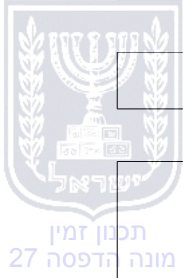


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0835660

רמלר שרה חנה 7799-134



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב מצדה 24 בתל מונד גוש 7799 ח"ח 134 אזור מגורים א .
התכנית מבקשת להוסיף שטח בניה בתא שטח 1 (צפוני) בלבד ולהגדיל תכנית.

שינוי לתכנית הצ/ 5 / 1 / 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | | |
|----------|--------------|-----------|------------------------|-----|
| 7799-134 | רמלר שרה חנה | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
|----------|--------------|-----------|------------------------|-----|

| | | | | |
|-------------|--|-------------|--|--|
| 457-0835660 | | מספר התכנית | | |
|-------------|--|-------------|--|--|

| | | | | |
|-------|------|------------|--|-----|
| 0.309 | דונם | שטח התכנית | | 1.2 |
|-------|------|------------|--|-----|

| | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|-----|
| | תכנית מפורטת | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
|--|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שרונים

192223 קואורדינאטה X

684655 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הארבל תל מונד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | | | תל מונד |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7799 | מוסדר | חלק | | 134 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|-----------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 12/11/2003 | 284 | 5236 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 3/ 21 |
| 17/10/1991 | 200 | 3931 | תכנית המתאר | שינוי | הצ/ 5/ 1/ 0 |
| 29/10/1989 | 288 | 3711 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 100. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 100 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הצ/ 5/ 1/ 100 |
| 07/09/1999 | 5496 | 4800 | הוראות למרתפים | כפיפות | הצ/ 5/ 1/ 100/ א |
| 28/04/1989 | 2778 | 3653 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 200. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 200 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הצ/ 5/ 1/ 200 |
| 03/09/1992 | 4492 | 4037 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ 31 ממשיכות לחול. | שינוי | הצ/ 5/ 1/ 31 |
| 15/11/1988 | | 3593 | | ללא שינוי | הצ/ 5/ 1/ 9 |
| 07/10/1982 | | 2855 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ א. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הצ/ 5/ 1/ א |
| 30/11/1978 | 283 | 2483 | קו קדמי לחניות | ללא שינוי | הצ/ 5/ 7 |
| 24/05/1956 | | 477 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ/ 5 ממשיכות לחול. | ללא שינוי | תמ/ 5 |
| 12/10/1967 | | 1400 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5/ 1. הוראות תכנית הצ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו. | ללא שינוי | הצ/ 5/ 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | נגה נישרי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נגה נישרי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי מחייב לעניין החניות | 15: 48 02/12/2020 | נגה נישרי | 02/12/2020 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | מצב מאושר | 15: 47 02/12/2020 | נגה נישרי | 02/12/2020 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| | אחר | שרה חנה רמלר | | | תל מונד | מצדה | 24 | | | odelcohen@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | שרה חנה רמלר | | | תל מונד | מצדה | 24 | | | odelcohen@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|---------------------|
| בבעלות מדינה | | | | קרן קימת לישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222 | 03-7632222 | |
| חוכר | | נטלי כהן | | | תל מונד | מצדה | 24 | | | odelcohen@gmail.com |
| חוכר | | שרה חנה רמלר | | | תל מונד | מצדה | 24 | | | odelcohen@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------|---------|---------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | נגה נישרי | 38481 | | תל מונד | מצדה | 87 | 09-7961994 | | nonishry@g mail.com |
| | מודד | יצחק בן אבי | 000 | מודדי השרון | נתניה | עמק חפר | 69 | 09-8844482 | | ben- avi@ben- avi.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|--|
| דרך משולבת | דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל . |
| מגורים | בתים צמודי קרקע חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. תוספת שטח עיקרי בתא שטח 1.
2. הגדלת תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 1 בלבד גוש 7799 לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א)16(א)2 לחוק התכנון והבניה.
 2. הגדלת תכסית מ 30% ל- 36% .
- בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 27



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 309.78 | 100 |
| סה"כ | 309.78 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 309.78 | 100 |
| סה"כ | 309.78 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



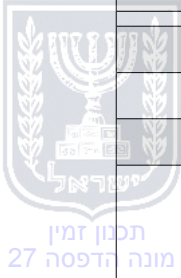
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. גובה פני רצוף - 0.00 + (+60.85) יקבע על גבי התשריט.</p> <p>ג. מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבניין + מרתף.</p> <p>ד. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.00 + (מפלס כניסה) של הבניין, למעט מסתורי דוד שמש וקולטים.</p> <p>ה. מבנה עזר - המחסן יהיה בקו בנין צדדי או אחורי "0" בהסכמת הבעלים הגובל. במידה ויבנה בקו 0 הניקוז של הגג יהיה כלפי המגרש.</p> <p>ו. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר.</p> <p>ז. מערכת סולרית בגג שטוח - ישולבו הקולטים בגג והדוד יוסתר בקירות ו/או במסתור מחומרים קשיחים.</p> <p>ח. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש ויהיו בשטח חלקת היוזם.</p> <p>ט. מכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב ויהיו בשטח חלקת היוזם.</p> <p>י. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p> <p>יא. מרתף עפ"י תכנית הצ/ 5 / 1 / 100 א שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו ולא יותר מ 30% תכסית.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|-----|--|--------|-----------|-----|---|--------|-----------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 3 | 3 | 0 (4) | 3 | 2 | 8.5 | 1 | 36 | (3) | | 25 (2) | 173.6 (1) | 309 | 1 | מגורים | מגורים א' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כולל 40% + 50 מ"ר מסעיף 62א(א)16(2).
- (2) שטח הכולל 15 מ"ר לחניה ו 10- מ"ר לשטחי השירות לכל יח"ד. ממ"ד לא נכלל במניין שטחי השירות..
- (3) שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו וזאת ע"פ תבע הצ' /5 /1 /100א ולא יותר מ 30% תכסית מותרת..
- (4) בקיר משותף עם השכן.

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|---|---|
|  | <p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית .</p> <p>א. תכנית הבינוי תהיה מחייבת לפרטים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה,</p> <p>תכנית הבינוי תהיה תכנית מנחה לגבי גובה 0.00 וגובה מבנה.</p> <p>ב. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>ה מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית,</p> | <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ תקן הארצי כך שיקבע שהחניה תינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p> |
|  | <p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. הבעלים/ היזם יגיש על חשבונו תכנית לצורכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר ברשות המקומית-תכנית לצורכי רישום.</p> <p>ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום התצ"ר יעשה ע"י הבעלים ועל חשבונו.</p> | <p>6.4 חשמל</p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.</p> |
|  | <p>6.5 ניקוז</p> <p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 1 לעיניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.</p> | <p>6.6 ביוב</p> <p>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</p> |

| | |
|------------|-------------|
| 6.6 | ביוב |
| | לתחזוקתם. |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| | <p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה. 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר.</p> <p>עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל. בבניה חדשה. תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עיליים בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>א. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מצבית. ועל פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. ההריסה תעשה ע"י היזמים ועל חשבונם.</p> <p>ג. תנאי להיתר- אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p> <p>ד. רישום החלוקה בפועל של חלקה 134 כולה עפ"י תכנית הצ/ 5 /1 /31.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | הוצאות הכנת תוכנית |
| | <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.10 | מרתפים |
| | על פי תכנית הצ/ 5 /1 /100א ולא יותר מ 30% משטח המגרש. |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

7. ביצוע התכנית

| 7.1 | שלבי ביצוע | | | | | | |
|------------|--|-------------|----------|--------|---|-----------|-------------|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>היתר בניה</td> <td>מימוש מיידי</td> </tr> </tbody> </table> | מספר שלב | תאור שלב | התנייה | 1 | היתר בניה | מימוש מיידי |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה | | | | | |
| 1 | היתר בניה | מימוש מיידי | | | | | |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מיידי |