

221457

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
1965 שרונים
 16-11-2014
 נתקבל
 מחלקת תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 21-09-2014
 נתקבל
 מחלקת תכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' - הצ/מק/5-1/224

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 04-02-2015
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקה של אוחנה אלברט בתל מונד

מרכז
 ומרחבית שרונים
 מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הצ/מק/5-1/224 הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים החליטה ביום <u>22/11/14</u> לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>ועדה מקומית שרונים התוכנית עברה בדיקה תכנונית <u>11.01.15</u> תאריך מהנדסת הועדה</p>
--	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים להגדיל מס' יח"ד משתי יח"ד לשלוש יח"ד ולהסדיר קוי בנין על מנת לאפשר מתן היתר בניה לחריגות הבניה אשר במצב הקיים. על פי תכנית הצ/ 5-1 / 0.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקה של אלברט אוחנה בתל מונד

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

הצ/מק/5-1/224

1805 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מילוי תנאים למתן תוקף.

28/05/14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

• אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ט בחוק

סעיף 62 א (א) 4 לחוק
סעיף 62 א (א) 7 לחוק
סעיף 62 א (א) 8 לחוק
סעיף 62 א (א) 1 לחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מרחבית שרונים
		קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	192/375 , 192/225 684/675 , 684/600
1.5.2	תיאור מקום	תל מונד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית תל מונד
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תל מונד מיהון 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7799	מוסדר	חלק מהגוש	132	
7799	ארעי			1
7799	ארעי		2	
7799	מוסדר	חלק מהגוש		188
7799	מוסדר	חלק מהגוש		190
7799		חלק מהגוש		197

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/5-1/9	132
הצ/5-1/0	132

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/09/1999	4800	הוראות לבניית מרתפים	כפיפה	הצ/ 1-5 / 100 א ✓
17/10/1991	3931	תכנית מתאר	כפיפה	הצ/ 1-5 / 0 ✓
15/11/1988	3593	הדר חיים	כפיפה	הצ/ 1-5 / 9 ✓
29/10/1989	3711	מרתפים	שינוי	הצ/ 1-5 / 100 ✓
28/04/1989	3653	סככות חניה	כפיפה	הצ/ 1-5 / 200 ✓
07/10/1982	2855	בריכות שחיה	כפיפה	הצ/ 1-5 / 1 א ✓
30/11/1978	2483	קו בנין קידמי לרכב	כפיפה	הצ/ 7 / 5 ✓
07/04/1971		תכנית שיכון ציבורי	שינוי	3 / 19 / 3 ✓
12/10/1967	1400	חיקון תכנית שיכון ציבורי	שינוי	הצ/ 1 / 5 ✓
24/05/1956	477	פיתוח שטח לעולים	שינוי	תמ/ 5 ✓
29/01/1948	1644	תכנית מתאר מחוז שומרון מחוז מרכז	שינוי	SR / 15 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נגה נישרי אדריכלית	06/05/07		21		מחייב	הוראות התוכנית
		נגה נישרי אדריכלית	06/05/07	1	1	1:250 1:5000 1:10000	מחייב	תשריט התוכנית
		נגה נישרי אדריכלית	06/05/07	1	1	1:250	מנחה	ניספח בינוי
		נגה נישרי אדריכלית	06/05/14	1	1	1:250	מחייב	ניספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אוחנה אברהם	53829762				רח' מירון 3 תל מונד		052-6388133			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	אוחנה אברהם	53829762				רח' מירון 3 תל מונד		052-6388133		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מ.מ.י.		דרך מנחם בגין 125 תל אביב				
• חוכר		אוחנה אברהם	53829762			מירון 3 תל מונד		052-6388133		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדר'	נגה נשרי	5719758	38481			09-7961994	מצדה 87 תל-מונד	054-8077860	09-7962112	
• מוחד	מוסמך	יצחק זפרשני		572			ת.ד. 4055 נתניה 42140	09-8949439		098979437	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ג.	ל.ג.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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**

יצירת מסגרת ל-2 מגרשים כאשר במגרש אחד קיים מבנה אחד ובמגרש השני יוקמו 2 יח"ד במבנה אחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1) אחד וחלוקה מחדש של חלקה 132 בהסכמת בעלים כמשמעותה בפרק "ג" סימן "ז" לחוק בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1 לחוק.

2) שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי מ-700 מ"ר לבית דו משפחתי ל-618 מ"ר בית דו משפחתי. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (7) לחוק.

3) הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה במגרש 2138 מ"ר מיח"ד אחת ל-2 יח"ד ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות, סה"כ 3 יח"ד בחלקה 132 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (8) לחוק.

4) תוספת של 6% בשטח עיקרי לתכנית שהופקדה לפני שנת 1989.

5) שינוי קו בניין קדמי דרום-מערבי נקודתי מ-5.0 מ' ל-2.30 מ' ע"פ המצב הקיים, ושינוי בקו בניין מזרחי-צדדי מ-0.0 מ' ל-3.00 מ' וע"פ המסומן בתשריט בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

6) קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1805 מ"ר	סה"כ שטח התוכנית – דונם
דרכים-565 מ"ר מגרש 2138-622 מ"ר מגרש 2139-618 מ"ר	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
6% הקלה לתכנית שהופקדה מלפני אוגוסט 1989	46%		-	40%+6% ליחיד אחת	מ"ר	מגורים א מגרש 2139
	1			1	מסי יחיד	
	46%			40%+6% לשתי יחיד	מ"ר	מגורים א מגרש 2138
	2		1+	1	מס יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	A101	מגורים א
	B101	מגורים א

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>ע"פ תכנית הצ/5-1 / 9 וכן על פי ההוראות המפורטות להלן:</p> <p style="text-align: center;"><u>עיצוב אדריכלי</u></p> <p>בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.</p> <p>בבתים קיימים תותר חריגה מתכסית הקרקע המכסימלית בכפוף לעמידה בקווי הבניין המותרים ולא מעבר לזכויות הבניה המותרים.</p> <p>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 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויציינו בבקשות להיתר.</p> <p>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.</p> <p>ד. אנטנות טלוויזיה או ליון – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.</p> <p>ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.</p> <p>ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ח. מיכלי גז דלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ט. חנית מכוניות – קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט. תותר בנית חניה ע"פי בינוי עקרוני. גובה קירותיו בגבול השכן 1.80 מ' או למעלה מזה בהסכמת השכן, קירותיו האחרים בגובה 1.20 מ'.</p> <p>גג המבנה רעפים או חומר דומה בצורתו לרעפים. שיפוע הגג למגרש ולא לשכן.</p> <p>י. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>יא. המחסן יהיה בקו בנין צדדי או אחורי "0" בהסכמת הבעלים הגובל.</p>

ב.	הוראות פיתוח
עפ"י תכנית כוללת למיתחם בתאום עם הרשות המקומית. וע"פ תכנית הצ/5-1/9 וכן על פי ההוראות המפורטות להלן:	
פיתוח השטח :	
<p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומיתהקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית</p> <p>גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תמכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.8 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 אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>ב. באזור הגישה הפרטית למגרש האחורי לא תותר גדר בין שני המבנים ולשני השכנים תהיה אפשרות זכות מעבר לצמיתות.</p> <p>מרווח מינימאלי בין המבנים חדשים או קיימים יהיה 6 מ' לשטח עיקרי.</p> <p>ג. קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי המצורף.</p> <p>ד. מבנה עזר יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ תכנית הצ/5-1/9, הצ/5-1/0, הצ/5-1/100 א'.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי צפון מערבי					ימני דרומי	שמאלי צפון מזרח	אחורי דרום מזרחי			
			עיקרי	שרות												
מגורים א		500 מ"ר או כמסומן בתשריט	40%	25 מ"ר כולל סככת חניה		30%	1		8.50	2	1	5	5	4.0	3 או 0 למבני עזר	

תכסית המרתף תהיה עד 30%.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	תכסית (%) משטח תא (השטח)			מספר יח"ד	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי צפון-מערבי	ימני דרומי-מערבי	שמאלי צפון-מזרח	אחורי דרום-מזרחי	
			עיקרי	שרות												
מגורים א	א 2139	618 או כמסומן בתשריט	יח"ד אחת-46%	25 מ"ר לכל יח"ד כולל סככת חניה	*ע"פ תכנית מרתפים הצ/5-1/100	40%+6%	36%	1	2	8.50	3	5.0	3.0	4.0	3.0	
																2 יח"ד בבית דו משפחתי-46%

*תכסית המרתף תהיה עד 30%

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי**

תנאים למתן היתר - על פי תכנית הצ/5-1/9 ותכנית הצ/5-1/0 עם ועל פי התנאים שלהלן:

- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין.
- ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 (מפלס כניסה) של הבניין כולל עלית גג.
- ד. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ומרווחי הבניה באזור מגורים - המרווח בין המבנים יהיה על פי תכנית הבינוי המצורפת שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון במצב המוצע.
- ו. חנית מכוניות - קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט. מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם לתקן להוראות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה 1983. הכניסות לרכב פרטי ייצמדו לכל 2 מגרשים.
- ז. מבנה עזר-המחסן יהיה בקו בנין צדדי או אחורי "0".

תקנות

6.2. הוראות פיתוח ע"פ תכנית הצ/5-1/9, הצ/5-1/0

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע. העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

בתכנית יציגו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.3 מרתפים - עפ"י הצ/5-1/100 א**6.4 -חניה**

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

6.5 היטל השבחה.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הוצאות עריכה-

א. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות ההוצאות על המדידה ורישומה בפינקסי רשם המקרקעין יחולו על היוזם/הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965.

6.7- חלוקה ורישום

א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.

ב. רישום חלוקה-לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע החלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המחדד המחוזי(תחילת ביצוע החלוקה).

68-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, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

6.9 -מים

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

7.0 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.

7.1 ניקוז - לאור כך שתחום התכנית מצוי באיזור רגישות א לפי תמא 34/ב/4 וכך בשטח לשימור

משאבי מים עפ"י תשריט והנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו ע"פ עקרונות בנייה למשמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדרים וכו') כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישללב במערכת הניקוז הטיבעית באיזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה לפיתרון מי הנגר לפי הנחייה זו.

7.2 הריסות - לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט וע"ח יזמי התכנית.

7.3 שמירת עצים - מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.

01 ניספח לעצים בוגרים.

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
חלקים מהניספח (תשריט תחום הניספח בקנ"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
ב. הניספח החל על תחום המסומן בתשריט תחום הניספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי ניפרד ממסמכי התכנית.

02 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שניקבע וסומן בתשריט תחום ניספח עצים בודרים.
שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
ג. בכל בקשה להיתרי בנייה הפיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במיקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לניספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של עץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
ב. יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
ג. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04 הוראות בנוגע לעצים לכריתה.

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.
ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.
ג. יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.
תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.

05 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום ניספח עצים בוגרים.

--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
5.	5.	5.

7.2 מימוש התוכנית-מיידי

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		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 בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		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 הצ/מק/5-1/224		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית- אותנה אלברט	1.1	
	✓	מחוז- מרכז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>ניספח בינוי</u>		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 שלם וסגור)	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 ⁽⁴⁾	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 (5)
	√	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 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נגה נישרי (שם), מספר זהות 57197584, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/מק/5-1/224 ששמה : **תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקה של אוחנה אלברט בתל מונד** _ (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות מס' רישיון 38481**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
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 אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטית.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אודריכט מתוך פרוטוקול - נשרי
מס' הרישוי 38481
חתימתו של עורך התוכנית

28/0814

תאריך

11/9/14

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק-לא רלוונטי

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית