

2004/184

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.04.2010
נתקבל
תיק מס': _____

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/5 - 1 / 66 ב'.

שינוי לתכניות מתאר הצ/מק/5 - 1 / 66 א',

הצ/5 - 1 / 66 ו- הצ/5 - 1 / 0.

תל - מונד

משרד הפנים מחוז המרכז
יזום התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הוצ/א/66/כ
התכנית מאושרת מבחן
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 11.2.08
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך: דצמבר 2003.

יוני 2007

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר, הצ/5 - 1 / 66 ב'.
שינוי לתוכנית מתאר הצ/מק/5 - 1 / 66 א', הצ/5 - 1 / 66
ו- הצ/5 - 1 / 0.
2. מסמכי התכנית:
א. תקנון 10 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תרשים
התמצאות כללית בקני"מ 1:10000.
ג. נספח בינוי מנחה(להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע
לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 2.835 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט
התוכנית.
6. גושים וחלקות: גוש : 7788 , חלק מחלקות : 55, 50.
7. המקום: המועצה המקומית תל - מונד רחוב הדקל 54 09-7774100.
8. היוזם ומגיש התוכנית:
1. בר -און חביבה, ת.ז. - 074721259
בר-און ישראל, ת.ז. - 064598873
רח' החבצלת 3, תל-מונד. טל': 09/7965280.
2. חגי רחל, ת.ז. - 022985147.
חגי שמשון, ת.ז. - 054764733.
רח' החבצלת 3, תל-מונד, טל: 09/7967080.
3. ידגר ז'אן, ת.ז. - 042282475.
רח' הסייפן 13, תל-מונד, טל: 09/7962574.

4. ברייטמייר אריך ת.ז. 309223667
 ברייטמייר מרינה ת.ז. 309223790
 קוקובצקי פליקס ת.ז. 310734439
 קוקובצקי נעימה ת.ז. 310734470
 5. שרה יזהר, ת.ז. – 50587138.
 רח' החבצלת 5 תל-מונד, טל: 09/7965937.
 6. ורד מור, ת.ז. – 57059537.
 אריק מור, ת.ז. – 54214226.
 רח' החבצלת 7, תל-מונד, טל: 09/7962540.
 7. גד בן-חיים, ת.ז. – 027885128.
 דורון בן-חיים, ת.ז. – 0288821163.
 רח' הדקל 54, תל-מונד, (אצל סי.טי. האוז נכסים)
 טל: 09/7965271.

בעלי הקרקע: כנ"ל + מועצה מקומית תל-מונד הדקל 45, 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. בתחום התוכנית 7 יח"ד קיימות.
 ב. שינוי קו בנין צפון מערבי לרח' הנרקיס מ- 5.00 ל- 3.00.
 ג. הגדלת אחוזי הבניה:
 שטחים עיקריים:
 מגרשים 2003 ב, 2002 ב, 2001 ב, 2000 ב-- מ-127 מ"ר לכל יח"ד ל-180 מ"ר לכל יח"ד.
 מגרש 2002 א מ-127 מ"ר ל-183 מ"ר.
 שטחי שרות:
 מגרשים 2003 ב, 2002 ב, 2002 א, 2001 ב, 2000 ב. מ-25 מ"ר ל-30 מ"ר.

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

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 5 – 1 / 0 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תכנית 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. **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 שתי 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:** עפ"י תכניות בתוקף - הצ/ 1-5 / 0, הצ/ 1-5 / 66

ו-הצ/ מק/ 1-5 / 66 א'.

16.2. **תנאים לבניית מגורים:** עפ"י תכניות בתוקף - הצ/ 1-5 / 0, הצ/ 1-5 / 66

ו-הצ/ מק/ 1-5 / 66 א'.

17. **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 4 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 המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

18. 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) הגדר בחזית מגרש 2000 א' והמצויה על זכות הדרך תיהרס כתנאי להיתר בניה למגרש זה.

19. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ 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. 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 יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

20. 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 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. לא יותר שינוי בקו הבנין בעבור קומת המרתף.
4. 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.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.
9. סך שטחי השרות כולל ממ"ד יהיו 37.5 מ"ר, ובמקרה של בניית מרתף יותרו 30.0 מ"ר על קרקעיים.

21. מערכות תשתית :

- (א) ניקוז ותיעול – תחום התכנית מצוי באזור רגישות אי לפי תמ"א 4/ב/34 - יש להותיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חילחול מי נגר עילי - בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א. 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 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
- (ה) המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ו) **חשמל** – לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

22. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- ג. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
- ד. דרך משולבת- דרך מרוצפת לכל רוחבה, נכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכניות פיתוח ע"י הועדה המקומית.

לוח זכויות והוראות בנייה עפ"י ת"צ/5-66/א - מעג קריס

תעודת הוראה	גובה יוקם				מספר היחיד מספר יחידים במגזר	גובה בניין - מספר קומות	גובה זיכרון סלע	תכנית כולל תוכנית מ"א או א-א	קומת שטח מרחף	זכויות בנייה		שטח רוחב מסלול (מ"ר)	שטח מסלול (מ"ר)	סיווג בתעריט	יעוד האזור
	רוחב	ידדא	תיוונ	לפ"ט						על מרחבי	על מקרי				
י. ס"ס ה"ג 2596 קלאסיק ג'ורג'ס 2597 ג'ורג'ס קו סמט	5.0	3.0	5.0	לפ"ט	2	אטומות קומות 3 לפ"ט או א-א	תעריט ת"צ/5-66/א ת"צ/5-66/א	30 x	תוחן בניית מרחף תוחן ברוחב תוחן סלע/5-66/א תוחן תוכנית	25 לכל יה. דל	40 בכל יה. דל	כמסומן בתעריט	200 מ"ר	כתום	מגורים א'
	5.0	3.0	5.0	לפ"ט						על מקרי	על מקרי				
ירוק + קווים ירוק + קווים אכסוני אדום															

לוח זכויות והוראות בנייה עפ"י ת"צ/5-66/א - מעג קריס

תעודת הוראה	קווי בנין				מספר היחיד מספר יחידים במגזר	גובה בניין - מספר קומות	גובה זיכרון סלע	תכנית כולל תוכנית מ"א או א-א	קומת שטח מרחף	זכויות בנייה		שטח רוחב מסלול (מ"ר)	שטח מסלול (מ"ר)	סיווג בתעריט	יעוד האזור
	אחורי	צד	חזית	לפ"ט						על מרחבי	על מקרי				
י. ס"ס ו"ג 2598 קלאסיק ג'ורג'ס 2599 ג'ורג'ס קו סמט	5.0	3.0	5.0	לפ"ט	2	אטומות קומות 2	ת"צ/5-66/א ת"צ/5-66/א	35 x	תוחן בניית מרחף תוחן ברוחב תוחן סלע/5-66/א תוחן תוכנית	22.5 כ"א יה. דל (5)	40 בכל מסלול	כמסומן בתעריט	200 מ"ר	כתום	מגורים א'
	5.0	3.0	5.0	לפ"ט						על מקרי <td>על מקרי </td>	על מקרי				
ירוק + קווים ירוק + קווים אכסוני אדום															

** אין תכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה
זכויות תכנית יהיו בהתאם לתכנית התמורה.

לוח זכויות והוראות בנייה עפ"י ת"צ/5-66/א - מעג קריס

תעודת הוראה	קווי בנין			מספר היחיד מספר יחידים במגזר	גובה בניין - מספר קומות	גובה זיכרון סלע	תכנית כולל תוכנית מ"א או א-א	קומת שטח מרחף	זכויות בנייה		שטח רוחב מסלול (מ"ר)	שטח מסלול (מ"ר)	סיווג בתעריט	יעוד האזור	
	אחורי	צד	חזית						על מרחבי	על מקרי					
י. ס"ס ו"ג 2600 קלאסיק ג'ורג'ס 2601 ג'ורג'ס קו סמט	5.0	3.0	5.0	לפ"ט	2	אטומות קומות 2	ת"צ/5-66/א ת"צ/5-66/א	35 x	תוחן בניית מרחף תוחן ברוחב תוחן סלע/5-66/א תוחן תוכנית	30 לכל ליחיד	80 בכל ליחיד	כמסומן בתעריט	200 מ"ר	כתום	מגורים א'
	5.0	3.0	5.0	לפ"ט						על מקרי <td>על מקרי </td>	על מקרי				
י. ס"ס ו"ג 2602 קלאסיק ג'ורג'ס 2603 ג'ורג'ס קו סמט	5.0	3.0	5.0	לפ"ט	2	אטומות קומות 2	ת"צ/5-66/א ת"צ/5-66/א	35 x	תוחן בניית מרחף תוחן ברוחב תוחן סלע/5-66/א תוחן תוכנית	30 לכל ליחיד	80 בכל ליחיד	כמסומן בתעריט	200 מ"ר	כתום	מגורים א'
	5.0	3.0	5.0	לפ"ט						על מקרי <td>על מקרי </td>	על מקרי				
י. ס"ס ו"ג 2604 קלאסיק ג'ורג'ס 2605 ג'ורג'ס קו סמט	5.0	3.0	5.0	לפ"ט	2	אטומות קומות 2	ת"צ/5-66/א ת"צ/5-66/א	35 x	תוחן בניית מרחף תוחן ברוחב תוחן סלע/5-66/א תוחן תוכנית	30 לכל ליחיד	80 בכל ליחיד	כמסומן בתעריט	200 מ"ר	כתום	מגורים א'
	5.0	3.0	5.0	לפ"ט						על מקרי <td>על מקרי </td>	על מקרי				
ירוק + קווים ירוק + קווים אכסוני אדום															

חתימות:

יבני ארזאכי: 821438

חגי הרט 22985147

חזי ארזאכי 476733
גלי והלנה 23029291
מונה והלנה 28778694

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

קטיון חלביה 01474259
קריאן ישראלי 64597873

אלכירה יבאר 49289483
(ע"י יפוי ח מן חזקה מירא ז'און)

היוזם + בעלי הקרקע:

קרי"ט מ"ר ארזאכי
309223668
קרי"ט מ"ר מרניו
309223790

בן מייק ארזאכי

דוקומינטי קליק 310734439
דוקומינטי נצ"מ 310734439

מועצה מקומית תל - מונד:

א. קרזאכי
ל"ת ד"ר
ג"כ יפוי חזק
120654

יגאל קרזאכי
חבר מועצה מקומית
תל-מונד

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

גודיכל אסבן שמעון M.S.C.
מל 16889