

137  
24.10.07  
4016798

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה הממוזית / משנת מיום  
18.3.07  
תאריך  
30.10.07  
מתכנן המחוז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.10.2007  
פ ת ק ב ל  
תיק מס:

### מרחב תכנון מקומי - שרונים

### מחוז המרכז - נפת השרון

שם התוכנית : תוכנית מתאר מס' הצ/ 5 - 1 / 173 א'  
שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/ 5 - 1 / 30.  
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

## תל-מונד

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 173/15/3  
הועדה הממוזית לתכנון ולמליה החליטה  
ביום 18.3.07 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה הממוזית

תאריך : יולי 2007  
יוני 2006  
מאי 2005  
(מרץ 2004)

**מרחב תכנון מקומי - שרונים**  
**מחוז המרכז - נפת השרון**

- 1. שם התכנית :** תכנית שינוי מתאר מס' הצ/5 – 1 / 173 א' שינוי לתוכנית מתאר מס' הצ/5 – 1 / 30 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.  
**2. המקום :** רחוב הדקל פינת הנרקיס- תל- מונד.
- 3. גושים וחלקות :** גוש 7788 חלקי חלקות 51,55
- 4. בעלי הקרקע :** חב' רמות משה, חב' לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. - 511798118, כתובת - בית אביסרור, רח' בן צבי 7, ת.ד. - 442 באר שבע, טל- 08/6232050, 08/6232938, 08/6233058 פקס- 09-7774100 - מועצה מקומית תל-מונד, רח' הדקל 54 - 09-7774100.
- 5. יוזם ומגיש התכנית :** מועצה מקומית תל-מונד-רח' הדקל 54 תל-מונד.  
 חב' רמות משה, חב' לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. - 511798118, כתובת - בית אביסרור, רח' בן צבי 7, ת.ד. - 442 באר שבע, טל- 08/6232050, 08/6232938, 08/6233058 פקס- 09-7774100.
- 6. המתכנן :** - אדר' אסבן שמעון. מ.ר. 86889 4217 ת.ז. 5197788 כתובת - הדקל 54 תל-מונד, מיקוד 40600. טל: 09/7962059, 09/7967258.
- 7. שטח התכנית :** 4.289 דונם.
- 8. מסמכי התכנית :** א. תקנון מחייב 9 דפים.  
 ב. תשריט מחייב של מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1: 500, תרשים סביבה ב-ק.מ. 1: 2500 ותרשים התמצאות כללית ב-ק.מ. 1: 10000.  
 ג. מצורף לתשריט נספח א – נספח תנועה מנחה, נספח בינוי מנחה למעט מס' הקומות, מקום הבניין במגרש והגגות של המבנה המסחרי שהינן מחייבות, כנספח ב' ונספח ג' – נספח גינון ופיתוח כולם ב-ק.מ. 1: 500.  
 ד. נספח טבלאות איזון מחייבות.  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי ניפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט גם יחד.
- 9. תחולת וגבולות התכנית :** התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט.
- 10. מטרת התכנית :** א. שינוי ייעוד :  
 (1) משטח ציבורי פתוח – למסחר, משרדים ודרך.  
 (2) מדרך (חניה ציבורית) – למסחר, משרדים, שטח ציבורי פתוח.  
 (3) משטח למבנה ציבור – לשטח ציבורי פתוח, חניה ציבורית, מסחר ומשרדים.  
 ב. הוראות והגבלות בניה.  
 ג. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

**11. יחס לתכניות****אחרות**

על תכנית זו יחולו ההוראות וההגבלות כפי שמופיעות בתכנית המתאר המקומית מס' ה/צ-5 – 1/30 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

**12. חניה :**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וייקבעו בהתאם לתקן החניה והנחיות משרד התחבורה שיהיו בתוקף ביום קבלת היתר בניה ולא יפחתו מהמוצע בנספח התנועה בהתאם לשימושים ולבניה בפועל.  
חניה ציבורית : החניה הציבורית לבאי המרכז ואורחים אחרים תעשה מרחוב הנרקיס.  
חניה תפעולית : החנייה התפעולית של המרכז המסחרי תהיה מרחוב הדקל או מקורה כך שתובטח עמידה במפלסי רעש לכיוון המגורים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) – 1992.

**13. היטל השבחה :**

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

**14. הוראות בניה :**

14.1 לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות

בסעיף 14.2 ו-14.3 להלן :

**14.2 רשימת תכליות :**

- א. קומת מרתף לחניה, חדרי מכוונות, מעליות ומקלטים.
- ב. קומת קרקע מסחרית.
- ג. קומה א', קומת מסחר ומשרדים.
- ד. קומה ב' משרדים בלבד.

**14.3 תנאים לבניה :**

על-פי לוח אזורים המצורף לתוכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים

בתשריט ועל-פי התנאים המפורטים להלן :

א. שטח המגרש : מסחר –	2.208 מ"ר.
חניה ציבורית –	0.743 מ"ר.
שצ"פ –	0.567 מ"ר.
דרך קיימת –	0.771 מ"ר.
סה"כ	4.289 מ"ר.

- ב. קומת הקרקע מסחרית + קומה א' מסחר משולב במשרדים - לבוש, קמעונאות, ציוד משרדי ורהוט, מזון, קיוסקים לממכר מזון, בנקים, סוכנויות בטוח, מוצרי חשמל ומחשבים, תווך, תרופות, סוכנות נסיעות מוצרי חשמל ומחשבים, בריאות חינוך ותרבות וכיו"ב.

- ג. קומה ב' קומת משרדים כגון משרדי עורכי-דין, רו"ח, אדריכלים, מהנדסים, משרדי חברות בטוח ובנקים, חינוך ותרבות, בריאות, מחשבים, מחקר ומעבדות וכיו"ב.
- ד. גובה הבניין- הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 11.75 מ' ממפלס + 0.00 אשר ייקבע בתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. מעל גובה מפלס זה יותרו חדרי מנועים ומעליות.
- ה. שטח הבניה המותר בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ו. מרווחי הבניה- בהתאם ללוח הזכויות ולתשריט.
- ז. אחזקה וטיפול בחניה התפעולית על-חשבון הבעלים ובהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. רצועת ה-ש.צ.פ. שרוחבה לא יפחת מ-10.0 מטרים והמרחק בין הבניין המוצע לבין בתי המגורים ממערב לא יפחת מ-32.0 מ', תהיה לגינן בלבד ועל-פי עקרונות נספח הגינן והפיתוח.

#### 14.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג- גג שטוח או משולב, עפ"י תוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. חומר קירות חוץ- חומרי הבנייה וצורת הגימור יהיו עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ג. אנטנות טלוויזיה- בסמכות הועדה המקומית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים כנדרש.
- ד. חומרי הבניה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות תוכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ה. מכלי גז- ישולבו בעצוב הבניין ויוסותרו מן הרחוב.
- ו. חדר גנראטור ישולב בתוכנית פיתוח המגרש.
- ז. פתרון אשפה יינתן בתאום עם הרשות המקומית.
- ח. תוכנית הבינוי המנחה הקיימת בתשריט תהיה מחייבת בנושאים הבאים:
1. מסי הקומות.
  2. גובה הגגות- כפי המופיע בתשריט ובתקנון.
  3. מיקום הבניין במגרש.

### 15 . תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון וכן תוכנית בינוי מחייבת שתאושר בוועדה המקומית בטרם הבקשה להיתר ובה יכללו הוראות עיצוב, שלוט, חומרים, גובה כניסה, חניות, מסות עיקריות, פינוי אשפה, חיבורי חשמל ותקשורת וכיו"ב.
- 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) המיגון האקוסטי בתחום התוכנית יהיה ע"י חומה ו/או סוללה וכן טיפול במבנים בהתאם לנספח האקוסטי. הטיפול יבוצע על-חשבון בעלי הקרקע/יזם התוכנית.
- ז) עם הגשת הבקשה להיתר יוגש דו"ח אקוסטי המתייחס להגבלות ותנאים לקיום הוראות ביצוע למיגון אקוסטי בתחום התוכנית.
- ח) לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להמלצת יועץ אקוסטי בשלב תוכנית הבינוי כי הטיפול האקוסטי עומד בדרישות התקן.
- ט) תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הגינון ברצועת ה-ש.צ.פ. כאמור בסעיף 14.3 ח'.

### 16 . פתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מחייבת ושתאושר 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 12 מ' מצומת יהיה עד 0.6 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) כל 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.

### **17. מרתפים:**

- א. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני / חדרי שירות, יינתנו עפ"י תוכנית :  
הצ / 5 - 1 / 100 א' במידה ולא שונו בתוכנית זו.
- ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.00 מ' (רצפה תיקרה, כולל מערכות כיבוי אש ואחרות) באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
- ג. החלונות במרתף העליון יהיו בגובה 60 ס"מ נטו.
- ד. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ה. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פניי הקרקע מלבד אזור הכניסה לחניה עפ"י טופוגרפיה טבעית וגובה כבישים קיים.
- ו. תותר בניית קומת מרתף עד גבולות המגרש ובהתאם לבינוי המנחה.
- ז. חדרי שירות בקומות המסחר והמשרדים בהתאם לטבלת הזכויות.

### **18. שטחי שירות:** עפ"י טבלת אזורים.

### **19. מערכות תשתית:**

- הנחיות כלליות בנושא איכות הסביבה ותשתיות:
- א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מרבי 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 הביוב.

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.

- (ג) **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 ו/או נציבות המים.
- (ד) **תברואה** – אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטריד 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 המבנה) תהיה תת-קרקעית.

#### 20. הוצאות :

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

#### 21. כללי :

- היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

22. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית כחוק.





חתימות.

הועדה לבניין ערים - "שרונים" :

רמות משה  
חברה לבניה ופיתוח-נע"ם

היוזם + בעלי הקרקע:

המועצה המקומית - תל-מונד :

ישראל קרוכמל  
מנהל מועצה המקומית  
תל-מונד  
מ.7-07



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

אדריכל שמעון אסבן  
מ.7-07