

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: ה צ / 5 - 1 / 122 - תל מונד

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 122/1/5

התכנית היא שטח מכח  
חוק (ת"ת) 1965

תאריך \_\_\_\_\_

חותמת ואישורים:



משה כהן  
מ"מ וסגן ראש המועצה המקומית  
תל-מונד

זוהי תכנית עירונית להוכיח, ברמת שטח מוגדרת  
מחוזות עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התכנית היא לצרכי תכנון מלבד, אין זה משום שהתכנית  
לממשל התכנית על ידי הוועדה או על ידי אחר, אלא  
כדי להקנות כל זכות לזמן תכנית זו על שטח זה.  
גם כשיש תכנית מס' 122/1/5 תכנית זו תהיה  
עליו חלף ותאריך תכנית זו תהיה תכנית מס' 122/1/5  
הסמכות כל מנהל וקבעו את תכנית זו תהיה תכנית מס' 122/1/5  
לפי כל חוקה וקבעו את תכנית זו תהיה תכנית מס' 122/1/5  
לפי כל חוקה וקבעו את תכנית זו תהיה תכנית מס' 122/1/5

תל-מונד  
מועצה מקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 122/1/5  
למתן תוקף.  
יו"ר הועדה  
מהנדס הועדה

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"**

**מחוז המרכז נפת השרון**

תכנית שינוי למתאר הצ/1-5/122 שינוי לתכנית הצ/1-5/0 ולתכנית הצ/1-5/9

1. שם התכנית: הצ/1-5/122 שינוי למתאר הצ/1-5/0 ולתכנית הצ/1-5/9
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקנ"מ 1250 : 1, כולל תרשימי סביבה 5000 : 1, ו-1000 : 1 (להלן "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 47.89 דונם
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7800 חלקות: 103-106, 115-134, 136-141, ח"ח: 93, 94-102, 107-113, 135
7. המקום: המועצה המקומית תל מונד
8. היזום: המועצה המקומית תל מונד
9. בעלי הקרקע: ממ"י ו-מועצה מקומית תל מונד
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדרי' עודד דואק
11. מטרת התכנית: לאפשר גישה לרכב ביח"ד אחוריות מאושרות במגרשי מגורים א' 116 - 131 וכן להסדיר קוי בנין עפ"י הקיים בפועל ופיתרון לחניה להקמת יח"ד נוספת עפ"י הקיימות ביתר המגרשים ע"י:  
1. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ אזור מגורים א' מיוחד לדרך משולבת.

2. הגדלת שטחי בניה לבנייני ציבור : מ : 60% ל : 100% עיקרי ו-50% לשטחי שרות תת-קרקעיים והגדלת תכסית הקרקע מ : 30% ל : 70%.
  3. הגדלת שטחי שרות על קרקעיים באזור מגורים אי וא' מיוחד (במידה ולא בונים מרתף מ : 25 מ"ר לכל יחידה ל- 37.5 מ"ר לכל יחידה).
  4. שינוי קווי בנין לאזור מגורים אי מיוחד : קו בנין צדדי מ : 3 מ' ל- 2.5 מ' לבניה קיימת. קו בנין אחורי מ : 5 מ' ל : 3 מ'.
  5. קביעת הוראות והגבלות בנייה בשטח התכנית.
  6. סה"כ 72 יח"ד בתחום התכנית.
12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5-1/0 + הצ/5-1/9 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. בחלקה 124 יחולו הוראות הצ/5-1/48 בכל הנוגע לקווי בנין.
13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. רישום שטחים ציבוריים : א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הדשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. באחריות הועדה המקומית לשפות כל תביעה או טענה הנוגעת לשטחי הציבור בגין תוכנית זו.
15. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות : מספר מקומות חניה יחושב על פי התקן 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 במסגרת ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
17. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

19. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. דרך משולבת: דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

21. הוראות בניה: 21.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים אי איזור מגורים אי מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- (ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- (ד) אזור מסחרי - ישמש לבניית חנויות למסחר קמעוני.
- (ה) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה, וסעיף 9.01 בתוכנית המתאר הצ/5-1/0.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) מסי יחידות דיור - בתים חד או דו משפחתיים, יח"ד אחת לכל 250 מ"ר משטח המגרש.
- (ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים).

- (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס 0.00 של הבנין.  
ממפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ה) הפרש מפלסי ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יחיד במגרש אחד לא יעלה על 2.0 מ'.
- (ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.  
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.6 מ'.

#### 21.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.  
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו 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 למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.

ח) מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

#### 21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.

ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1 : 250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

21.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לדרך משולבת בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

21.7 פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית 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, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בתאום עם חווי"ד יועץ תנועה. 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 תכנית פיתוח כוללת למתחם.

ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

22. שטחי שרות וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/5-1/100. מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- א. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ב. במרתף ירוכזו שטחי השירות, והשימושים השונים לצרכים אישיים של המשפחה בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו שטחי שרות נוספים, למעט סכנת חניה לרכב פרטי.
- ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.30 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין בקוטג' לא יעלה על 9.00 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של פני הקרקע הסופיים.
- ה. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 80 ס"מ. (נטו)
- ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מזדגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

ממ"ד: 7.5 מ"ר או עפ"י תקנות הג"א שיהיו בתוקף בעת מתן ההיתר.

וסה"כ שטחי שרות: 37.5 מ"ר ליח"ד אחת.

23. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)

באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש114/ ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

(ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))

(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

24. כללי: (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים לפי

סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

(ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

(ג) רישום חלוקה:

לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה, ופתיחת תיק אצל המודד המחוזית (תחילת ביצוע החלוקה).



לוח זכויות והזראות בניה לתכנית ת/5-1222 בישוב: תל-מונח

יעד האזור	סימון בתשרי	שטח מגווש מיינמל (מ"ר)	שטח עיקרי		שטח שרת		שטח מגווש מיינמל (מ"ר)	סימון בתשרי	האזור
			על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי			
מגורים אי מיוחד	בתים מותרים בתום כחה	כמסומן בתשריט	50%	50%	37.5 מ"ר ליתויד	35%	כמסומן בתשריט	מגורים אי מיוחד	
מגורים אי	בתים	כמסומן בתשריט	40%	35%	37.5 מ"ר ליתויד	35%	כמסומן בתשריט	מגורים אי	
אזור מסחרי בניני ציבור	אפר תחום סגול חוס מותרים חוס כחה	כמסומן בתשריט	80%	50%	10%	50%	כמסומן בתשריט	אזור מסחרי בניני ציבור	
שטח ציבור פתוח	ירוק	כמסומן בתשריט	100%	50%	2	70%	כמסומן בתשריט	שטח ציבור פתוח	

עפ"י תכנית ת/5-1222, לרבות שאינם

קווי בנין למבנה עיר		קווי בנין למבנה עיקרי	
אזורי	קדמי	אזורי	קדמי
אזורי "י"ס"	כמסומן בתשריט	3 מ' למסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
אזורי בתכנית	כמסומן בתשריט	3 מ' למסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
אזורי בתכנית	כמסומן בתשריט	3 מ' למסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

קווי בנין - למבנים קיימים עפ"י חוקים בתשריט.