

4-12816

10.11.02

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

ועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 ת"ד 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 31-10-2002  
 גת קבל  
 לית קהל-ליאת חתימה  
 תאריך

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/5-1-198.

שינוי לתכנית מתאר הצ/במ/5-1-301.

תל - מונד

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/198/1-5  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 1002 ביום 10/10/02  
 יו"ר הועדה

תאריך: אפריל, 2002.

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

### מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/ 1-5/198, שינוי לתוכנית מתאר הצ/במ/ 5-1/301. בסמכות ועדה מקומית.
2. מסמכי התכנית:
  - א. תקנון 7 דפי הוראות התוכנית (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)
  - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 1.337 ד'.
4. תחולת התכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 7792 מגרש : 5 עפ"י תוכנית הצ/במ/5-1/301.
6. המקום: המועצה המקומית תל - מונד .
7. בעלי הקרקע: - קפלן כהן דפנה, ת.ז. - 57969396.  
 כתובת - מושב חרות, 40-8911. טל' - 054/405007.  
 - נגה רותם, ת.ז. - 225173380.  
 כתובת - מושב משמרת. טל' - 054/405008.  
 - מור יוסף תלמה, ת.ז. - 27919885.  
 כתובת - רח' הירמוך 7 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405009.
8. יזמי ומגישי התוכנית: - קפלן יאיר, ת.ז. - 337398.  
 כתובת - רח' דן 39 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405007.
9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון

ת.ז. 5197788 מ.ר. 86889,4712.  
 רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד: 40600.  
 טל' - 09/7967258, 09/7962059.

**10. מטרת התכנית:**

- א. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית, כמסומן בתשריט, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) (א) (4) לחוק.
- ב. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, (שינוי בינוי לצורך מימוש הזכויות הקיימות) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) (א) (5).

**11. יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנך הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/במ/ 5 - 1 / 301 ו-הצ/5-0/1 במידה ולא שונו בתכנית זו.

**12. יחס לתכניות מפורטות:** תכניות מפורטות בגבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

**13. 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.

**14. היטל השבחה:** באם יחול ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

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

**16. הוראות בניה:**

עפ"י תוכנית בתוקף הצ/במ/ 5 - 1 / 301.

**17. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:**

- א. עפ"י הוראות והגבלות תקנון תכנית המתאר המקומית המאושרת הצ/במ/ 5-1 / 301 במידה ולא שונו בתכנית זו.

ב. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

### 18. 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. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ד. 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'.

ה. תנאי להוצאת היתר הינו רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין כמעבר ליחידות הפנימיות, מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הדדית לשימוש מעבר כלי רכב פרטיים בהתאם למסומן בתשריט.

### 19. פתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית בינוי אדריכלי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית שתוגש עם הבקשה להיתר.

א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לרחוב הפרדס ולרחוב הרימון יהיה מאושר ע"י יועץ התנועה.

ב. 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.

### 20. 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. שטח 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 המצטברים 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.

## 21. 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 יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
- ג. **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית. 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 שגטת 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.

**22. כללי:**

לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר תשלום לביצוע החלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע:

8  
22.6

יזמי ומגישי התוכנית:

Handwritten signature

מועצה מקומית תל - מונד:

מועצה מקומית  
תל מונד  
מ"מ זכמן ד"ר ש. זכמן  
המקומית  
תל מונד

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

אדריכל אסבן שמעון M.s.c.  
מ"מ 4712 86889