

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
 שרונים  
 12-11-2003  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

**מחוז המרכז**  
**נפת השרון**

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 25-11-2003  
 נתקבל  
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/5-1-206

שינוי לתוכנית מתאר הצ/5-1-0 הצ/5-1-22

הצ/5-1-100 א' ולתוכנית מס' הצ/5-1-9.

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

**תל - מונד**

תאריך: פברואר 2003.

ועדה מרחבית - שרונים  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/206/1-5  
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 8103 ביום 29/9/03  
 סגל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי תוכנית מתאר הצ/מק/1-5/206 שינוי לתוכנית מתאר הצ/5-1/0, הצ/5-1/22, הצ/100/1-5/100 ולתוכנית מס' הצ/1-5/9. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.
2. מסמכי התכנית:
  - א. תקנון 8 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
  - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט) וכן תוכנית בינוי בק.מ. 1:250. כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 0.932 ד"י.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 7800 , חלקי חלקות : 204,202 ו-205.
6. מקום: תל - מונד .
7. בעלי הקרקע: מועצה מקומית תל-מונד. כתובת-רח' הדקל 52, תל-מונד.
8. יזמים ומגישי התוכנית: מועצה מקומית תל-מונד. כתובת -רח' הדקל 52, תל-מונד.
9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון ת.ז. 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 בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע. החלפת שטח בין ייעוד ש.צ.פ. לייעוד ש.ב.צ. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
  - ב. שינוי קווי בנין צד מ-3.00 ל-1.00 לש.צ.פ. וכפי המופיע בתשריט בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(4) לחוק.

ג. שינוי תכנית הקרקע במגרש 2632 מ- 30% ל- 40% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק. ובלבד ששטח המרתף לא יגדל מהנקבע בתכנית התקפה.

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

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 0/1-5, הצ/ 5 - 1 / 22 ו- הצ/ 5/1-9.

במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תוכנית-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. שלבי ביצוע: זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

14. הוראות בניה:

14.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם

לתוכנית תקפה הצ/ 5 - 1 / 9 ובהתאם לשינויים הנדרשים בסעיף 15.2 להלן:

14.2. תנאים לבניה:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים

בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים ובתשריט התוכנית.

ב. מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות

לגג ועליות לגג להלן), במבנה הקוטגי.

ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 10.0 מ' ממפלס הכניסה לבניין

(+/-0.00) עפ"י התשריט.

ד. שטח הבניה המותר - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.

ה. מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.

15. 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. חומר קירות חוץ -גמר טייח לבן /או צבעוני /או חיפוי אבן.

ג. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

ד. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

ה. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסגרו מן הרחוב.

#### 16. 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', 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'.

ו. מבקש הבניה (ועד בית-הכנסת) יתחייב כתנאי בהיתר לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם כתוצאה מהבניה לשטחים הציבוריים הסמוכים וכן לתשתיות תת-קרקעיות.

#### 17. פתוח 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, 1.20 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 כאשר מרווח

הקרקע בין כל קיר תומך לא יפחת מ- 30 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 מהגדרש לניקוז 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.

### 18. שטחי שרות ומרתפים:

18.1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 5-1 / 100 א'.

18.2. 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 בתוכנית 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.

18.3 על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו 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.

18.4 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.

- 18.5 המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
- 18.6 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.
- 18.7 המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
- 18.8 שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

### 19. מערכות תשתית :

- א. ניקוח 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 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.

20. 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.

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים עפ"י הצ" 5-1/9 ו-הצ" 5-1/100 א.

ג ב מ	שטח מקסימלי כולל פטיו	שטח בניני עזר מקסימליים- במיד	מרחף מקסימלי	שטח בנייה מקסימלי ברוטו, כולל מרפסות	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
							חום מותחם- חום כהה	ש.ב.צ.
							ירוק	ש.צ.פ.

לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בכל מקרה לא יותר מ- 30x לקומה ועד שתי קומות - סה"כ 60x.

אסורה כל בניה פרט לגינות נוי, מגרשי משחקים לילדים, מקלטים, מתקנים, מתקנים הנדסיים, סככות צל, שבילים וגדרות. הכל באישור הועדה המקומית.

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ" 5-1/206

ג ב מ	שטח מקסימלי כולל פטיו	שטח בניני עזר מקסימליים- במיד	מרחף מקסימלי	שטח בנייה מקסימלי ברוטו, כולל מרפסות	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
							חום מותחם- חום כהה	ש.ב.צ.
							ירוק	ש.צ.פ.

לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בכל מקרה לא יותר מ- 40x לקומה ועד שתי קומות - סה"כ 80x.

אסורה כל בניה פרט לגינות נוי, מגרשי משחקים לילדים, מקלטים, מתקנים, מתקנים הנדסיים, סככות צל, שבילים וגדרות. הכל באישור הועדה המקומית.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע:

יזמי ומגישי התוכנית:

מועצה מקומית תל - מונד:



**מושה כהן**  
מ"מ וסמך ראש המועצה המקומית  
תל-מונד

**גאל קרז'ניר**  
מהנדס המועצה המקומית  
תל-מונד  
11.11.03

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

אדריכל אסבן שמעון M.S.C.  
טל. 86889 4712