

4-12646

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אזה"ת פרק 5.ל. 5536000
 01-01-2002
 ג ת ק ב ל
 תיקון-קבוע חתימה
 תאריך

מחוז המרכז

נפת השרון

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-השרון
 18-04-2002
 נתקבל
 תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/5-1-189.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של המגרשים למגורים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

שינוי לתכנית מתאר הצ/5-1-0.

תל - מונד

תאריך: דצמבר 2001.
 (ינואר 2001)

עדה המקומית לתכנון ובניה
 189/5-5
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 2002
 יום העדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

אייחוד וחלוקה של מגרשים למגורים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/5-1/189, שינוי לתוכנית מתאר הצ/5-1-0. בסמכות ועדה מקומית.

2. מסמכי התכנית:

- א. תקנון 10 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000.
 - ג. נספח בינוי מנחה(להלן התשריט).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.

3. שטח התכנית: 1.905 ד'.

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.

6. גושים וחלקות: גוש : 7789 , חלקה : 6.

7. המקום: המועצה המקומית תל - מונד .

8. היוזם ובעלי הקרקע:

- לפיד פו, ת.ז. - 5347661.
- כתובת - רח' ההדס 19, תל - מונד, מיקוד : 40600, טל' - 09/7961340.
- לוי אורה, ת.ז. - 0336510.
- לוי ירוחם, ת.ז. - 0533279.
- כתובת - מושב חרות, ד.ג. לב השרון, טל' - 09-7961491.

9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון ת.ה. 5197788
 מ.ר. 4712, 86889. רח' הדקל 54, תל-מונד,
 מיקוד: 40600. טל' - 09/7967258, 09/7962058.

10. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע עפ"י פרק ג' סימן ז',
 ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף
 62א(א)(1) לחוק.
- ב. הגדלת מסי היחיד בחלקה 6 סה"כ מ- 4 יחיד ל- 5 יחיד בשטח התכנית ללא
 הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות 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 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(4)
 לחוק.
- ה. העברת שטחי הבניה המותרים ממגרש למגרש מבלי לשנות את סך כל השטח
 הכולל המותר לבניה בשטח התוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א-
 (6) לחוק.
- ו. שינוי תכנית קרקע מ- 30% ל- 35% בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62
 א(א)(9) לחוק.
- ז. קביעת בינוי מנחה עפ"י סעיף 62 א(א)(5).
- ח. תוספת 6% לשטח העיקרי לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 89.

11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות
 בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 5 - 1 / 0 במידה ולא שונו בתכנית זו
 והוראות תכנית הצ/ 5-1 / 100 א'.

12. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר
 קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות
 תכנית זו.

13. **חניית מכוניות:** מקומות חנייה לכל מגרש - מסי מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. בסמכות הוועדה לדירוג ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

14. **היטל השבחה:** יוטל וייגבה על - ידי הוועדה המקומית.

15. **רישום שטחים ציבוריים.** כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמפורט 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הנ"ל.

16. **רישום זיקת הנאה:**

טרם קבלת היתר בניה, תרשם זכות מעבר/ זיקת הנאה הדדית לשימוש מעבר כלי רכב פרטיים לנגישות לבתי המגורים הפנימיים במגרשים 3000 ו- 3001 שטח שביל זיקת ההנאה יחולק שווה בשווה בין שני המגרשים הנ"ל, רוחב השביל כמצוין בתשריט.

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

18. **הוראות בניה:**

18.1. **תכליות והוראות בניה:**

(א) לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית תקפה הצ/ 5-1 / 0.
(ב) הוראות הבניה בהתאם ללוח זכויות והוראות הבניה המפורט בתקנון התכנית ועל פי התנאים להלן:

18.2. **תנאים לבניית מגורים:**

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

(א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
(ב) מסי יחי' דיוור- דו - משפחתי וחד משפחתי בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
(ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות

לגג ועליות לגג להלן), (במבנה הקוטגי).

- 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 השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל.
- ו) שטח הבניה המותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.
- ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.
- 19. 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. החומר קירותי הח"י -- החומרי הבניין וצורתו החיצונית יהיו על פי החלטות 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 ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

20. 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, לרפב, להולכי - רגל, מקום חנייה וכן

- קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- (ג) יבנה גרשי בהתאם לרשימת מכלס'כני הקרקע והועדה על 0.4 מ' קווי תוכנית הפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים והזינות 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 הזינות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.
- (ו) מתן היתר יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הודית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

21. 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 1.6 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 1.6 מ' לשתי מדרגות או יותר כאשר מרווח הקרקע בין כל קיר תומך לא יפחת מ- 60 ס"מ. 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 אחדים 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 3.75 מ' תרוצף ע"י היזם.

22. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית: הצ / 5-1 / 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 מפנני 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.

23. מערכות תשתית :

- (א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון, כלל הניקוז יהא לשטחים ציבוריים ומזכות המעבר אל הדרך.
- (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 ובקטרילוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ואו 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 המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ה) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

24. 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.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם + בעלי הקרקע:

מועצה מקומית תל - מונד :

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

אדריכל אסבן שמעון M.s.c
מ.ר. 86389 4712