

4017/38

1

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

שינוי למתאר הצ / 1-5 / 89 א'

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים

תל מונד

חותמות ואישורים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21.05.2008  
כתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה ושכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' הצ/15/38  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
ביום 20/1/08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי שרונים

**תכנית שינוי מתאר מס. הצ/ 1-5 / 89 א'**

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/ 0/ 1-5 ותכנית הצ/ 107/ 1-5

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים

מחוז :	ה מ ר כ ז												
נפה :	ה ש ר ו ן												
המקום :	ת ל – מ ו נ ד												
גושים וחלקות :	<table border="0"> <tr> <td><b>גוש</b></td> <td><b>חלקות</b></td> <td><b>חלקי חלקות</b></td> </tr> <tr> <td>7787</td> <td>5-22 ; 50-52 ; 105 ; 108</td> <td>23 , 24 , 37 , 49 , 274 , 275 , 294</td> </tr> <tr> <td>7788</td> <td>1</td> <td>2 , 8 , 55</td> </tr> <tr> <td>7789</td> <td>107</td> <td></td> </tr> </table>	<b>גוש</b>	<b>חלקות</b>	<b>חלקי חלקות</b>	7787	5-22 ; 50-52 ; 105 ; 108	23 , 24 , 37 , 49 , 274 , 275 , 294	7788	1	2 , 8 , 55	7789	107	
<b>גוש</b>	<b>חלקות</b>	<b>חלקי חלקות</b>											
7787	5-22 ; 50-52 ; 105 ; 108	23 , 24 , 37 , 49 , 274 , 275 , 294											
7788	1	2 , 8 , 55											
7789	107												
שטח התוכנית :	299,411 מ"ר												

שם בעל הקרקע	מס' תעודת זהות או מס' חברת פרטית
שי אורבך	ת.ז. 2561035
אהרון דוד	ת.ז. 0-54727607
הדס אורבך	ת.ז. 38726527
משה אורבך	ת.ז. 03371762
איל דפנה	ת.ז. 0282608941
איל זיו	ת.ז. 059561142
איל יהודה	ת.ז. 010659837
איל לאה	ת.ז. 09353285
אסרף אברהם	ת.ז. 067889923
אסרף יצחק	ת.ז. 067889931
בלוריאן עליזה	ת.ז. 025665472
ברנשטיין אבינועם	ת.ז. 54492467
ברנשטיין פזית	ת.ז. 55641963
דוידאן אסתר	ת.ז. 047468350
דוידאן יצחק	ת.ז. 070311311
דוידאן עדי	ת.ז. 034185793
הב-לן בע"מ	ח.פ. 51-2862921
הדרות בע"מ	ח.פ. 51-2478256
חברת מים שומרון בע"מ	
כליפה תג'ל	ת.ז. 0880316
מ.ו.ד.י.ש. חברה בע"מ	ח.פ. 51-2862665
מוכתר הכפר תל-מונד	
מועצה מקומית תל מונד	
מקורות חברת מים בע"מ	
משה ח. אלי ע. בע"מ	ח.פ. 51-1592917
נעמן שמואל	ת.ז. 34339133
סרי מרי לוואיס מונד	
פיליפ גי מרי מישו	
קארליון בע"מ	ח.פ. 51-2064551
קרן קיימת לישראל	
רולנד בוג'ין	
רולד בוג'ון	
ששון אברהם	ת.ז. 027938547

בעלי הקרקע :

יחזמי התוכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
מבצע התוכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
המתכנן : ירי גולדנברג – אדריכל  
ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל. 09-8991754 פקס 09-8911723  
תאריך : 01/04/2008

01.	שם התכנית	תכנית זו תקרא – תכנית מתאר מס. הצ/1-5/89 א'
02.	מסמכי התכנית	<p>א. הוראות התכנית (12 דפים) – נספח מחייב.</p> <p>ב. תשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:1250 הכולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:5,000 ותרשים התמצאות בקנ"מ 1:10,000 - נספח מחייב.</p> <p>ג. טבלת איזון והקצאה מיום 09/03/2008 הכוללת 22 דפים- נספח מחייב.</p> <p>ד. נספח תחבורה בקנ"מ 1:1,250 – נספח מחייב לעניין רוחב הדרכים ומיקומם ונספח מנחה ליתר פרטי והוראות הנספח.</p> <p>ה. הנספח כולל תשריט בקנ"מ 1:1000.</p> <p>ו. נספח תשתיות על למערכות ניקוז וביוב הכולל:</p> <p>א. הוראות.</p> <p>ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:50,000.</p> <p>ג. תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000.</p> <p>ד. תשריט בקנ"מ 1:2,500.</p> <p>ז. נספח ניקוז וביוב במסגרת ליווי ת.ב.ע הכולל:</p> <p>א. הוראות.</p> <p>ב. תכנית כללית בקנ"מ 1:1,000.</p>
03.	תחולת התכנית	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04.	יחס לתכניות אחרות	על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו למעט על השטחים שלא שונה ייעודם, יחולו הוראות תכנית הצ/1-5/0 על תיקוניה במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית – יחייבו הוראות תכנית זו.
05.	מטרות התכנית	<p>א. שינוי יעוד שטח חקלאי, דרכים ושטח ציבורי פתוח למגורים א' מיוחד, למגורים ב', שטח מסחרי, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים ושבילים וביטול דרכים.</p> <p>ב. לקבוע אזור לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, ותנאים לעריכת האיחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>ג. קביעת הוראות, הנחיות ותנאי בניה לרבות קווי בנין, מיקום למתקנים הנדסיים, קביעת גודל מגרש מזערי למגורים א' מיוחד ומגורים ב' ולקביעת בינוי מנחה.</p>
06.	קיבולת התכנית	התכנית כוללת 287 יח"ד צמודות קרקע (מגורים א' מיוחד) 457 יח"ד בבתים משותפים של שתי קומות על הקרקע (מגורים ב') – סה"כ 744 יח"ד.
07.	שימוש בקרקע	לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08.	רשימת תכליות	<p>8.1 אזור מגורים א' מיוחד – ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים או טוריים, בהתאם למפורט בלוח האזורים ובסעיף 9 להלן.</p> <p>8.2 אזור מגורים ב' – ישמש לבניית מבני מגורים משותפים הכולל דירות קרקע + ק' עמודים + מרתף + גינה ודירות בקומה שניה + קומת גג ומרפסות גג, הכל בהתאם למפורט בלוח האזורים ובסעיף 9 להלן.</p>

8.3 שטח לבניני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור כמשמעותם בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק – לגינון, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית – הכל בהתאם להוראות בלוח זכויות והוראות בניה. מגרש מס' 2222 לא ישמש למטרות דת.

8.4 שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון וחרשות, שבילים, להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, מתקנים הנדסיים (תחנות וחדרי שנאים, ארונות סף וכו') ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

8.5 שטח לדרכים וחניות – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות וגינון, תעלות ניקוז, מתקנים הנדסיים (מתקני אשפה, חדרי שנאים וארונות סף) ומעבר קווי תשתית תת-קרקעיים כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז וכד'.

8.6 שטח מסחרי – ישמש לחנויות קמעוניות ומשרדים בהתאם למפורט בלוח האזורים.

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

09. תנאים לבניית מגורים

9.1 – שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות בלוח האזורים.

9.2 – מספר יחידות דור – באזור מגורים א' מיוחד בית דן-משפחתי או בית טורי בכל מגרש. יח"ד אחת לכל 250 מ"ר במגרש או כמסומן בתשריט (טבלת שטחים ומספר יח"ד).  
באזור מגורים ב' יח"ד אחת לכל 160 מ"ר במגרש או כמסומן בתשריט (טבלת שטחים ומספר יח"ד).

9.3 – מספר הקומות בבנין – באזור מגורים א' מיוחד לא תותר בנית יותר משתי קומות (ראה מרתפים בסעיף 9.5).  
באזור מגורים ב' תותר בניית שתי קומות על הקרקע או על עמודים, בתוספת קומת גג (ראה מרתפים בסעיף 9.5 להלן).

9.4 – גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה:

1. באזור מגורים א' מיוחד – 8.5 מ' מגובה 0.0 + של הבית ועד שיא גג משופע; בגג שטוח – עד 6.5 מ' מגובה 0.0 + ועד התקרה העליונה.

2. באזור מגורים ב' – 10.50 מ' מגובה 0.0 + של הבית ועד שיא גג משופע של קומת הגג. גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו.  
בגג שטוח – עד 9.0 מ' מגובה 0.0 + ועד התקרה העליונה.  
0.0 + לקביעת גובה הבניין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.5 – בבנין עם מרתף – בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיפים 9.3 ו- 9.4 לעיל. שטח המרתף וממדיו בהתאם להוראות תכנית הצ' 100 / 1- 5 / א'.

9.6 – שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות בניה בסעיף 22 להלן.

10. עיצוב אדריכלי

9.7 – מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בסעיף 22 להלן, אלא אם סומן אחרת בתשריט.  
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט סככות חניה פרטיות על פי ההוראות בלוח האזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ' וגדרות מפרידות בין שתי יח"ד באותו מגרש שגובהן לא יעלה על 2.20 מ'.

10.1 – צורת הגג – כל הגגות העליונים בתחום התכנית יהיו גגות רעפים או מרפסות גג. מותרים 2 פתחים לכל יח"ד.  
במרפסות הגג יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג הקונסטרוקטיבי.

10.2 – חומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

10.3 – דודי שמש – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. במרפסת גג ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב מעקה הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

10.4 – אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10.5 – חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, כיוב, חשמל (מתח נמוך ומתח גבוה), תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

10.6 – גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור עפ"י הוראות הועדה המקומית.

10.7 – תליית כביסה – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.

10.8 – מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

10.9 – סככות חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.1 – התכנון יתבסס על הוראות תכנית זו ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.

11. תנאים למתן היתר בנייה

11.2 – תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב והולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

11.3 – במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

11.4 – חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

11.5 – עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

11.6 – תנאי למתן היתרי בניה – אישור תכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.

11.7 – תנאי למתן היתרי בניה – אישור תכנית ניקוז מפורטת לביצוע, ע"י רשות הניקוז, כולל הסדרת תעלת הניקוז לכוון דרך 553.

11.8 – תנאי למתן היתר בניה ראשון:

- (א) בתחילת ביצוע של השצ"פ במגרש מס. 2229.
- (ב) אין מניעה לבנות ולאכלס את השימושים שאינם מגורים (מסחר, משרדים, מבני ציבור) ללא הגבלות תחבורתיות
- (ג) בשלב תחבורתי א' (מייד – על בסיס מערכות דרכים קיימות בתוספת ביצוע בפועל של צומת רח' הפרדס עד דרך מס. 553 עפ"י תכנית מח/111): עד 612 יח"ד בתחום התכנית.
- בשלב תחבורתי ב' (לאחר השלמת סלילת רחוב הפרדס מצומת הזויתן ועד כביש 553 כולל צומת הפרדס עם כביש 553): יתרת יחידות הדיור בהתאם לתכנית.

11.9 – לא יינתן היתר בניה אם לא יוכח לשביעות רצון מהנדס הועדה שיש פתרון לביצוע כל העבודות הציבוריות, כולל: ביוב, כבישים, מדרכות, תאורה, ניקוז, מים וגיבון.

11.10 – אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לביצוע מערכת הביוב של השכונה, כולל האמצעים הטכניים להגנה על קווי ביוב בתוך רדיוסי מגן קידוח מי שתייה "תל מונד 12" (מתוכנן לביטול) או "תל מונד 12 א" (מחליף).

11.11 – המגרשים 2067, 2068, 2069, 2076, 2066 – היתר הבניה יכלול פרט מחייב, מאושר ע"י משרד הבריאות לגבי הנחת צנרת הביוב.

11.12 – מתן טופס 4 (איכלוס) – למגרשים 2067, 2068, 2069, 2076, 2077, 2066 יינתן לאחר שיוצג לוועדה המקומית לתכנון ובניה אישור הגוף המוסמך (מכון התקנים או כל גוף מוסמך אחר) שמערכת הביוב במגרש בוצעה בהתאם לפרט להנחת צנרת ביוב בתוך רדיוסי מגן על פי נספח הביוב המאושר על ידי משרד הבריאות.

11.13 – לפחות 30% משטח כל מגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי להחזרת מי נגר עילי לקרקע.  
הוראה זו תהיה תנאי בכל היתר בניה שיוצא בתחום התכנית.

11.14 – לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך המשולבת ע"י הועדה המקומית.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ועל פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

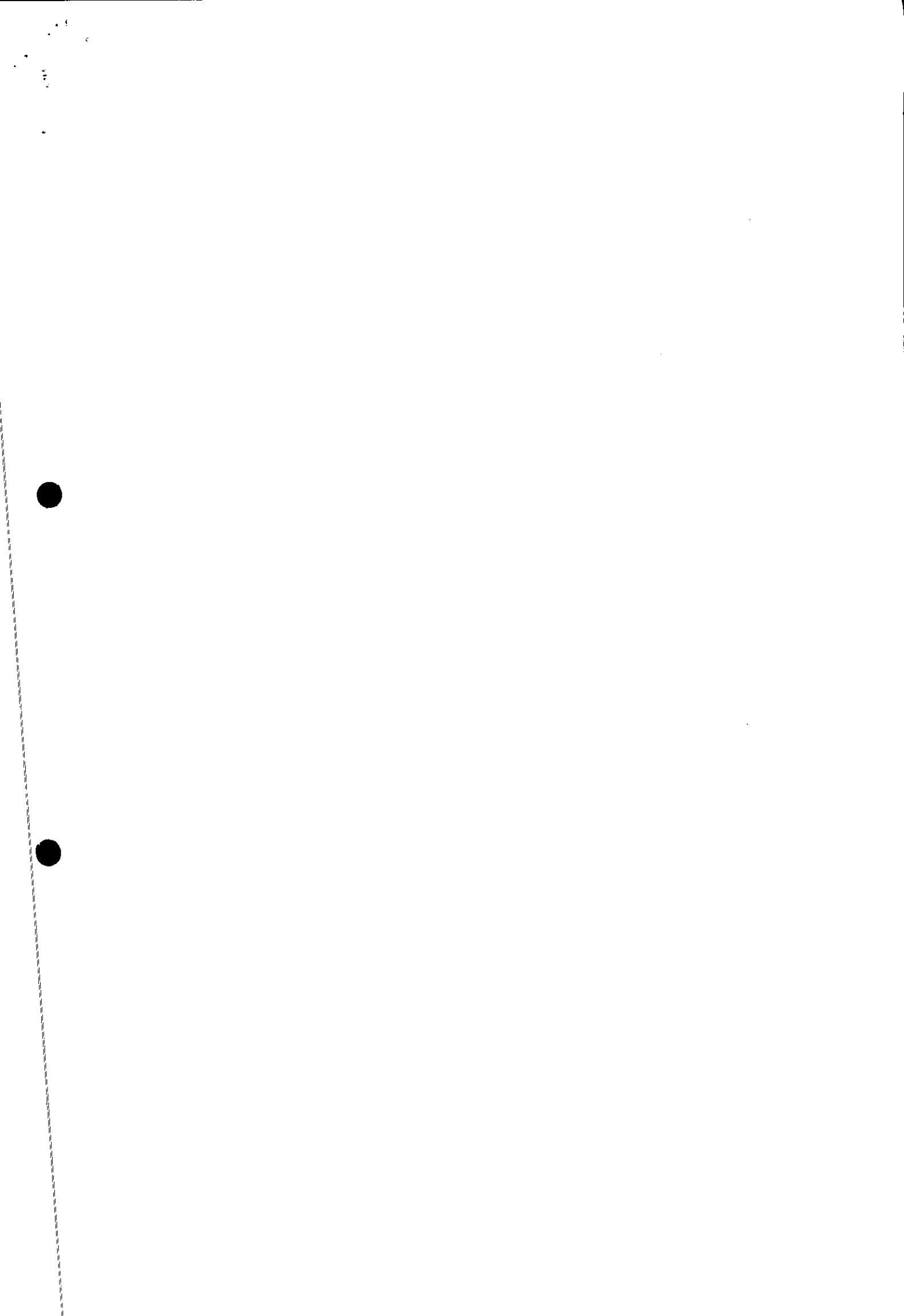
פיתוח השטח

12.

12.1 – גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגובה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן (מעל גובה זה רק בהסכמת השכן הגובל), ו – 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.

בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.5 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. גומחות שקועות בגדרות (ע"ח שטח המגרש הפרטי) ישמשו למתקנים הנדסיים (כולל פילרים למיניהם, שעוני מים וכו' . . ) ולאדניות מגוננות. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ – 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. גדרות בין מגרשים עם חניה משותפת לפי ההוראות בסעיף 14 להלן.

12.2 – כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית, לשילובו בסביבה.





12.3 – מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה.

13.1 – כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

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

13.3 – ביוב – בהתאם להוראות בנספח הביוב ותכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות מפורטות לביצוע כפי שיאושרו ע"י משרד הבריאות. 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. בתחום רדיוסי המגן של בארות מים פעילות, כמסומן בתשריט ובנספח הביוב, יחולו התנאים הבאים:

1. בתחום רדיוס מגן א' אסורה כל בניה והעברת קווי ביוב חדשים.

2. בתחום רדיוס מגן ב' ו- ג' (כמסומן בתשריט ובנספח הביוב) תותר בנית מבני מגורים והעברת קווי ביוב בהתאם להוראות בנספח הביוב ובאישור משרד הבריאות.

ראה הוראות בסעיפים 11.9 + 11.10 + 11.11 לעיל.

13.4 – ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז של הישוב, בהתאם למפורט בנספח הניקוז המאושר, ופתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה בהתאם להוראות נספח הניקוז ותכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

תכנון מערכת הניקוז יותאם למגמה שספיקות השיא שתצאנה משטח הבינוי לא תהיינה גבוהות מאלו שיצאו ממנו לפני הבינוי.

התכנון יתייחס לזרימת נגר עילי כתוצאה מסופה, שתקופת החזרה שלה 50 שנים. תכנון מערכת הניקוז יתבסס על ניתוח הידרולוגי של שטח התכנית. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים/המתחמים, כדי להקטין עד למינימום את כמויות מי הנגר המגיעות למערכת הניקוז.

עודפי מים ממגרשי מגורים יופנו לשטחים הפתוחים שישמשו כשטחי הצפה וחלחול. יש לתכנן שטחים מגוננים באופן שיאפשר קליטה והשהיית נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. יש להפנות ניקוז משטחים אטומים אל רצועות מגוננות מחלחלות, מומלץ לתכנן רצועות גינון בין הכביש והמדרכה, שימשו כרצועות חלחול שאליהן יופנה נגר המדרכות.

בכל מגרש / מתחם יש ליעד לפחות 30% מהשטח כשטח מגונן לא מרוצף שימשו לחלחול מי נגר ומי המרכזים יופנו לשטח זה.

13.5 – חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ייבנו חדרי שנאים בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

14. חניה : א. לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, אך לא פחות מהמצוין בנספח התנועה.

ב. באזור מגורים א' מיוחד, בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

ג. בסמכות הוועדה המקומית לאשר כניסה ויציאה משותפת לחניה בין שני מגרשי מגורים ולקבוע את מיקום הגדרות בין שני מגרשים אלו במפגש שבין מגרש החניה ובין המגורים ולא בקו הגבול המצוין בתשריטת תכנית זו.

ד. חישוב החניה המדויק למבני הציבור יעשה על בסיס תכנית הגשה ובהתאם לתקני החניה בתוקף.

ה. כל החניות הנדרשות בטבלת החניה יהיו בתחום המגרשים.

ו. החניה בתחום זכויות הדרך תספק חניות נוספות מעבר לחניות המחושבות בטבלת החניה.

ז. למרות האמור בסעיפים 3 ו-4 באזור מסחרי ניתן יהיה להתקין חניה ומדרכות מעבר לזכות הדרך.

במקרה זה החניות תהיינה ציבוריות אך תחושבנה לצורך עמידה בתקן החניה על פי השטח היחסי של החניות בתחום המגרש ובתחום זכות הדרך.

ח. כניסות לחניות יהיו בתיאום ואישור מחלקת התנועה של המועצה.

ט. הכניסה לחניה ו/או ההולכי רגל למגרשים ציבוריים לא תהיה מרחובות משולבים בשום מקרה.

י. לא תותרנה כניסות לחניות מהכבישים שמספריהם 2 ו-4.

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

15. דרך משולבת

הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.

16. היטל השכחה

כל השטחים בבעלות מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי הציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם בבעלות מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

17. שטחים ציבוריים

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

18. תקופת הביצוע

האחריות למיגון האקוסטי, באם יידרש, תהיה באחריות היוזם ועל חשבוננו.

19. מיגון אקוסטי

תשריטת חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה המקומית לאישור תוך 12 חודש מיום אישור התכנית.

בתכנית המדידה לצרכי רישום מותרת סטייה של עד 5% משטחי המגרשים הרשומים בתכנית זו.

20. רישום התכנית

21.1 מטרדי אבק מאתר בניה:

21. הוראות

מטרדים הבניה להפחתת בתקופת הבניה

כללי

שימוש בחומרים ותהליכים העלולים לגרום למטרדי אבק ו/או מזיק (כגון צמר סלעים) ייעשה על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובצורה שתמנע פגיעה בסביבה.

דרכים

צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבניה יבוצע ע"י נקיטת האמצעים הבאים:

א. הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים לפי הנחיות משרד לאיכות הסביבה (אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע ע"י עומס התנועה וסוג הקרקע.

ב. הרטבה תכופה ע"י מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע ע"י עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.

ג. קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכות חד-כיווניות.

ד. הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות. יש לוודא כי המשאיות נכנסות לאחר הבנייה אם אגרגטים תהיינה מכוסות ו/או מורטבות למניעת מפגעי אבק. אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו/או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל ידי הנחיותיו.

#### **קידוחים**

צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה ע"י שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק ו/או ב"קידוח רטוב.

#### **מנועים לצורכי אנרגיה**

מנועים צורכי אנרגיה כגון גנראטורים, קומפרסורים וכיו"ב יחולו עליהם התקנות למניעת מפגעים וכן נהלי המשרד לאיכות הסביבה לדיזל גנראטורים.

#### **חציבות**

במידה ומתוכננות להתבצע באתר חציבות לצורך הקמת מבנים – יחולו עליהם התקנות למניעת מפגעים.

#### **21.2 – מפגעי רעש**

הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט – 1979.

#### **שעות הפעלת ציוד מכני באתר:**

הפעלת הציוד המכני באתר תהיה בימי חול בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.

כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 – 16:00.

#### **בדיקות רעש לציוד בניה:**

כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.

במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי קידוח והלימה בכיסויי בולע רעש, מדחסים יצוידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית.

הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צרכי חירום). תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.

דף חתימות לתכנית הצ / 1-5 / 89 א'

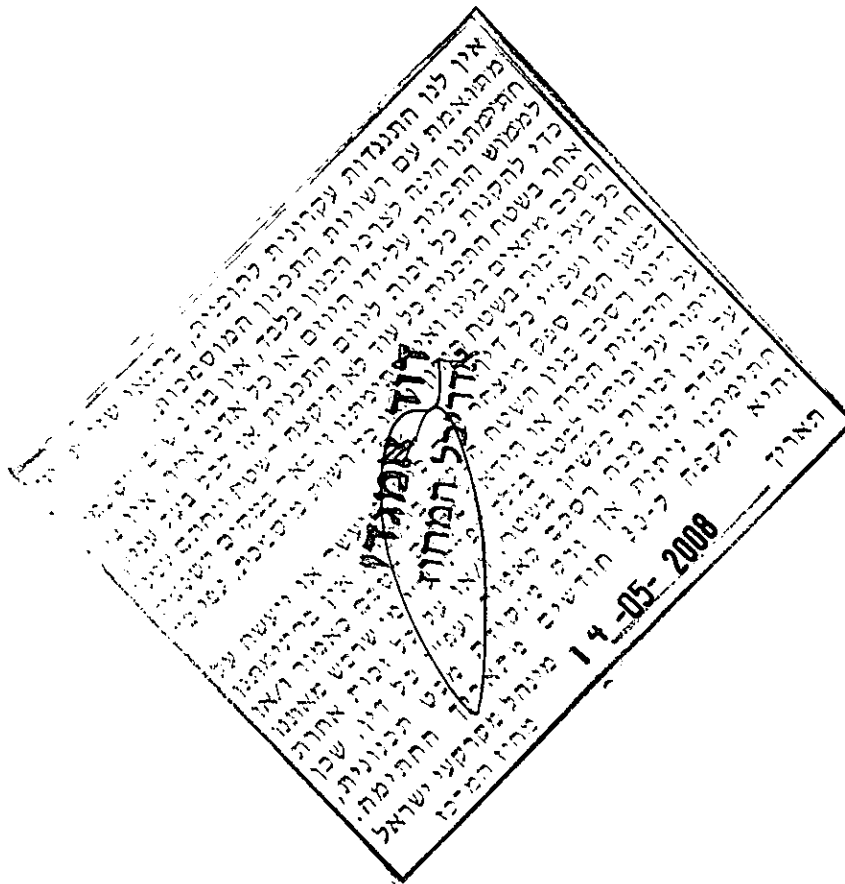
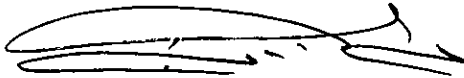
01/04/2008

תאריך:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם:

ירי גולדנברג  
אדריכלות ותכנון ערים  
ת.ד. 824 אבן יהודה 40500  
טל. 8991754-09 פקס 8911723-09



22. לוח הוראות והפרוט בניה לתכנית ת/5 - 1/89 א

קווי בניה				זכרון בניה												תכנית (כולל שטחי שורת)	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סיווג בתשרית	יעד תאור
לשטחי שורת	לשטחים עקיפים	לשטחים עקיפים	קווי	גובה במטרים	מספר יח"ד במגרש	מס' קומות	סה"כ שרות	עיקרי שרות	תת קרקעי שרות	עיקרי שרות	שטחי שרות	שטח עיקרי	תכנית (כולל שטחי שורת)	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סיווג בתשרית	יעד תאור			
אזורי	אזורי	אזורי	קווי	עד 8.50 מטר משטח נגד רעפים ועד מפלים הבנויה ראה סעיפים 9.3 ו-9.4	יח"ד אחת לכל 250 מ"ר שטח מגרש או כמפורט בטבלאות בתשרית.	עד 2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף.	40 מ"ר לכל יח"ד בתוספת מרתף	80% מ"ר + 6 לקומות מ"ר למסוף יח"ד חדרי מדרגות + עמדות מרתף	80% מ"ר + 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה קרקע ראה סעיף 10.5	40% מ"ר עבור מסוף + 8 מ"ר למסוף לכל יח"ד חדרי מדרגות משופטים עד 20 מ"ר חדרי בקי עמדים.	40% מ"ר עבור מסוף + 8 מ"ר למסוף לכל יח"ד חדרי מדרגות משופטים עד 20 מ"ר חדרי בקי עמדים - בלבד.	40% בקומה ראשונה 30% שנייה בקומה 40 הנגד יח"ד מ"ר לכל יח"ד שבין העליונה. בקי עמדים - בלבד.	45%	על פי תשרית אך לא פחות מ-480 מ"ר	72,613	כחום מתחם אדום	מגורים מיוחד			
מ"5	מ"5	מ"5	קווי	עד 10.5 מ"ר משטח נגד הרעפים ועד מפלים הבנויה ראה סעיף 9.4	התאם לתשרית	עד 2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף.	80% מ"ר + 6 לקומות מ"ר למסוף יח"ד חדרי מדרגות + עמדות מרתף	80% מ"ר + 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה קרקע ראה סעיף 10.5	40% מ"ר עבור מסוף + 8 מ"ר למסוף לכל יח"ד חדרי מדרגות משופטים עד 20 מ"ר חדרי בקי עמדים.	40% מ"ר עבור מסוף + 8 מ"ר למסוף לכל יח"ד חדרי מדרגות משופטים עד 20 מ"ר חדרי בקי עמדים - בלבד.	40% בקומה ראשונה 30% שנייה בקומה 40 הנגד יח"ד מ"ר לכל יח"ד שבין העליונה. בקי עמדים - בלבד.	45%	על פי תשרית אך לא פחות מ-1250 מ"ר	76,178	תכלית	מגורים ב'				
מ"5	מ"5	מ"5	קווי	עד 8.0 מ"ר מחזקה תליונה ועד מפלים הבנויה ראה שיקבע בתכנית שיחת ע"י הועדה המקומית	0	3 קומות מעל מרתף.	40% למסורים מכונית ומרתף מוגן לתורה הת-קרקעית עד 70%.	80%	30% עד 10% מרתף עד 30% למסורים מ"ר מוגן בפריטור ק"ק + לתורה הת המגרש	10% עד 10% בשתי הקומות יחד עבור מדרגים מוגנים ומעברים ציבוריים	10% עד 80% בכל הקומות יחד	45%	4,000	4,000	אפור מתחם סגול	שטח מסורתי				
				לשמוש חקלאי בלבד בהתאם להוראות תכנית ת/5-1/03												במסומן בתשרית				שטח אזור חקלאי
				אסורה כל בניה פרט לגדרות, מגרש משוחקים, מקלטים ציבוריים, מתקנים תובסטים (חדרי שאים, אדוות סף וכו'...) שבילים וגיטון - הכל בהתאם לתוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית												7,291	51,040	יורק	שטח ציבורי ציבורי	
מ"10	מ"5	מ"5	קווי	עד 8 מ"ר מפלים הבנויה ועד לתורה תליונה	0	2 קומות מעל מרתף	30% למסורים למסורים	50%	עד 20% מרתף	0	עד 10% בשתי הקומות יחד	עד 50 בשתי הקומות יחד.	35%	1,000	21,684	חום מתחם חום	שטח לבינוי ציבורי			

doc89:AR20081891