

ה'תש"ן 387  
92/9/97  
197

8685 כ"ס

193/1-5/193/1-5  
11.2.96

### מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי שרוני

שנוי לתכנית מתאר הצ/5-1/0 ותכנית מפורטת - מס' הצ/5-1/193/1-5

תכנית המוגשת עפ"י

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990

לבנית מגורים בתחום שיפוט המועצה המקומית תל-מונד

#### שם התכנית:

1. תכנית זו תקרא:  
תכנית לשינוי תכנית מתאר הצ/5-1/0 ותכנית מפורטת - הצ/5-1/193/1-5.

#### מסמכי התכנית:

2. התכנית כוללת "הוראות תכנית" ותשריט בקנה מידה של 1:1250 המהווים יחדיו את התכנית.

#### פרשנות:

3. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והתשריט יקבע האמור בהוראות התכנית.

#### גבולות התכנית:

4. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס' 193/1-5/193/1-5

הועדה לבניה למגורים (מס' 77)

החליטה ביום 30.8.97 לאשר את התכנית

אנצל מנהל התכנון

מנהל מנהל התכנון

שטח התכנית:

5. כ - 210.563 דונם.

גושים וחלקות:

6. ✓ גוש 7790 חלקות 9, 17-19, 23-25, 32, 33, 34, 39, חלק מחלקות 10, 13, 15, 21, 31, 36.

המקום:

7. חל מונד, נפת השרון, מחוז המרכז.

היוזם:

8. אטבליסמנט סמונד.

בעלי הקרקע:

9. פרטיום: אטבליסמנט סמונד;  
צבוריים: מועצה מקומית תל-מונד (דרכים).

עורך הבקשה:

10. גבי טטרו, אדריכל, רח' ז' בוטינסקי 8 נתניה.

מטרת התכנית:

11. א. שינוי יעוד קרקע חקלאית והפיכתה לאזור מגורים.

ב. התוויית דרכים.

ג. קביעת שטחים לצרכי ציבור.

ד. קביעת הוראות בנייה.

ה. קביעת חלוקה למגרשים.

יחס לתכניות אחרות:

12. א. על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר תל-מונד על תיקוניה, במידה ולא שוכנו בתכנית זו.

ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית המחאר הצ/5-1/0 - תקבענה הוראות תכנית זו.

ג. תכנית מפורטת הצ/5-1/68 תמשיך להיות בתוקף.

ד. התכניות המפורטות להלן תהיינה בטלות:

- תכנית מס' RS/15.

- תכנית מס' הצ/15-2 - לגבי השטח הנכלל בתכנית זו.

ה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית שלא נזכרה בסעיף זה והוראות תכנית זו - יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

ו. תכנית זו היא בהתאם לתמ"א 31 כאמור במכתב הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" המהווה נספח להוראות תכנית זו.

שמושי קרקע:

13. לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן ובכפוף להוראות הבניה הכלולות בטבלת הוראות הבניה שבדף 8:

א. אזור מגורים:

1. אזור מגורים א1 - (מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם באדום).

2. אזור מגורים א2 - (מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם כתום).

3. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום).

4. אזור מגורים ב' מיוחד - (מסומן בתשריט בצבע כחול מותחם חום).

כל אזורי המגורים הנ"ל ישמשו לבנייה מגורים, מבני עזר, חנייה מקורה או בלתי מקורה (לפי ס' 19 לתכנית זו) הכל בהתאם לטבלת הוראות הבניה המצורפת לתכנית זו.

ב. שטח ציבורי פתוח - (מסומן בתשריט בצבע ירוק) ישמש לשטחי גינון חורשות, ומתקני משחק לילדים וריהוט גן, תחנות טרנספורמציה לחשמל, במה למופעים ציבוריים. לא יותרו כבישים לכלי רכב מנועיים.

ג. שטח לבניני ציבור - (מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם חום כהה) - ישמש להקמת מבני ציבור למטרות המפורטות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, חשכ"ה-1965, (להלן: "החוק") ותחנות טרנספורמציה לחשמל.

ד. דרכים - (מסומנות בתשריט בצבע חום בהיר או ורוד) ישמשו לכבישים, חניות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, אשפה (כולל שנאים ווארונות סעף) כל אלה בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, חשכ"ה-1965; דרכים משולבות.

(2) דרכים פרטיות - (מסומנות בתסריט בקיוקור צהוב על רקע התכנית) ישמשו כגישה למגרשים לרכב ולהולכי רגל.

תכנית פיתוח:

14. א. מתן היתרי בנייה יותנה בהגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פתרון בעיית ניקוז שטח התכנית ושמירה, במידת האפשר, על הטופוגרפיה הקיימת ותטפל גם במניעת פגיעה, במידה האפשר, בערכי טבע ונוף.

ג. תכנית הניקוז תתואם עם רשות הניקוז נחל פולג.

ד. מתן היתרי בנייה יהיה מותנה בהצגת תכנית ביוב לאישור הועדה המחוזית ומתן התחייבות של המועצה המקומית תל-מונד לגבי הקמתו של מתקן השפכים. ביצוע בפועל של מתקן השפכים יהיה תוך שנתיים.

תשתיות הנדסיות:

15. א. תשתיות החשמל והטלפון תהיינה תת-קרקעיות.

ב. קווי מתח העוברים בתחום מקרקעין פרטיים והמסומנים בתסריט יוסטו לאורך דרכים ו/או לשטחים ציבוריים על חשבון חברת החשמל.

ג. תחנות הטרנספורמציה של חברת החשמל יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים לצרכי ציבור.

ד. התחברות לרשתות הביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים, דרכים, חשמל ותקשורת תהיינה בהתאם להוראות מהנדס המועצה המקומית תל-מונד והנחיות המוסדות הנוגעים בדבר.

שלבי ביצוע:

16. א. תחילת ביצועה של התכנית יהיה תוך שלוש שנים מיום אישורה.

ב. בהתאם להוראות ס' 6(א) לחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התש"ן-1990 יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת היסודות של בניינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות עפ"י התכנית.

שמירה על עצים קיימים:

17. שורת העצים הקיימים לאורך כביש תל-מונד - כפר הס לא ייפגעו.

רישום:

18. כל השטחים המיועדים לצרכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ויירשמו על שם המועצה המקומית תל-מונד בהתאם לסעיף 26 לחוק.

חניה:

19. סדרי החניה יהיו עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 לרבות תקן החניה הכלול בתוספת לתקנות הנ"ל ובכפוף להוראות הבניה.

ביוב:

20. א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב. יובטח חיבור וקליטה למערכת מרכזית, ולמתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פיתרון הביוב בהתאם להנ"ל.

שמירת איכות הסביבה:

21. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תיאור מפורט של הפעילויות. מערך תשתיות ומתקנים הנדסיים פתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

היתר בניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

מים:

22. אספקת המים בשטח התכנית יהא לשביעות רצון משרד הבריאות.

שצ"פ - ספורט:

23. מתקנים לנופש וספורט יוקמו בהתאם לתכנית בינוי המלווה ביעוץ אקוסטי, שיבטיח תפעול ועמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

גבי טטרן  
אדריכל ובונה ערים  
ת"ד 22254 רשיון

חתימת המתכנן: אד"ר גבי טטרן

ETABLISSEMENT SEMORIT

חתימת הבעלים: אטבליסמנט סמונד

רשימת שטחים הכלולים בתכנית

|        | <u>שטח</u> | <u>חלקה</u>    |
|--------|------------|----------------|
|        | 3.000      | 9              |
|        | 11.052     | 17             |
|        | 9.944      | 18             |
|        | 12.950     | 19             |
|        | 11.018     | 23             |
|        | 10.935     | 24             |
|        | 11.717     | 25             |
|        | 14.488     | 32             |
|        | 12.700     | 33             |
|        | 10.111     | 34             |
|        | 9.565      | 39             |
| דרך    | 0.504      | (ח"ח) 10       |
|        | 21.582     | (ח"ח) 13       |
|        | 64.157     | (ח"ח) 15       |
| דרך    | 2.388      | (ח"ח) 21       |
| דרך    | 3.038      | (ח"ח) 31       |
| דרך    | 1.566      | (ח"ח) 36       |
|        | 210.563    | סה"כ שטח תכנית |
| דונמים |            |                |



הערות:

1. ניתן יהיה לבנות שני מבנים נפרדים בכל איזורי המגורים. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6.00 מטרים.
2. שטח עליונת הגג לא יעלה על 23 מטר מרובע (כלול באחוזי הבניה).
3. תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מטר מרובע. תותר הקמת חניה בקווי בנין צדדים 0 ובהסכמת השכן וקו בנין קדמי - 2 מטר.
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.
5. לא יותר שימוש עיקרי במרתף ובעלית גג.
6. שטחי שירות כוללים שטחי מרתף, מבני עזר, חניה מקורה.
7. שטח המרתף לא יעלה על היקף הבנין.
8. בשטח למבני ציבור לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור חכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
9. שטח מגרש מינימלי 330 מ"ר.

תכנית הצ/במ/193/5-1  
טבלת שטחים ויעודים

| <u>יעוד</u>     | <u>מגרשים</u>      | <u>שטח</u> | <u>%</u> |
|-----------------|--------------------|------------|----------|
| מגורים א'       | 3-127              | 107,695    | 51.15%   |
| מגורים 1N       | 130-132            | 2,770      | 1.32%    |
| מגורים 2N       | 137-139<br>141-143 | 11,700     | 5.56%    |
| מגורים ב' מיוחד | 144-153            | 9,488      | 4.51%    |
| שב"פ            | 158-166            | 17,842     | 8.47%    |
| שב"צ            | 169-171            | 15,736     | 7.47%    |
| שב"פ - כאר      | 1                  | 0.200      | 0.09%    |
| דרכים           | -                  | 45,132     | 21.43%   |
| =====           |                    |            |          |
| סה"כ שטח התכנית |                    | 210,563    | 100.00%  |
| =====           |                    |            |          |

טבלת יחידות דיוור

| <u>מח' יח"ד</u> | <u>מס' מגרשים וסוג</u>      | <u>מזור מגורים</u>    |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| 3               | מגרשים חד משפחתיים 3        | 1N                    |
| 250             | מגרשים דו משפחתיים 125      | א'                    |
| 24              | מגרשים 4 משפחתיים 6         | 2N                    |
| =====           |                             |                       |
| 277             | מגרשי מגורים 134            | סה"כ מגורים א, 1N, 2N |
| =====           |                             |                       |
| 38              | מגרשי מגורים 4 יח' לדונם 10 | ב' מיוחד              |
| =====           |                             |                       |
| 315             |                             | סה"כ יח"ד             |
| =====           |                             |                       |

**תקנות תכנון ומבנה (מבנה) 1965**

| קווי בנייה מינימאליים  | תכנית מכסימאלית                 | שטח בניה מכסימאלי  |                      | שטח קומות מכסימאלי              | מס' יחיד מכסימאלי             | שטח מגרש מינימאלי | יעוד                                  |
|--|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
|  |                                 | שטחי שירות         | שטח עיקרי            |                                 |                               |                   |                                       |
| קדמי - 5.0 מ'<br>אחורי - 5.0 מ'<br>צדדי - 3.0 מ'<br>או עפ"י התשרים | 30% כולל מבני עזר בקונסור-הכנין | 35% מרחף ומבני עזר | 30% סה"כ כשתי הקומות | 2 אך לא יותר מ-9 מ' מפתלח הכביש | 1 יחיד למגרש                  | 800 מ"ר           | אזור מגורים 1/א (כתום מוחתם אדום)     |
| קדמי - 5.0 מ'<br>אחורי - 5.0 מ'<br>צדדי - 3.0 מ'<br>או עפ"י התשרים | 30% כולל מבני עזר               | 35% מרחף ומבני עזר | 60% סה"כ כשתי הקומות | 2 אך לא יותר מ-9 מ' מפתלח הכביש | 4 יחיד למגרש                  | 1200 מ"ר          | אזור מגורים 2/א (כתום מוחתם כהים)     |
| קדמי - 5.0 מ'<br>אחורי - 5.0 מ'<br>צדדי - 3.0 מ'<br>או עפ"י התשרים | 30% כולל מבני עזר               | 35% מרחף ומבני עזר | בשתי הקומות 60% סה"כ | 2 אך לא יותר מ-9 מ' מפתלח הכביש | 2 יחיד למגרש                  | 660 מ"ר           | אזור מגורים א (כתום)                  |
| קדמי - 5.0 מ'<br>אחורי - 5.0 מ'<br>צדדי - 3.0 מ'<br>או עפ"י התשרים | 30% כולל מבני עזר               | 25% מרחף ומבני עזר | בשתי הקומות 50% סה"כ | 2 אך לא יותר מ-9 מ' מפתלח הכביש | 4 יחיד לדונם (בקירוב אריתמטי) | 750 מ"ר           | אזור מגורים ב' מיוחד (כתול מוחתם חום) |
| קדמי ומדוי כסומן בתשרים אחורי - 6.0 מ'                             | 30%                             | קומת ככל קומה      | 2 קומות              | 2 קומות                         | —                             | 1000 מ"ר          | מבני ציבור ש.ב.צ.                     |

ועפ"י תכנית בניו באישור הוועדה המקומית

ראה הערות להלן

ועדה המקומית לזכויות הנכים  
 שרונה / לב השיון  
 נתניה, רח' שטמפר 5, טל' 09-615602/825/562  
 17-10-1993  
 17 10 1993

הועדה המקומית לתכנון וביצוע  
 "שרונה / לב השיון"  
 רח' שטמפר 5, טל' 09-615602/825/562  
 נתניה, 4 2.4 0 2  
 שעות הקבלה: בימי א' ו-ה': 8.00-12.00 ובימי ד' 15.00-17.45

24.06.93

תיק:הצ/במ/5-1/301  
 הצ/במ/5-1/302  
 הצ/במ/5-1/193

לכבוד  
 אד"ר משה רובשיץ  
 מתכנן מחוז המרכז,  
 משרד הפנים,  
 למלה.

א. נ.

הנדון: תל מונד, תפרושת אוכלוסין, תמ"א 31.

בהמשך לדיון ולחנכיות בנושא לחלן אומדן תפרושת האוכלוסין התזויה על ידנו ביישוב לרבות השפעת תכניות ההפשרה שבטיפול.

א. עפ"י נתונים שהתקבלו מלמ"ס מס' האוכלוסין לסוף 92' היח: 3800 נפש.

ב. מס' התרי הבניה לשנה בתחום שאינו כולל את שטחי החרחבות נאמד על ידנו עפ"י מס' החתרים שניתנו עד כה השנה כ: 46 יח"ד. מס' התושבים שיוסף לשנה בהתאם חנו 147 נפש, ול-5 שנים (יח"ד מאוכלסות- לפי התרים ל-3 שנים): 442 נפש.

ג. עפ"י הנחיית המועצה הארצית ס"ח יכללו תכניות ההפשרה ביישוב 1000 יח"ד, מחן עפ"י אומדננו יאוכלסו בתקופת התמ"א 204 שהן 200 יח"ד עבור 640 נפש.

ד. עפ"י הנ"ל אומדן ס"ח האוכלוסין לסוף 97' יחיה:

|         |   |       |     |
|---------|---|-------|-----|
| סעיף א' | - | 3800  | נפש |
| סעיף ב' | - | 442   | "   |
| סעיף ג' | - | 640   | "   |
|         |   | ----- |     |
| ס"ח     |   | 4882  | נפש |

עפ"י תמ"א זכ מחקר האוכלוסין לתל מונד וקדימה חנה - 10000 נפש. המועצה הארצית אישרה לת: כנפרד בטווח תמ"א 6 - 7000 נפש.

בכבוד רב,  
 אד"ר עודד דואק,  
 מהנדס הועדה.

העתקים: מר צבי תרות, יו"ר הועדה.  
 מר שלמה רצבי, ראש המועצה המקומית.