

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המתמחה מענה מס' 7/12/08
14.8.09
מתכנת המחוז תאריך

מחוז המרכז
נפת השרון

משרד הפנים
מחוז מרכז
24.05.2009
נתקבל
תיק מס' 1

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תוכנית שינוי מתאר
הצ/ 5 - 1 - 139/ ד'.

שינוי לתכניות הצ/1-5/ 0 , הצ/ 1-5/ 139/ ו- הצ/ 5 - 1 - 139/א'.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/139/1/5/139
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.12.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המח' 2

תל-מונד

תאריך : אוקטובר 2004.
(יוני 2001)

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

1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא- תוכנית מתאר הצ/5-1/139 ד'.
שינוי לתוכנית מתאר הצ/5-1/0, הצ/5-1/139 ו- הצ/5-1/139 א'.
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

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

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 500 : 1,
חתך עקרוני - 1:250, תרשים סביבה - 1:2500,
ותרשים התמצאות - 1:10000.

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: 4.640 ד'.

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

6. גושים וחלקות: גוש - 7787, חלקות 99, 100, 101, 102.

7. המקום: תל-מונד.

8. בעל הקרקע: 1. מועצה מקומית תל-מונד,

כתובת: רח' הדקל 52, תל-מונד. מיקוד 40600.

טלפון: 09-7774100, פקס - 09-7774101.

2. ברמן אביגדור, מס' דרכון E 197584

כתובת: U.K., LONDON

טלפון: 03-5407771, 09-9569985.

3. ברמן מרים, ת.ז. -831557

כתובת: רח' חובבי ציון 63 ת"א

טלפון: 03-5407771, 09-9569985.

4. לבנשטיין מניה-מרים ת.ז. 577957

כתובת: שד' יצחק 20 הכרמל, חיפה.

טלפון: 03-5407771, 09-9569985.

9. יזמי ומגישי התכנית 1. ברמן אביגדור, מס' דרכון E 197584

כתובת : U.K., LONDON

טלפון : 09-9569985, 03-5407771

2. ברמן מרים, ת.ז. 831557

כתובת : רח' חובבי ציון 63 ת"א

טלפון : 09-9569985, 03-5407771

3. לבנשטיין מניה-מרים ת.ז. 577957

כתובת : שדי יצחק 20 הכרמל, חיפה.

טלפון : 09-9569985, 03-5407771

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 :

- (א) איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'.
 (ב) שינוי בייעודי קרקע : מ - מסחר, דרך (חניה ציבורית), ש.ב.צ. ו- ש.צ.פ.
 ל- דרך משולבת, ש.ב.צ., ש.צ.פ. ומגורים א' ובסה"כ 7 יח"ד.
 (ג) קביעת הוראות וזכויות בנייה.

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

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 1-5 / 0,

הצ/ 1-5 / 139 ו- הצ/ 1-5 / 139 א' ו- הצ/ 1-5 / 100 א'

על תיקונין במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף :

- תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו
 תשארנה בתקפן למעט אם שונו בתכנית זו.

14. הוראות בניה והגבלותיה :

- בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי 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 :

(א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.

(ב) מס' יח"ד בהתאם לטבלת האזורים ולתשריט.

(ג) מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ - 2 קומות במבנה קוטגי.

(ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+/- 0.00) ייקבע עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל.

מרתפים- עפ"י הצ/ 5 - 1 / 100 א'.

(ו) שטח בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.

(ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט.

(ח) שטח השרות הצמוד למבנה המגורים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לטבלת הזכויות.

19. 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 - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה

המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.

- ג) 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.
- ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
- ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) 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, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. 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 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 שטחה של קומת קרקע שמעליה.
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, 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 2.4 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 ולצרכי המשפחה בלבד.
7. שטח המרתף הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית
אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 5. לעיל.

23. מערכות תשתית:

- (א) **ניקוז 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 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 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.

24. 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.

25. א. תשריט חלוקה - יוגש לועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.

ב. היתרי בניה - לא יינתנו היתרי בניה 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).

ד. כתב שיפוי - היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעת הפיצויים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם והמגיש:

צ.א.א. 85 יפוי כח

~

~

בעלי הקרקע:

ד.א.א.א. 85 יפוי כח

~

~

המועצה המקומית - תל-מונד:



יגאל קרוינר
מהנדס המועצה המקומית
תל-מונד
17.5.99

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

גדריכלי תכנון שיתוף
ג.א.ש. 639