

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 3. 12. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

שם התכנית:

הצ/1/5/182/א

שינוי לתכנית מתאר הצ/0/1/5.

שינוי לתכניות הצ/מק/199/1/5, הצ/מק/184/1/5

כולל איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי הקרקע.

בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'

חוק התכנון והבניה - 1965 תוק התכנון והבניה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

3/5/09

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

# ת-ל-מונד

חותמות ואישורים:

ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ

ח.פ. 510606544

28.3.2012

תאריך עדכון:

גאל קרויגר  
מחנך המועצה המקומית  
תל-מונד



1. שם התכנית: הצ / 182/1/5 / א  
שינוי לתכנית מתאר הצ / 0/1/5.  
שינוי לתכניות הצ/מק/ 199/1/5, הצ/מק/ 184/1/5  
כולל איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי הקרקע  
בהתאם להוראות פרק ג', סימון ז' לחוק התכנון  
והבניה 1965
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
נפה: השרון  
מקום: תל-מונד
3. גושים וחלקות: גוש 7790  
חלקות בשלמות:  
26, 27, 28, 29, 30, 35, 67, 52, 78 (קודם חלק מחלקה 31).
4. שטח התכנית: 101.220 דונם.
5. בעלי הקרקע: א. אטבליסמנט סמונד, ודוז  
ע"י סטנלי סבה, רח' בזל 22 ב' הרצליה פיתוח  
ב. מועצה מקומית תל-מונד הדקל 52 תל-מונד.  
ג. מורט קלאודיה קריסטיין  
ופאראנס דניאל דוריאן  
ע"י עו"ד קנטור אלחנני וטל, רוטשילד 76 ת"א.
6. היזם: המועצה המקומית תל-מונד – הדקל 52 תל-מונד (40600)
7. מחבר ומתכנן התכנית: ג.ל. גוטמן, אדריכלים בע"מ.  
שד' ח"ן 20, תל-אביב, 64166  
טל': 03-6910544, פקס: 03-6910560
8. מסמכי התכנית: א. 11 דפי הוראות התכנית כולל לוח אזורים  
(להלן: "התקנון"). (נספח מחייב).

- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט"). (נספח מחייב).
- ג. נספח ניקוז ערוך בקנה מידה 1:1250 (נספח מנחה).
- ד. נספח ביוב. ערוך קנה מידה 1:1250.
- ה. נספח תנועה בקנה מידה 1:1250 (נספח מנחה).
- ו. טבלאות איזון והקצאה (נספח מחייב), מיום 7 אפריל 2008.

9. **מטרות התכנית:**
- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ודרכים לאזור מגורים אי מיוחד, 290 יח"ד ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות, ביטול דרכים.
- ג. איחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.

10. **יחס לתכניות אחרות:**
- במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על שטח התכנית – יחייבו הוראות תכנית זו.

11. **שימוש בקרקע:**
- לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 12 להלן.

12. **רשימת תכליות:**
- 12.1 אזור מגורים אי מיוחד – ישמש לבניית מבני מגורים, בהתאם למפורט בלוח האזורים ולהוראות סעיף 13 להלן.
- 12.2 שטח לבניני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור כמשמעותם בסעיף 188 (ב) לחוק. הכל כמפורט בלוח האזורים.

12.3 שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מעבר למערכות תשתית תת קרקעיות, מבנה לחלוקה ותאי דואר.

סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית.

12.4 שטח לדרכים וחניות – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה תותר סלילת דרך משולבת.

דרך משולבת – היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, גינון וריהט רחוב. הדרך מיועדת לכלי רכב ולהולכי רגל גם יחד.

13. תנאים להקמת בניני מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית; בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן.

13.1 במגרש שייעודו למגורים תותר בניית יחידת דיור אחת או יותר או בית דו-משפחתי או בית טורי, כמסומן בתשריט, בטבלת הקצאה ובהתאם להוראות בלוח האזורים.

13.2 במגרש בו מותרת בניית יותר מיחידת דיור אחת, הועדה המקומית תתיר בנייה בשלבים של יחידה/יחידות דיור נפרדת/נפרדות, לפי העניין, על פי בקשה נפרדת של מי מבעלי הזכויות במגרש, בגין זכויותיו בחלקו המסוים במגרש, בתנאי שהבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות בינוי ופיתוח בנוגע למיקום יחידת/יחידות הדיור הנוספת/הנוספות במגרש, לפי העניין, הכל בהתאם לגודל המגרש ולהוראות התכנית.

13.3 מספר הקומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ-2 קומות מעל קומת מרתף ובתוספת חדר יציאה לגג (עד 23 מ"ר לכל יח"ד) עם גג בטון שטוח או בתוספת עליות גג בחלל גג הרעפים. לא תותר התקנת מתקנים מעל חדר היציאה לגג.

- 13.4 גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 9 מ' מגובה  $\pm 0.00$  של הבית.
- $\pm 0.00$  לקביעת גובה הבניין יקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח – לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה – לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.80 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת – יהיה גובה  $\pm 0.00$  של הבניין עד 1.00 מ' מעל אבן השפה בפניה הגבוהה לחזית המגרש.
- ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א, יהיה גובה  $\pm 0.00$  עד 0.40 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש, ובהעדר תכנית פיתוח, עד 0.60 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוהה ביותר של הדרכים הגובלות.
- 13.5 בבניין עם מרתף – בבניין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף 13.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל של קומת הקרקע.
- 13.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית.
- 13.7 מרווחי הבניה באזורי מגורים – בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האזורים, קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.60 מ'.

## 14. עיצוב אדריכלי

- 14.1 צורת הגג – בגג שטוח יהיה גובה המעקות עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 23.0 מ"ר. בגג משופע יהיה חומר הגג – רעפים. בסמכות הועדה המקומית לאשר פתרון שונה.
- 14.2 חומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 14.3 דודי שמש – בגג משופע ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו על ידי מסתור מתאים, אך לא יותר גבוה מעלית הגג. לא יאושרו מסתורים מעל הגג השטוח של חדר היציאה לגג (חדר של עד 23 מ"ר לכל יחיד, כמפורט בסעיף 13.3 לעיל). לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- 14.4 חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 14.5 גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 14.6 תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן תליית כביסה מוסתר מהכביש.
- 14.7 מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 14.8 סככות חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועל פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

## 15. פיתוח השטח :

- 15.1 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עריכת תכנית בינוי ופיתוח בשיתוף עם אדריכל נוף.
- התכנית תכלול את תכנון התשתיות ולו"ז לביצוען באישור מהנדס הועדה המקומית, להנחת דעתה של הועדה המקומית. במידה ויש שינויים בגבהים בין האזורים, יינתן פתרון לכך בתכניות הפיתוח והניקוז – כולל פתרון כלפי השטח מדרום לתכנית, טרם מתן היתרי בניה.
- 15.2 גדרות בגבולות המגרשים – גדר בטון תהיה ברוחב 20 ס"מ. גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.60 מ' לצד השכן ו- 1.20 מ' בחזית המגרש הנמדד מעל המדרכה כולל קיר תומך. באפשרות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.80 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד גובה 0.60 מ' מהמדרכה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ- 0.30 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כולל למתחם.
- 15.3 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית לשילובו בסביבה.
- 15.4 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה.
- 15.5 פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים ייעשו יחד עם פיתוח השכונה כולה.

## 16. מערכות תשתית :

- 16.1 אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

- 16.2 ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד).  
 באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבויות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללי. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית – הגדלה ושידרוג מתקן טיהור שפכים "קולחי השרון".
- 16.3 ניקוז – פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים, כך שמי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים, (במידת האפשר). תנאי למתן היתרי בניה – אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות ניקוז שיוצגו בבקשה להיתר הבנייה. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור ובהעדרה במערכת הניקוז הכללית.  
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 16.4 חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2.00 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5.00 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2.00 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- 16.5 בריכות שחיה – באתר מגורים יהיה מותר לבנות בריכת שחיה פרטית. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק.  
 קווי בניה לבריכות שחיה יהיו 1.00 מ' עד לגבולות המגרש.  
 קווי הבניה לבריכות ימדדו משולי הבריכה אשר יהיו 1.00 מ' סביב הבריכה.  
 כל בריכה פרטית צריכה לקבל אישור משרד הבריאות לפני קבלת היתר הבניה והיא תיכלל בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 15 לעיל.



## 17. תחבורה וחניה :

17.1 מספר מקומות החנייה יחושב על פי תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בנייה בתוך גבולות המגרשים. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חנייה לכל יחיד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

17.2 שלבים לביצוע תכנית תחבורה –

שלב א. בכניסה לשכונה יהיה צומת מלא, כולל פניות שמאליות.

המעבר לשלב הסופי: המעבר לשלב הסופי יהיה בהסדרת מעגלי תנועה ממערב למזרח בצומת הכניסה לשכונה.

שלב סופי: הכניסה לשכונה תהיה בפניות ימניות בלבד. שינוי בהסדרי התנועה ביחס למופיע בנספח התנועה יהיה באישור משרד התחבורה ולא מהווה שינוי לת.ב.ע.ז.

## 18. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 19. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

## 20. רישום דרך פרטית :

רישום דרך פרטית - שטחים המיועדים למעבר ליותר מיחידת דיור אחת לא יוצמדו בעת הרישום ליחידה אחת בלבד, אלא יירשמו על שם כל הבעלים של המגרש הנזקקים למעבר זה, כרכוש משותף.

## 21. תקופת ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 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 וכו'.
- ב. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.
- ג. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה המקומית לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה.
- ד. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה).

**לוח אזוריים לתכנית בנין ערים תצ/ 1/5 / 182/א.**

קווי בנין		זכויות בנייה		תכנית (כולל שטחי שרות)	שטח מגרש מיינמלי	סימון בתשריט	יעוד האזור						
לשטחי שרות בקומת קרקע		לשטחים עיקריים		גובה במי	מס' יחיד במגרש	מס' קומות	על קרקע						
אחורי	צדדי	אחורי	צדדי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי						
קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי						
5 מ'	10" לחניה או לשטחי שרות	לסככת חניה 0 מ' במסומן בתשריט	2.5 מ'	עד 9 מ' משיא גג חרעפים עד למפלס הכניסה הראשית	לא יותר מ10" במגרש אשר מסומן בטבלת התשריט	2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף + קומת גג	תת קרקעי שרות	על קרקע שרות	על קרקע עיקרי	45%	380	בתים מרתחם אדום	מגורים א' מיוחד
<p align="center">אסורה כל בנייה פרט לגדרות, מגרשי משחקים, חדרי שנאים ותת-קרקעיים, שבילים וגניון – חכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית</p>				<p align="center">עבור מבני חינוך, תרבות, בריאות, ספורט, דת, מבנים הנדסיים וכו', חכל בהתאם לתכנית בנין באישור הוועדה המקומית</p>				35%		ירוק	שטח ציבורי פתוח		
<p align="center">כמסומן בתשריט</p>				עד 8 מ'	0	2	עד 10% במרתף	עד 10% בכל חקומות יחד	עד 50% בשתי חקומות יחד	חום מרתחם חום	שטח לבייני ציבור		