

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0807040

חג'ג', איחוד וחלוקה מחדש ותוספת יח"ד, תל-מונד

מרכז

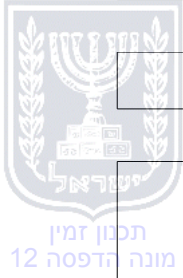
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- מטרת התכנית - חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה מחדש של שני מגרשים לצורך תכנון מיטבי למבנים במגרש המיועד למגורים תוך התייחסות לדופן הרחוב ולמרחב הציבורי.
- תוספת יח"ד וזכויות, קביעת הנחיות והגדרות בינוי הכלל בסמכות מקומית.
- ביישוב חוסר מהותי של דירות בבניה רוויה.
- המבוקש תואם הן את המרקם הקיים ועפ"י ת.מ.מ. 3/21.
- תוספת יח"ד תהיה בהתאמה לפתרונות של השטחים הציבוריים הנדרשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חג'ג, איחוד וחלוקה מחדש ותוספת יח"ד, תל-מונד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

457-0807040

מספר התכנית

2.946 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א))
62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינאטה X	191564
	קואורדינאטה Y	684465

1.5.2 תיאור מקום
בתחום תכנית הצ/5-1/89א, בחלק הצפוני מערבי של התכנית, מגרש המיועד למגורים ב' ומגרש גובל המיועד לחקלאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל מונד	הנוטע		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7787	מוסדר	חלק	513, 576	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/5/1/89א	576, 513

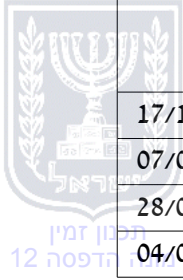
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לב השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	200	3931		החלפה	הצ' / 5 / 1 / 0
07/09/1999	5496	4800		החלפה	הצ' / 5 / 1 / 100 / א
28/04/1989	2778	3653		החלפה	הצ' / 5 / 1 / 200
04/09/2008	4612	5846		החלפה	הצ' / 5 / 1 / 89 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון אסבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון אסבן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר על-פי תכנית הצ/5-1/89א' והוראות תכנית המרתפים הצ/5-1/100א'	16: 40 12/11/2019	שמעון אסבן	11/11/2019	7		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 07 11/03/2020	שמעון אסבן	09/03/2020	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מנחה בלבד, מחייב לעניין קווי הבניין	09: 46 14/09/2020	שמעון אסבן	13/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	הנספח מנחה בלבד, מחייב לעניין כניסות ויציאות רכב מהמרתף בתיאום עם המועצה המקומית.	13: 34 13/10/2020	שמעון אסבן	13/08/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 24 12/11/2019	שמעון אסבן	11/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חליפה חגג			תל מונד	השקד	36	09-7963536		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמעון אסבן		ג.א.ש. אדריכלים	תל מונד	הדקל	54	09-7962059		gas-arc@bezeqint.net
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

חילופי שטח בין שני מגרשים השייכים לבעלים אחד, לצורך תכנון מיטבי תוך התייחסות לדופן הרחוב ולמרחב הציבורי ובסמכות ועדה מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה של מגרשים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, על-פי סעיף 62.א.א(א).
(1).

2. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית : אחורי - (צפוני) הגובל בשטח חקלאי מ-5 מ' ל- 0 מ' צד (מערבי) מ-3 מ' ל- 0.0 מ' (גובל בשטח חקלאי), קדמי - מ-4 מ' ל- 3 מ', על-פי סעיף 62.א.א(4).
(2).

3. שינוי גובה המבנה מ- 10.5 מ' ל- 15.9 מ', על-פי סעיף 62.א.א(4).
(3).

4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים (שינוי חלוקת הזכויות בין הקומות שנקבעה בתכנית מאושרת) על-פי סעיף 62.א.א(5).
(4).

5. הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית, מ-12 יח"ד ל-16 יח"ד (מתוכן לפחות 20% מיחידות הדיור הנוספות יהיו קטנות) על-פי סעיף 62.א.א(8).
(5).

5. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית, במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה, ב-20% משטח המגרש, על-פי סעיף 62.א.א(16)(א).
(6).
מגרש 2195 (חלקה 513) בשטח של 1.945 מ"ר - סה"כ תוספת לשטחים עיקריים = 20% = 389 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	513
קרקע חקלאית	576

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	513
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	576

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,945	66.02
שטח חקלאי	1,001	33.98
סה"כ	2,946	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,945	65.96
קרקע חקלאית	1,003.61	34.04
סה"כ	2,948.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מבני מגורים משותפים הכולל מרתף + דירות קרקע + 2 קומות מגורים + קומת גג ומרפסות גג
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטח המגרש, מס' יח"ד וזכויות הבניה - כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>2. מספר הקומות בבניין - במגרש המיועד למגורים ב' בתחום התכנית, תותר בניית מרתף + דירות קרקע + 2 קומות מגורים + קומת גג.</p> <p>3. בבניין עם מרתף - ישמר הגובה המרבי למבנה, שטח המרתף וממדיו בהתאם להוראות תכנית הצ/1-5/100 א'.</p> <p>4. מרווחי בניה - בניה במרווח עפ"י חוק התכנון והבניה למעט גדרות בגובה מקסימלי של 2.20 מ' (בנוי+קל) בין דירות הקרקע במרווח הצדי בלבד.</p> <p>5. צורת הגג - גגות בטון. 6. לפחות 20% מיחידות הדיור הנוספות יהיו קטנות (75 מ"ר כולל מרחב מוגן).</p> <p>7. מס' יח"ד במבנה - בתכנון של מס' מבנים במגרש כל מבנה לא יפחת מ-4 יח"ד.</p> <p>8. קומות 3 ו-4 ייבנו בנסיגה של לפחות 2.0 מ' בחזית הפונה לרחוב, לרבות המרחבים המוגנים. כן ניתן לתכנן בחזית חדרי מדרגות ללא דירוג ובמסגרת קווי הבניין.</p> <p>9. הגדרת נפחי הבניה - דירה ממוצעת לא תקטן מ-90 מ"ר ברוטו.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לשימוש חקלאי בלבד
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר בניה בשטח החקלאי, כלל הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם בהתאם להוראות תכנית הצ/1-0/3, הצ/1-0/33 ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(7)	(6) 3	(6) 0	(6) 0	(6) 3	2	(5) 4	(4) 15.9	(3) 16	45	(2)		(1) 640	2185	1945	513	מגורים ב'
														1001	576	קרקע הקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 40 מ"ר ליח"ד בעבור ממ"ד+מחסן+20 מ"ר שטחי שירות משותפים עפ"י הצ/5-1/89א.
- (2) עפ"י הצ/5-1/100א.
- (3) מתוכן 20% מיחה"ד הנוספות יהיו דירות קטנות.
- (4) כולל מערכות ומסתורים למתקנים טכניים עד 2.4 מ' מעל גובה התקרה האחרונה.
- (5) קרקע + 2 קומות + קומת גג.
- (6) וכמסומן בתשריט.
- (7) 12 מ"ר ליח"ד ובהתאם לתקנות.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

מס' מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותיאום עם הרשות המקומית.

6.2**איכות הסביבה**

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.
 ב. הבעלים ו/או היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.
 לא יינתן טופס 4 או אישור איכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
 ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים ו/או היזם ועל חשבונם.

6.4**ביוב**

מים וביוב :
 - מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
 - ביוב - בהתאם להוראות תכנית הצ/5-1/89א', בכל תכנית יסומן חיבור לביוב עירוני.
 מתן ההיתר יותנה בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב המרכזית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

6.5**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.
 ב. נגר עילי :
 תובטח תכסית פנויה/אמצעים טכנולוגיים של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות

<p>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>6.8 פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. ב. אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>יינתן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים, בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובמילוי התנאים הבאים: א. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז, תנאי להיתר בניה תיאום ואישור תאגיד המים על הנספח הסניטרי. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. ה. לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים (ראה פירוט בנספח הוראות בנושא חשמל המצורף לתכנית זו). ו. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. פתרון להחדרת מי נגר לצורך ניקוז, בהתאם לתמ"א 1. ט. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי. י. מימון הבעלים של העתקת התשתיות והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, במידת הצורך, למקום מתאים. יא. ניתן לבנות חלק מזכויות הבניה ובתנאי אישורה של תכנית בינוי, כתנאי להיתר, שתיערך עם אישורה של תכנית זו.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.</p>	
<p>6.12 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.12</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון</p>	



6.12 הוצאות הכנת תוכנית
והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למינהן וכד'.

6.13 מרתפים
<p>היתרי בניה לקומת מרתף, ינתנו עפ"י תכנית הצ/5-1/100א' במגרשים לבניה רוויה.</p> <p>הוראות ותנאים כלליים להקמת מרתפים :</p> <p>א. תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהיה מילוי תקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרתפים ולנקוט בכל האמצעים והפעולות שיידרשו לכך.</p> <p>ג. לא תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס אם יהיה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ו/או צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.</p> <p>במקרה כזה, תקבע הועדה המקומית את קווי הבנין למרתף בהתחשב בצורך האמור.</p> <p>ד. בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.</p> <p>הועדה תהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבנין יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.</p> <p>ה. בבקשה להיתר לבנין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה.</p>

6.14 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	מתן תוקף לתכנית

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום קבלת מתן תוקף.

