

4-13846

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
 שרונים
 הצורן 1 ג' א.ת. פולג ת.ד. 8490
 טל. 09-8636000 פקס 09-8636029

05-04-2003

נתקבל

חתימה

דואר

מחוז המרכז
 נפת השרון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
 מרחב תכנון מקומי "שרונים".

13846
 05-04-2003

תוכנית שינוי מתאר
 הצ/מק/ 5 - 1 / 104 א'

שינוי לתכנית שינוי מתאר הצ/ 1-5 / 104
 ולתכנית מתאר הצ/ 1-5 / 0.

תל-מונד

אוגוסט 2001.

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מס' הצ/מק/ 1-5 / 104
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 103 ביום 13/03
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז- נפת השרון.

1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא- תוכנית מתאר הצ/מק/ 1-5 / 104 א'.
שינוי לתוכנית מתאר הצ/ 1-5 / 104 ולתכנית מתאר הצ/ 1-5 / 0.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1: 500
2500 : 1, הינו על רקע מפה מצבית מעודכנת.
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי מנחה (כלול בתשריט התכנית).

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 2.729 ד'.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש - 7792, חלקה - 29, מגרשים: 2025, 2026, 2027.

7. המקום: המועצה המקומית תל-מונד.

8. בעל הקרקע: 1. מגרשים 2025, 2026 - אלינוער רבין ת.ז. 10083244

רח' יפת 38 תל-אביב-יפו

טל. 03-5182302 פקס 03-5182401

2. מגרש 2027 - מועצה מקומית תל-מונד

רח' הדקל 52 תל-מונד

9. יזמי ומגישי התכנית מועצה מקומית תל-מונד

רח' הדקל 52 תל-מונד

10. מחבר ומתכנן התכנית : ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון,

מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788.

הדקל 54 תל-מונד. מיקוד : 40600.

טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

11. מטרות התוכנית :

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א. (א) (1), חילופי שטחים בין שצ"פ ומגורים א'.
2. שינוי בקו-בניה אחורי מ-6 מ' ל-5 מ', בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א. (א) (4).
3. הוראות בניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א. (א) (5).

12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 1-5 / 0

ו- הצ 1-5 / 104 על תיקוניה במידה ולא שונו

בתוכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת התוקף :

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן.

14. הוראות בניה והגבלותיה :

בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות :

מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

16. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית.

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

18. הוראות בניה :

18.1. שימוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן :

18.2. תנאים לבניית מגורים :

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

1. שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
2. מסי יח"ד בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
3. מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ - 2 קומות במבנה קוטגי.
4. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 9.5 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+/- 0.00 מפלס הכניסה) וייקבע עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. מרתפים- עפ"י הצ' 5 / 1 - 100 א'.
6. שטח בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.
7. מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.

19. עיצוב ארכיטקטוני למגורים :

- צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.
1. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר. תותר הקמת עליית גג בשטח של 23 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה העיקריים.
 2. 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.

3. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
4. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
5. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
6. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
7. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
8. חניה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש ובהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (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'. כל זאת בהתאם לקיים במגרשים הצמודים.

21. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י 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, 1.10 מ' בחזית המגרש. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- גובה גדר בחזית, במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד לאורך 30 מ' מצומת.
- 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 עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

22. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני עזר וחדרי שירות כולל ממ"ד, 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 20% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר.
- ג. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראה הבאה:
 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
3. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפנני הקרקע הסופית, וכך החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
4. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
5. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
- באם הגובה עולה על הני"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
6. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
7. שטח המרתף הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 5. לעיל.
8. יותרו שטחי שרות בעבור מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה צמודה בגודל של 20 מ' בקו בניה 0 בהסכמת השכן.

23. מערכות תשתית:

1. **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.
 2. **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.
 - 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 /או נציבות המים.
 3. **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.
 4. **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.
24. **א. תשריט חלוקה** - יוגש לועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- ב. היתרי בנייה** - לא יינתנו היתרי בנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.
- ג. רישוי חלוקה** - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים עפ"י הצ"ח/104/1-5, תוכנית מתאר הצ"ח/104/1-5 ולתוכנית הצ"ח/100/1-5 א"י.

אזורי	צדדי	קדמי	גובה ב-מ'	מס' קומות	סריכ		תח קרקעי	על קרקעי		תכנית (כולל שטחי שרות %)	מס' מבנים במגרש (מינימום)	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
6	3	5	9.5	2	15% מרתף עפ"י הצ"ח/100/1-5 א"י.	70%	מרתף עפ"י הצ"ח/100/1-5 א"י.	15%	70%	45%	3	750 מ"ר	כחוס	מגורים א"י

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ"ח/104/1-5 א"י

אזורי	צדדי	קדמי	גובה ב-מ'	מס' קומות	סריכ		תח קרקעי	על קרקעי		תכנית (כולל שטחי שרות %)	מס' מבנים במגרש (מינימום)	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
5	3	5	9.5	2	15% מרתף עפ"י הצ"ח/100/1-5 א"י.	70%	מרתף עפ"י הצ"ח/100/1-5 א"י.	15%	70%	45%	3	750 מ"ר	כחוס	מגורים א"י
<p>מיועד לנטיעות וגינון בכבד. לא חוזר כל בניה למעט מתקני בידור ונופש, ספסלים, סככות צל, מתקני ספורט ומשתק לילדים. מתקנים הנדסיים ומקלט ציבוריים, והכל עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>														

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם והמגיש:

בעלי הקרקע:

המועצה המקומית - תל-מונד:



המגיש
מנהל המועצה המקומית
תל-מונד

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

M.S. 4.7.12 0530