

4-12820

מחוז המרכז
נפת השרון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורן 6, אוזה"ת פולג טל. 8636000
10-01-2002
נתקבל
קבלת קהל-קמילה חתימה
נמסר ל..... תאריך.....

מס' תכנון 31-01-2002
נתקבל
תיק מס'.....

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/5-1-188

שינוי לתכנית מתאר הצ/במ/5-1-301

תל - מונד

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/5-1-188
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 1011111111 ביום 10/1/01
י"ר הועדה

תאריך: ינואר, 2001

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-5 / 188, 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: 1.927 ד'.
4. תחולת התכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 7792, חלקה : ח"ח 47, מגרש : 1, לפי ת.ב.ע. - הצ/במ/1-5 / 301.
6. המקום: המועצה המקומית תל - מונד.
7. היחם ובעלי הקרקע: - חדד פני, ת.ג. - 013540836.
- חדד ניסים, ת.ג. - 022870141.
כתובת - רח' אבא הילל 102/3, רמת - גן. טל' - 053/233434.
8. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון
ת.ג. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.
רח' הדקל 54, תל- מונד, מיקוד : 40600.
טל' - 09/7967258, 09/7962059.

9. מטרת התכנית:

א. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית, כמסומן בתשריט, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) (4) לחוק.

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

11. **יחס לתכניות מפורטות:** תכניות מפורטות בגבולות 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 ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

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

15. הוראות בניה:

עפ"י תוכנית בתוקף הצ/במ/5 - 1 / 301.

16. 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.

17. 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', לוגש 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'.

18. 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.

19. שטחי שרות ומרתפים:

- היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית: הצ / 5-1 / 100 א'.
- 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 תורגת 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 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 הני"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 הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

20. מערכות תשתית :

- (א) **ניקה 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 ובקטריולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושילוש 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 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.

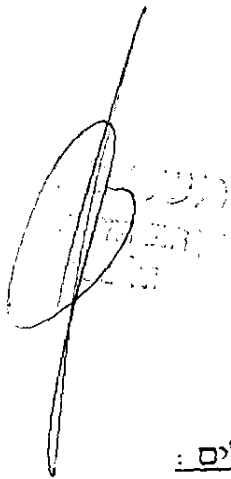
חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

ח ר ר ח ח
ח ר ר ח ח

היוזם + בעלי הקרקע:

מועצה מקומית תל - מונד:



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

אדריכל אסבן שמעון Ms.
מג 86889 4712