

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שנים" 5  
 8615602  
 15  
 קבלת קהל - חדר התמיכה  
 15/5/98

משרד הפנים מרכז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ח  
 190/15/98  
 אישור תכנית מס' מרחב תכנון מקומי - "שונים"  
 התכנית מאושרת מס' תכנית  
 סעיף 108 ג) להגן  
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 שגור  
 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

אני מאשר  
 15/5/98  
 החלטת הועדה המחוזית  
 נבדק וניתן לאשר  
 26/8/98  
 מותכו המסומן

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר הצ/1-5/120 שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/0-1/5.  
 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. תשריט:  
 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו-1:2500 (להלן "התשריט").
4. גבולות התכנית:  
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית:  
 53.873 דונם.
6. תחולת התכנית:  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

מספר תכנית  
 מרחב המרכז - רמת  
 23-3-1998  
 ג' ת 7 ב 7

7. מקום:  
 תל-מונד.
8. גושים וחלקות:  
 גוש: 7792 חלקה: 22, 35, 36, 48.
9. היוזם:  
 דוד אהרון רח' אורנית 9 תל-מונד, טל': 09-962901 ת.ז. 5472760/7

10. בעלי הקרקע:  
 דוד אהרון רח' אורנית 9 תל-מונד, טל': 09-962901 ת.ז. 5472760/7
11. מחבר התכנית:  
 יוסף מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.  
 רח' אבא הלל 5, רמת-גן טל' 03-5758780.

תכנית נפורטת / מתאר מס' 201-5/98  
 אישור למינון תוקף.  
 אדריכלות זואק  
 מותכו הועדה

**12. מטרות התכנית**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', לאזור מסחרי וקביעת  
 ✓ הוראות בניה סה"כ - 93 יחידות דיור.

ב. ✓ יעוד שטח לש.ב.צ. וקביעת הוראות בניה.

ג. ✓ קביעת דרכים חדשות.

ד. ✓ קביעת הוראות לביצוע התשתית והפיתוח.

ה. ✓ תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

ו. ✓ קביעת מועד לביצוע התוכנית.

**13. יחס לתכנית מתאר**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הצ/5-0/1 על תיקוניה, להלן  
 ✓ תכנית המתאר, במידה שלא ישונו בתכנית זו.

**14. רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק  
 התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו בפנקסי  
 המקרקעין ע"ש המועצה המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 ✓ 1965, או ע"ש מדינת ישראל.

**15. יעוד מגרשים צבוריים**

מגרש לבנין צבורי ימשך לפיתוח מוסדות חינוך, בריאות, נופש,  
 ספורט, דת ומבני ציבור כלל עירוניים בהתאם  
 לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הועדה  
 המקומית. ✓

**16. תכליות**

א. באזור מגורים א' -  
 ✓ מגורים ביחידות דיור צמודות קרקע.

ב. בשטח מסחרי - מסחר קמעוני, משרדים, שרותים אישיים  
 נסיעות, בתי אוכל, מועדונים חברתיים ומועדונים  
 בריאות. ✓

הו"ק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 - בנקים, משרדי  
 חברתיים ממועדונים, ביתאר מס' 12011-5/3  
 אושרה על-ידי תוקף.  
 יו"ר הועדה  
 מנהל הועדה

ג. בשטח למבני ציבור

- ישמש לפיתוח מוסדות חינוך, בריאות, נופש, ספורט, דת ומבני ציבור כולל עירוניים וכן לשטח ציבורי פתוח. ✓
- היתר בניה יוצא לאחר הכנת חוות דעת סביבתית באישור המשרד לאיכות הסביבה. ✓

17. זכויות הבניהא' באזור מגורים א'

- הבניה תעשה בשתי קומות, צמודי קרקע. ✓
- גובה המבנה - גובה מירבי הכולל המותר יהיה 9.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. מפלס הכניסה לבנין 0.00 יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למיתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית. ✓
- גודל דירה - 70% (שטח עיקרי) משטח המגרש, תכנית מקסימלית (כולל שטחי שרות) - 45%. ✓
- תותר הקמת מרתף לכל יחידה בגודל של 50 מ"ר, כאשר הכניסה אליו מתוך הדירה. ✓
- תותר הקמת עליית גג בשטח של 23 מ"ר, כחלק מ-% הבניה העיקריים. ✓
- חלה חובת בניה עם גג רעפים. ✓
- תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית, בתכנית להיתר, תכנית שבה יוגדרו גמר גגות המבנים, חזיתות המבנים, חזיתות המגרשים, גדרות וחומרי גמר. מהנדס הועדה רשאי לקבוע את מסגרת המגרשים שעליהם חלה חובת הגשת התכנית כיחידה תכנונית אחת. ✓
- קולטי השמש ישולבו כשיפוע גג הרעפים או פתרון אדריכלי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. דודי השמש יהיו בתוך חלל הגג, בלתי נראים. ✓
- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. ✓
- חומרי הגמר יהיו - שפריץ אקרילי או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. הכל בגוון לבן. יותרו קטעי חזית בשטח לפי אישור מהנדס הועדה. ✓

חומרי הגמר יהיו - שפריץ אקרילי או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. הכל בגוון לבן. יותרו קטעי חזית בשטח לפי אישור מהנדס הועדה.

מגביל בגוון אחתה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' 12011-51

אושרה, למתן תוקף.

31/11/65

יו"ר הועדה

מנהל הועדה

– כל החניות הפרטיות תהיינה מאבן משולבת.

– יש למקם אנטנה טלוויזיה מרכזית או אנטנה לכל מבנה בתוכנית הבינוי. ✓

### ב. באזור מסחרי

– הבניה תעשה בשתי קומות.

– הבניה תהיה 50% בקומת קרקע + 50% בקומה ראשונה + 10% גלריה + 10% שטחי עזר בכל קומה. ✓

– גובה המבנה לא יעבור 6 מ' עבור קומה אחת ו-9 מ' עבור שתי קומות, בתוספת 3 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אוויר על הגג. ✓

– תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית בינוי שתאשר את פריסת המבנה, דרכי הגישה, חזיתות, גדרות, חומרי גמר, חנויות, וכל נושא תכנוני אחר שידרש. ✓

– חומר הגמר - חומר עמיד כגון: אבן נסורה, שיש, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, גרנוליט. ✓

– חלה חובת פירוט בתכנית הבינוי של נושאים כלליים כגון: שילוט, קלונודות, יציעים וכל נושא תכנוני אחר שידרש ע"י מהנדס הועדה. ✓

### ג. באזור לבניני ציבור

– הבניה תעשה בשלוש קומות. ✓

– תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש (כולל שטחי שרות).

– תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית בינוי שתאשר את פריסת המבנים, דרכי הגישה, חזיתות, המבנים והגדרות, חומרי גמר וכו'. ✓

– 33% מהשטח (בעיקר בחלק לאורך הכביש המזרחי) תהיה מיועדת לש.צ.פ. ✓

הו"ק התכנון והבניה, תשי"ב - 1965

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית ממורטת / מתאר מס' 5/1201

אושרה, למיין תוקף.

3/1201  
י"ד הועדה

*[Handwritten signature]*

18. מאוריים (תוראות תפנית)

קני בנין	דכויות בנינה						תכנית קרקעות	מס' יח' במגווש (במסוקמום)	גודל מגווש מינימלי (מ"ר)	יעוד תאזור	מגורים א"י
	מס' קומות	סה"כ שרות	עסקי	קרקעי שרות	עסקי	על קרקעי שרות					
אחורי	---	---	---	---	---	---	---	---	---	חקלאי	מגורים א"י
5	3	5	9.5	2	35%	70%	20%	---	500	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	(4) ✓	✓	✓	(2) ✓	15%	✓	✓	✓
5	3	5	9.5	2	35%	70%	20%	---	750	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	(4) ✓	✓	✓	(2) ✓	15%	✓	✓	✓
5	3	5	9.5	2	35%	70%	20%	---	1000	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	(4) ✓	✓	✓	(2) ✓	15%	✓	✓	✓
5	3	5	9.5	2	35%	70%	20%	---	1250	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	(4) ✓	✓	✓	(2) ✓	15%	✓	✓	✓
5	3	5	9	2	30%	110%	---	---	1500	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	+ 2 גלרייה ✓	✓	✓	---	30%	✓	✓	✓
5	5	5	10	3	15%	105%	---	---	בהתאם לתשריט	מגורים א"י	מגורים א"י
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	---	15%	✓	✓	✓

(1) שטחי השרות הינם עבור מקלטי, מרפסות לא מקורות ומבנה עוז נפרד לחניה בגודל של 15 מ"ר בקו בנינה 0 בהסכמת השכין.  
 (2) שטחי השרות הינם 50 מ"ר עבור מרחף לכל יחידה כאשר הפניסה אליו מתוך חדינה. ✓  
 (3) תותר הקמת עליה גג בשטח של 23 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה העיקריים. ✓  
 (4) שתי קומות צמוד קרקעי. ✓

שכנית מספרת / מס' ארצות / מס' ארצות  
 1965 - 5965  
 120/1-5  
 3/1/11  
 תאריך: 12/1/11

19. פיתוח

א. יש להגיש תכניות פיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים אשר תכלול את מערכת הדרכים (כולל מדרכות), תיעול ורשתות, ביוב ומים לכל שטח התכנית עד לחיבור כל מגרש וכל יחידה למערכות האמורות וכן תאורת דרכים, תכניות פיתוח יכללו גם מערכות החשמל והטלפון וטל"כ שתאפשר חיבור יחידות הבניה אליהן. המועצה תבצע את הפיתוח בשטחים הציבוריים. היזמים יבצעו הפיתוח במגרשי הבניה הפרטיים. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. ✓

ב. גדרות הבתים וקירות תומכים באזור המגורים יעשו כולם מקירות בניה או בטון בגמר אקרילי בגוון לבן דוגמת הבתים, בצורה אחידה לכל המבנים, לפי פרט מחייב שיאושר ע"י מהנדס העיר. ✓

ג. כל רחובות המגורים ללא מוצא יהיו רחובות "הולנדיים" מרוצפים באבני מדרכה משתלבות. ✓

ד. כל המדרכות תהיינה מאבן משתלבת. ✓

20. חניית מכוניות

מקומות החניה לכל מגרש - מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת במסגרת ההיתר. ✓

21. דרך משולבת

דרך מרוצפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על-גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח לדרך על-ידי הועדה המקומית. ✓

22. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. ניקוז: ע"י חלחול ותעלות פתוחות לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור פתוחים, תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, הכל לשביעות רצון רשות הניקוז. ✓


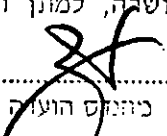
מוקד תכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 1201/5-13  
 אושרה למיין ונוקף.  
 ניהול הועדה  
 יו"ר הועדה

- ב. **ביוב:**
- (1) ✓ לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
  - (2) ✓ יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול איזורי.
  - (3) ✓ טרם מתן תוקף לתכנית תציג הרשות המקומית ל"ז להתחברות למערכת המרכזית הכוללת את פתרון הטיפול האיזורי.
  - (4) ✓ איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - (5) ✓ מתן תוקף לתוכנית יותנה בביצוע בפועל של המתקן לביוב איזורי.
  - (6) ✓ טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל. להיתחברות למערכת המרכזית, ובאישור משרד הבריאות.

ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגיה.

ד. **תברואה:** ✓ בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד.

ה. **רשוי:** ✓ בהמלצת המועצה המקומית.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מס' 5/2011 / כותאר מס' 5/2011	
אושרה, למתן תוקף.	
	
יו"ר הועדה	כיהן הועדה

23. זמן ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה.

24. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדון.

ח ת י מ ו ת

זום התכנית: ד"ר אהרון

עורך התכנית: יוסף מיסטצקי  
אדריכלים ובוני ערים בע"מ

בעלי הקרקע: ד"ר אהרון

תאריך: 12/2/98

חוק התכנון והמבנה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס': 20/1-6/35  
 אושרה לפרט תוקף.  
ד"ר אהרון  
 יו"ר הועדה  
ד"ר אהרון  
 מנהל הועדה