

4.04.01.

4012373

# מחוז המרכז נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 זצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000  
 2001-09-13  
**נתקבל**  
 ובלת קהל-ליאת חתימה  
 תאריך

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/5-1-172.

שינוי לתכנית מתאר הצ/5-1-0.

## תל - מונד

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מסי הצ מק/172-1-5  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבד מס 12100 ביום 25/12/00  
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית שרונים  
 התכנית עברה בדיקה תכנונית  
 מהנדס הועדה  
 תאריך

תאריך: מאי, 2000.

דצמבר, 1999.

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-5 / 172, שינוי לתוכנית מתאר הצ/5 - 1 / 0.
  2. מסמכי התכנית:
    - א. תקנון 9 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
    - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללי בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט).
    - כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
  3. שטח התכנית: 1.259 ד'.
  4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
  5. גושים וחלקות: גוש : 7789 , חלקה : 91 ח"ח 154.
  6. המקום: המועצה המקומית תל - מונד .
  7. היחס ובעלי הקרקע: - לויים יוסף, ת.ז. - 7473987.  
 - כמיסה ציון, ת.ז. - 4188062.  
 - כמיסה לוס, ת.ז. - 5058707.  
 - לויים יהודית, ת.ז. - 51428175.
- כולם ביחד וכל אחד לחוד מרחי הנורית 3, תל - מונד, מיקוד : 40600.  
טל' - 053/233434.
8. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי אסבן שמעון  
 ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.  
 רח' הדקל 52 א', תל- מונד, מיקוד : 40600.  
 טל' - 09/7967258, 09/7962058.
  9. מטרת התכנית:
    - א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של המגרשים למגורים עפ"י פרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתוכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
    - ב. הגדלת מסי יח"ד בחלקה 91. סה"כ מ - 3 יח"ד ל- 4 יח"ד בשטח התכנית ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שירות בסמכות ועדה - מקומית לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

- ג. שינוי בגודל המגרשים בתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א') (7) לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט כולל מדרגות גישה לבנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) (4) לחוק.
- ה. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית הצ/ 1-5 / 0.
- ו. חלוקת זכויות הבניה בין מגרשי המגורים בתחום התכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)6.
- ז. שינוי בינוי ותכסית קרקע מ - 30% ל - 35% בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)9.
- ח. קביעת גובה הבניין כ- 8.50 מ' מגובה 0.00 הקיים.
- 10. יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 5 - 1 / 0 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
- 11. יחס לתכנית מפורטת התוקף:** תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.
- 12. חניית מכוניות:** מקומות חנייה לכל מגרש - מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
- 13. היטל השבחה:** יוטל וייגבה על - ידי הועדה המקומית.
- 14. הריסת מבנים:** לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
- 15. רישום זיקת הנאה:**
- טרם קבלת היתר בניה, תרשם זכות מעבר/ זיקת הנאה החדית לשימוש מעבר

כלי רכב פרטיים לנגישות לבית המגורים הפנימי.  
רוחב השבילים הנ"ל כמצוין בתשריט.

16. שלבי ביצוע: זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

### 17. הוראות בניה :

17.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם

לתכליות המפורטות בסעיף 17.2 להלן :

### 17.2. תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :

- א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.  
 ב) מס' יח' דיור- דו - משפחתי וחד משפחתי בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.  
 ג) מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן) , (במבנה הקוטג').  
 ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבניין (+/-0.00) ייקבע בהתאם לתוכנית הבינוי הרצ"ב שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על 30 %.  
 ו) שטח הבניה המותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית .  
 ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.  
 ח) בניית בריכת השחייה תהא עפ"י הצ/ 5 - 1 / א' ובשינוי גודל המגרש המינימלי מרחק מבית המגורים וקווי הבניה הכל בהתאם לקיים.

### 18. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.  
 ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין 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 קביעת מהנדס הועדה.

- ד. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

### 19. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב) תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.
- ו) מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הדדית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

### 20. פתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תוכנית 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, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל

1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 מ' מהמדרכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם.

(ב) לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

(ג) מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

(ד) דרך גישה ליח"ד המגורים הפנימית ברוחב 3 מ' תרוצף ע"י היזם.

## 21. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 1-5 / 100 א'.
2. א. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.  
ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.  
ג. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:

  - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
  - תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
  - הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.

3. על אף האמור בסעיף 2. לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין 0 בתנאים הצטברים הבאים:
  - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
  - חלקי המרתף החורגים מקונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני קרקע סופית.
  - יינתן פתרון לניקוז המגרש.
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.

6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

## 22. מערכות תשתית :

- (א) ניקוז ותיעול - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.
- (ב) ביוב - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- (ג) אספקת מים - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- (ד) תברואה - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של (ה) המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חשמל - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

## 23. כללי : תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לועדה לאישור

- בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.
- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

24. הוצאות : כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון ותשתיות למיניהן.





מנהל מחוז מרכז-רמת  
מס' 102-4-1  
ת.ד. מס' 5

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם + בעלי הקרקע:

מועצה מקומית תל - מונד:



**משה כהן**  
מימזכיר ראש המועצה המקומית  
תל-מונד

המתכנן - אדרי' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:

אדריכל אסבן שמעון M.S.C.  
מ.ר. 86889 4712