

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התכנית
19.05.2008	
נתקבל	
תיק מס':	תכנית מס' הצ/1-5/227

**שינוי ייעוד קרקע
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום
התוכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.**

מרכז	מחוז
ועדה מקומית שרונים	מרחב תכנון מקומי
מפורטת	סוג התכנית

נבדק וניתן לפרסום
החלטת הוועדה
משעה מיום
20.7.08
תאריך
מתכנן המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הצ/1-5/227
התכנית מאושרת מכח
סעיף 10ג לחוק
19.9.08
מתאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תוכניות המיתאר השונות אשר נערכו בשנים האחרונות ביישוב הופשרה הקרקע הנדונה בחלקה למגרש מסחרי המנותק מכל דרכי גישה ומן המרכז המיסחרי של היישוב וכן נערכה הפקעת יתר לטובת ש.ב.צ. כתוספת למיתחם קריית החינוך.

עם גמר תיכנון קריית החינוך ולאור דרישת בעלי הקרקע להשבת הפקעת היתר ומשניתברר כי אין צורך בהפקעת היתר משיבה המועצה המקומית את הקרקע לבעליה המקוריים ובמקביל משנה את ייעוד הקרקע המיסחרית למגורים.

התוכנית המוצעת מייצרת דופן מגורים ברחוב הפרדס המקבילה לדופן הקיימת ובצפיפות של כ- 4 יח"ד לדונם נטו.

סך שיטחי הציבור בתחום המועצה המקומית תל-מונד עונה עולה על הנידרש בהתחשב בשטחים המופשרים החדשים בתוכניות הצ/1-5/182+183, הצ/1-5/105 א', הצ/1-5/148 ד' ו-ה הצ/1-5/89 א' כולן לאחר הפקדה בשלבי התנגדויות שונים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' הצ/5-1/227

1. זיהוי וסיווג התכנית - מפורטת

1.1	שם התכנית	שינוי ייעוד ממסחרי ושטח לבניני ציבור למגורים.
1.2	שטח התכנית	10.855 דונם.
1.3	מהדורות ראשונה	שלב
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	15.10.06
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	שינוי ייעוד קרקע איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	תחום שיפוט מועצה מקומית תל-מונד - רח הפרדס פינת רח' הרימון.
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי שרוניים. קואורדינטה מערב מזרח - Y - 193000 קואורדינטה דרום צפון - X - 684700
1.5.2	תאור מקום	דופן מערבית של רחוב הפרדס עד לפינת רחוב הרימון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית - תל-מונד.
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב - תל-מונד
 שכונה ל"ר
 רחוב הפרדס פינת הרימון.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
*7792	מוסדר	חלק מהגוש	91	35,90 (דרך) 32 (דרך)

* 7792 - ח"ח מקור 42, 48.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בק הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17.10.1991	3931		שינוי	הצ/5-1/0
28.04.1989	3653		כפיפות	הצ/5-1/200
07.06.1998	4651		שינוי	הצ/5-1/120
07-09-99	4800		כפיפות	הצ/5-1/100 א'

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-7774101		09-7774100	רח' הדקל 52 תל-מונד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	ל"ר		בעלים
	09-7965366	050-5286610	09-7968666	מושב משמרת 40 משק	ל"ר	ל"ר	054727607	אהרון דוד	ל"ר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תנועה	יועץ תנועה
	09-7962059	0523208980	09-7967258	הדקל 54 תל-מונד	ל"ר	868894712-1	051977882	אסבן שמעון	אד"ר	אדריכל	
	09-8624674		09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	לזר ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ מס' 512063348 תאגיד	700	056499239	לזר ירון	מחדד מוסמך	מחדד	
	03-6486433		03-6477083	רח' האד 7 רמת החייל תל-אביב 69710	ל"ר	28440	51684033	אבינר עמוס	הנדסת תנועה	הנדסת תנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
/	/
/	/

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרת התוכנית

שינוי ייעוד הקרקע מציבורי ומיסחרי לדרכים ומגורים א+ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי ייעוד קרקע ממסחרי למגורים א (סה"כ 14 יח"ד) ומגורים ב (סה"כ 5 יח"ד), מציבורי למגורים, מציבורי לדרך. (הקרקע תוחזר לבעלים בהתאם לסעיף 196א' לחוק התכנון והבניה). בסה"כ בתחום התוכנית 19 יח"ד.
- ג. קביעת קווי בניה והוראות עיצוב אדריכלי.

2.4 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	10.855	-----	-----	-----
מגורים - מספר יח"ד	19	19	0	-----
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	3,130	3,130	0	-----
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	2608.2	0	2608.2	בהתאם לתוכנית בתקפה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
בהתאם להוראות התוכניות החלות ותכנית זו.	בהתאם להוראות התוכניות החלות ותכנית זו.		
-	-	301	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	101-107	מגורים א'
-	-	108	מגורים ב'
-	-	500-502	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' + שטחי שרות****4.1.1 שימושים**

א. מגורים (7 מגרשים לבניית יח"ד דו משפחתיות ובסה"כ 14 יח"ד) + שטחי שרות.

4.1.2 הוראות

א. בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
ב. שטח המגרש ומס' יח"ד - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתקנון זה (ראה נספח 9.2).
ג. זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התוכנית.
ד. קווי הבניין עפ"י התשריט וטבלת הזכויות.

א. הוראות בינוי

א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שייהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.

ב. הוראות פיתוח

א. חזיתות יחידות הדיור הצמודות (דו-משפחתי) יהיו מתואמות ובאישור הועדה המקומית.
ב. גובה הבניה 2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מטרים לגג בטון.
ג. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

ג. עיצוב אדריכלי**4.2 מגורים ב' + שטחי שרות****4.2.1 שימושים**

א. מגורים (מגרש אחד לבניית 5 יח"ד טוריות או דו משפחתיות) + שטחי שירות.

4.2.2 הוראות

א. בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בועדה המקומית תוכנית בינוי ותשתיות מחייבת למגרש זה אשר תכלול נפחי בניה, העמדת בנינים, גובה כניסה, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, ניקוזים, חמרי בנין וחמרי גמר.
ב. שטח המגרש ומס' יח"ד - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתקנון זה (ראה נספח 9.2).
ג. זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התוכנית.
ד. קווי הבניין עפ"י התשריט וטבלת הזכויות.

א. הוראות בינוי

ב. הוראות פיתוח כמו בסעיף 4.1.2. ב.

ג. עיצוב אדריכלי כמו בסעיף 4.1.2. ג.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

א. כל מבנה ציבורי על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית כגון :
גני ילדים, פעוטונים, מועדון נוער, בית כנסת וכו'

4.3.2 הוראות

1. עפ"י הוראות תוכניות הת.ב.ע. החלות במקום - הצ/5-1/120, הצ/במ/5-1/301.
2. לא תותר נגישות אל השב"צ (תא שטח 301) מתוך דרך הגישה אל שטח המגורים ב' שבתוכנית.

4.4 דרכים

4.4.1 שימושים

שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גיטון וריהוט רחוב.

4.4.2 הוראות

עפ"י הוראות תוכניות הת.ב.ע. החלות במקום -
הצ/5-1/120, הצ/5-1/0, הצ/במ/5-1/301.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	גדל מגרש/מוערי/מרב' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מחמת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי שטחי בניה	מחמת הקובעת				
5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	1	2	8.5 א' 7.5 ב')	3,125	2	35%	90	560 מ"ר	340 מ"ר	620 מ"ר (מזערי) א' או כמסומן בתשריט	101 - 107	מגורים א'			
5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ' 10.0 מ' עפ"י תשריט	1	2 ^(א)	9.5	4,389	5	42%	115	1,300 מ"ר	750 מ"ר	1,140 מ"ר (מזערי) א' או כמסומן בתשריט	108	מגורים ב'			
עפ"י החוכניות החלות הצ/1-5/120, הצ/במ/1-5/301, הצ/1-5/0.																		

^(א) חלק ממגרש שלם מתוך ת.ב.ע. הצ/1-5/120.

^(ב) סה"כ 15 מ"ר ליח"ד. חניה אחת תהיה בתחום המגרש וחניה שניה בכביש הגישה למגרש (תא שטח מס' 501).

^(ג) מרתפים עפ"י הוראות תוכנית הצ/1-5/100 א', למגרש 108 תותר בניית מרתף לצרכי חניה עד לגבולות המגרש ובהתאם לחוכנית ניקוז השטח והוראות לחילחול מי נגר עליים לקרקע בתחום המגרש.

^(ד) גובה הבניין למגורים א' יהיה 7.5 מטרים לגג בטון ו-8.5 לגג רעפים. למגורים ב' יהיה הגובה 9.5 מטרים כולל חדר על הגג בשטח של לא יותר מ-25 מ"ר ברוטו.

תכנית מס' הצ/1-5/227

מבא"ת 2006

	מ"ר (מזערי)	ומוסדות ציבור

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. לא תותר כניסה לשטח הציבורי מתחום התוכנית
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש מלבד במגרש 108 בו לכל יח"ד חניה אחת תהיה בתחום המגרש וחניה שניה תהיה בדרך הגישה אל המגרש (מס' תא שטח 501).
- ג. מס' מקומות חניה יחושב עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש ולא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה ובסה"כ 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - מילוי הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית זו.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

6.3 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.4 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ע"י בעלי הקרקע לפי סעיף 141 לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 פיתוח השטח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 2.1 מ' לצד השכן, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה אורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס תנועה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

6.9 היטל השבחה

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

6.10 הנחיות לתשתיות וניקוז.

- א. אספקת מים** – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב** – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. ניקוז** – תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת ניספח ניקוז עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים לאישור רשות הניקוז השרון. מירב הנגר העילי ישאר בתחום שטח התוכנית להגברת החלחול למי תהום. במסגרת תוכנית הפתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם, פיתוח השטח ישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% 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 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, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.11 כללי

- א.** כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.
- ב.** רישום וחלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה).
- ג.** הזים מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל"ר.****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		החברה הכלכלית לפתוח תל-מונד ח.פ. 513-466649			יום בפועל
		מועצה מקומית תל-מונד			בעלי עניין בקרקע- בעלים
15.5.08 / 15/5/08			054727607	אהרון דוד	בעלי עניין בקרקע- בעלים
7/5/08		אודיניל אסבן שמעון M.S.C. מ"ר 4712 86889	051977882	אדר' אסבן שמעון	עורך התכנית

~~15.5.08~~

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

9. נספחים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
----	----	---	---

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה	ולחו"ף	
התוספת הרביעת לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה		

9.2 טבלת שטחים ויחידות דיור למגורים

מצב מוצע			
שטח בדונם	מס' יח"ד	מס' תא שטח	תיאור
0.628	2	101	מגורים א'
0.628	2	102	
0.628	2	103	
0.628	2	104	
0.628	2	105	
0.628	2	106	
0.628	2	107	
4.399	14		סה"כ מגורים א'
1.148	5	108	מגורים ב'
1.148	5		סה"כ מגורים ב'
5.547			סה"כ שטח למגורים בתחום התוכנית

9.3. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר (עפ"י הצ/1-5/120)

אזורי	צדדי- שמאלי- צדדי- ימני		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יחידות	תכנית (%) משטח השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מחנה	מפל	מחנה	מפל	מחנה	מפל						מחנה	מפל	מחנה	מפל				מחנה
5	3	3	5	5	---	+2	9.0 מ' + 3.0 מ'	---	1	60%		140%	---	---	30%	110%	1500	91	מסחרי
5	5	5	5	5	---	3	10.0 מ' + 3.0 מ'	---	1	40%		120%	---	---	15%	105%	בהתאם לתשריט	90	בנייני ציבור

עפ"י תכנית המתאר המאושרת הצ/1-5/0 - מתאר תל-מונד.

10. טבלאות הקצאה ואיזון- ל"ר.

10.1 טבלת הקצאה ואיזון- ל"ר

11. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

**רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____ מועצה מקומית תל-מונד _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		

⁽¹⁾ על פי תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 10		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 12	טפסים נוספים ⁽⁴⁾	
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

12. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **אסבן שמעון**, מס' תעודת זהות **51977882**,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/5-1/227 ששמה **שינוי ייעוד ממסחרי ושטח לבנייני ציבור למגורים** (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכל** מספר רשיון 86889 ו-4712.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והמשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. לזר ירון, מודד מוסמך, מדידה מצבית טופוגרפית.

ב. אבינר עמוס, יועץ תנועה, נספח תנועה.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיז לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל אסבן שמעון M.S.C.

מ.ר. 86889

4712

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **אביניר עמוס**,

מס' תעודת זהות **51684033**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הצ/5-1/227 ששמה **שינוי ייעוד קרקע, איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק**. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הצ/5-1/227

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3.8.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

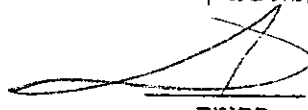

 חתימה

700
 מספר רשיון

לור ירון
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/6/2006 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

700
 מספר רשיון

לור ירון
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.