה לחניה פרטית: 18 מ"ר, בקוי בנין כמצוין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12 מ"ר (המחסן יהיה בפרמטר בית המגורים)

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

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 ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק 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 ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים 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. ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'

23. **כללי:**

לוח אזוריים לתכנית הצ/1-5/158 בשוב: תל מונב

מצב קיים לפי תכניות הצ/1-5/0, הצ/1-5/2 + א'2, הצ/1-5/9, הצ/1-5/100א'

זכויות בניה		על-קרקעי		תכסית	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
תת-קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי				
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי תכנית הצ/1-5/100א'	---	25 מ"ר	40%	30%	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'

קווי בנין				גובה במטרים	מס' ח"ד במגרש	מס' קומות	סר"כ זכויות	
לשטחי שרות		לשטחים עיקריים					שרות	עיקרי
אחורי	צד	אחורי	צד					
0.0	0.0	5 מ' לחניה 2 מקורה	6 מ'	8.5	1	2	25 מ"ר ומרתף לפי הצ/1-5/100א'	40%

לוח אזוריים תכנית בנין ערים ת.צ/5-158/1 (מעב מוצע) בישוב: תל - מנגד

יעד האזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	תכנית (כולל שטחי שרות)	זכויות		בניה		ליחיד
				על קרקעי	עיקרי	על קרקעי	עיקרי	
מגורים א'	כתום	כמסומן בתשריט	45%	עד 170 מ"ר	עד 30 מ"ר לכל יחיד	שרות	עיקרי	תת קרקעי
								עד 80 מ"ר למרדף, בקונטור הקומה שמעליו ובהתאם להוראות תכנית ת.צ/5-158/1
								ראו הערה

קווין בנין									
לשטחים עיקריים					לשטחי שרות				
גובה במטרים	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	סה"כ זכויות	חזית	זד	אחורי	חזית	זד	אחורי
עד 9 מ' משויא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית או עפ"י מקיים	1	2 קומות מעל הקרק ע או מעל מרתף	עד 40 מ"ר ליוחיד או 15 מ"ר לסככת חניה לכל יחיד בתוספת למרתף.	כמסומן בתשריט	3 מ' או "0.0"	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	0

מגבלות: 1. המרתף יהיה מוגר ומאוורר ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. חלל המרתף ימצא רובו מתחת למפלס פני הקרקע. המקופה אותו. השימוש במרתף יהיה לשטחי שרות לצרכים האישיים של המשפחה בלבד אך לא למטרות עקרויות (מגורים). הכניסה לחניה מתוך הדירה ולא ממודר מדרגות נפרד. בקומת המרתף יובטחו פתחויות ניקוז ואוורור מתאימים.

2. השימוש לחניה בחניה במגרש 2633 יותנה באישור תכנית תנועה ע"י יועץ תנועה, ביצועה ואישורה ע"י מהמס' המוצעה המקומית.