

ברק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 8.9.08 (108)

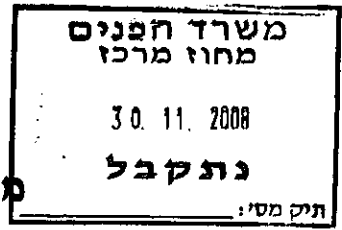
מתכנן המחוז

תאריך 6.1.09

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".



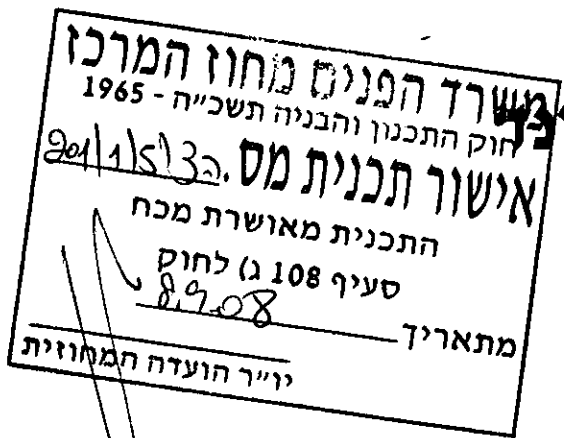
תוכנית שינוי מתאר -

הצ/ 5 - 1 / 201

שינוי לתוכניות מתאר: הצ/ 5 - 1 / 0

הצ/ 5-1/9, הצ/ 5-1/163.

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



תל - מוכן

תאריך: אוקטובר 2004  
(ינואר 2004)  
(יולי 2002)



מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ / 1-5 / 201 - שינוי לתוכנית מתאר :  
הצ / 5 - 1 / 0 , הצ / 9 / 1-5 , הצ / 163 / 1-5.
2. מסמכי התכנית:  
א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות.  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1 : 250 עם תרשים סביבה בקנ"מ 1 : 250 ותרשים התמצאות כללית בקנ"מ 1 : 10000 (להלן התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 0.796 ד' .
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 7800 , חלקה : 349 (עפ"י הצ / 9 / 1-5).  
גוש : 7800 , ח. חלקה : 337 / 1 (= 2533 חלק, עפ"י הצ / 1-5 / 163).
6. מקום: הדקל 107 תל - מונד .
7. בעלי הקרקע: - 1. קרן קיימת לישראל  
2. מועצה מקומית תל-מונד .
8. חוכרים:  
1. אהרון מרדכי ת.ז. 052917788  
2. אהרון רם ת.ז. 054732904  
3. אהרון יצחק ת.ז. 056471402  
4. אהרון מרים ת.ז. 010557536  
5. אהרון ציון ת.ז. 050800960  
כתובת - רח' הדקל 107 תל מונד. טלפון - 050-8220002, פקס-09-7962712.
9. יזמי ומגישי התכנית: מועצה מקומית תל-מונד.
10. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון  
ת.ז. 5197788 מ.ר. 86889, 4712.  
רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד : 40600.  
טל - 09-7967258, 09-7962059.

11. **מטרת התכנית:**
- א. תוספת יח"ד אחת ובסה"כ מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בתחום התוכנית.
- ב. תוספת לשטח בניה עיקרי מ-50% ל-80%.
- ג. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים א' מיוחד.
- ד. שינוי במס' הקומות המותר מ-2 ל-3 קומות כפי הקיים (סגירת קומת עמודים קיימת) וכן שינוי בגובה הכללי של המבנה מ-8.5 ל-9.5 מ' מגובה 0.00 מאושר.
- ה. קביעת זכות מעבר לציבור דרך שטח ציבורי פתוח.
- ו. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' חוק.
12. **יחס לתכנית מתאר ותכנית מפורטות:**
- על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/1-5/0 ו-הצ/5-9/1, במידה ולא שונו בתכנית זו, והוראות תוכנית-הצ/1-5/100 א'.
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 שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
14. **היטל השבחה:** יוטל וייגבה על – ידי הועדה המקומית.
15. **שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
16. **הוראות בניה:**
- 16.1 **שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתוכנית תקפה הצ/5 – 1/9, למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.
- 16.2 **תנאים לבניית מגורים:** בהתאם להוראות תכנית הצ/5-9/1 ולהוראות תוכנית זו.
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', 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'.

18. **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, 1.20 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 תמך 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 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 ציון בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

**19. שטחי שרות ומרתפים :**

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 5-1 / 100 א'.
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 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. 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.
4. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
5. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 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 6 לעיל.

**20. מערכות תשתית :**

- א. **ניקוז ותיעול** – בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון, כאשר 60% מסך שטח המגרש ינוקזו לבורות בתחומי המגרש.

**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 ובקטריוֹלוגית. 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 מטרה 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.

21. החוכרים מתחייבים להגיע להסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל על תוספת הקרקע.

22. **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.  
 - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה באופן חוקי).



### חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית הבנייה  
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות  
 החומה הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה מישור תוכני  
 לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר. אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל אג"מ  
 אחר בשטח התכנית של עוד לא הוקצה השטח ייתכנו נסיגות  
 הסכם מהאים בנינו ואין חתימתנו זו בא" במדינת ישראל  
 כפי שגם זכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת. חתימת  
 חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עוד  
 ידועו רקכם בנין היתר הבקש בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודעה בלתי חסכים כאמור. אין  
 ויתור על זכויות או הפקדתו של מי שרכש ביחיד  
 על פני זכויות כלשהן באג"מ או על כל זכות אחרת  
 העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. אין  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקדה מבט הבנייה  
 והיא תקפה ל-30 יום מיום מתאריך החתימה  
 09-2008  
 מחוז המרכז

בעלי הקרקע:

יזמי ומגישי התוכנית:

52917788 א/הרון לוי  
 54732904 א/הרון לוי  
 56471402 א/הרון לוי  
 10557536 א/הרון לוי  
 50800060 א/הרון לוי  
 מועצה מקומית תל - מונד

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

אדריכל אסבן שמעון M.s.c

מג 47120 86889