

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1010305

שרבט אייל תוספת שטח עיקרי בגוש 7788 בחלקה 187. הצ/ מק/ 5 / 1 / 348

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף את ההוראות הבאות בח"ח 187 בגוש 7788 :

1. תוספת שטח עיקרי.
 2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בחלקה לצורך הקמת בריכת שחיה .
- שינוי לתכנית הצ/ 5 /1 /117.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שרבט אייל תוספת שטח עיקרי בגוש 7788 בחלקה 187.

הצ/מק/1/5/348

457-1010305

0.386 דונם

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (5), 62 א (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
קואורדינאטה X	192134
קואורדינאטה Y	684172

1.5.2 תיאור מקום

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
		החרצית	תל מונד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7788	מוסדר	חלק		187

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 19



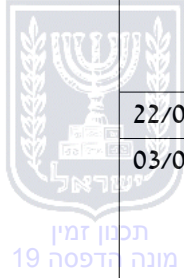
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/07/1971			1740		ללא שינוי	הצ/7/5
03/03/1983			2900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/5/1/17 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/5/1/17
28/04/1989		2778	3653		ללא שינוי	הצ/5/1/200
19/09/1997			4570	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/5/1/117 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/מק/5/1/117
07/09/1999		5496	4800		ללא שינוי	הצ/5/1/100/א
12/02/2020	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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		החלפה	הצ/5/1/0
07/10/1982			2855		החלפה	הצ/5/1/א



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	לעיניין מיקום חניות ותמרון רכבים, גובה 0.0.	14:05 06/10/2022	נגה נישרי	06/10/2022	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	14:05 06/10/2022	נגה נישרי	06/10/2022	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	פרטי	אייל שרבט			תל מונד	הארגמן	18	050-6776368		eyalsharbat1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא דגן			תל מונד	הארגמן	18	054-7934000		daguy83@gmail.com
פרטי	ליהיא דגן			תל מונד	הארגמן	18	054-4929394		lihi_83@yahoo.com
פרטי	דרור יהודאי			תל מונד	הארגמן	18			dror@dylaw.co.il
פרטי	שירי שרבט			תל מונד	הארגמן	18			shiri.becher@bezeq.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נגה נישרי	38481		תל מונד	(1)	87	09-7961994		nonishry@gmail.com
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	(2)		09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת: תל מונד רחוב מצדה 87.

(2) כתובת: נתניה רחוב עמק חפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	איזור מגורים המשמש לבניית מגורים צמודי קרקע במבנה חד משפחתי או דו משפחתי.

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**

- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בחלקה לבריכת שחיה.
- שינוי גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה.
- תוספת שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- א) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים בתא שטח 1 לבריכת שחיה. לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- ב) שינוי גודל מגרש מינימאלי לבריכת שחיה 386 מ"ר, שינוי קווי בנין לבריכת שחיה מבית מגורים ל-2.29 מ', קווי בנין לבריכה ומיקום חדר מכונות בתוך קווי הבניין ובקרבת מקום המגורים, לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- ג) הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 7% בתא שטח 1 בבית 1 (27.02 מ"ר). בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	385.56	100
סה"כ	385.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	385.56	100
סה"כ	385.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית יח"ד בבית דו משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. א. צורת הגג בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ : חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>חומרי הגמר והפיתוח יהיו חומרים בעלי זיקה לבניה ירוקה .</p> <p>ג. מערכת סולרית בגג משופע -ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. תליית כביסה -ייתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ו. מכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p> <p>2. הוראות לבריכת שחיה.</p> <p>א. יש לשמור על מרחק של לפחות 1 מ' נטו מהבריכה עד גבול המגרש, הגדרות והמבנים.</p> <p>ב. מיקום חדר המכונות בתוך קווי הבניין בקרבת בית המגורים.</p> <p>ג. גודל הבריכה-לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ומבנה עזר ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.</p> <p>ד. מבנה עזר גודלם ומיקומם-מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ולא יעלה על 5 מ"ר.</p> <p>ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קווי הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים.</p> <p>ג. מסביב לבריכה תתוקן גדר הקיפית בטיחותית עם שער קפיץ חוזר לבטיחות.</p> <p>ד. איסור על התקנת מקפצה בבריכת השחיה.</p> <p>ה. עומק מקסימאלי של הבריכה 2.20 מ'.</p> <p>ו. הקמת בריכות שחיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות עפ"י סעיף (3) א-ח בת.ב.ע. לבריכת שחיה.</p> <p>ז. הגשת דו"ח ביסוס קרקע, הצהרת מהנדס וחישובים סטטים וחתימת קונסטרוקטור לבריכת השחיה.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	(4)	(3)		25 (2)	181.42 (1)	386	בית 1	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 עיקרי בית 1 - $181.42 = 154.4 + 27.02$, תוספת שטח עיקרי ע"פ סעיף 62א (א) 16 (2).
- (2) 10 מ"ר למחסן ביתי+15 מ"ר למבנה לחניה מקורה..
- (3) ע"פ תכנית הצ' / 5 / 100א ולא יותר מ 30% תכסית..
- (4) 141 מ"ר ..
- (5) קו בניין צידי 3 או 0 בהתאם לתכנית הצ' / 5 / 117.
- (6) בקיר משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>1. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית 2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה, עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. 3. גובה גדרות - בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. 4. אשפה-מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</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. 1. מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד. 2. מיקום מבנה החניה יהיה כלול במבנה המגורים (במרתף או בקומת מסד) או במבנה חניה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת ויהיו מחומרים קלים כגון מתכת, אלומיניום וכד'. 3. קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי המצורף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.3 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>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.4 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. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.5 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 לתחזוקתם.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% להשהייה וחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי השהייה וחלחול מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן</p>

6.6	ניהול מי נגר
היתרי בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.	

6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מצבית.</p> <p>ב. תנאי להיתר- אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p> <p>ג. הבריכה תוקף בגדר הקיפית פנימית בגובה 1.6 מ' עם שער קפיץ.</p> <p>ד. מרחק מינימלי 1 מטר נטו בקווי הבניין לבריכת השחיה.</p> <p>ה. אישור פקוד העורף.</p>	

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.	

6.9	מרתפים
על פי תכנית הצ/5/1/100א ולא יותר מ-30% תכסית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	ביצוע מייד

7.2 מימוש התכנית

מימוש מייד

