

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0388157

שינוי יעוד ובינוי פינת הנרקיס/הנוטע, תל מונד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/07/2020

לאשר את התוכנית

07/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. במסגרת התכנית המאושרת - הצ/5-1/89א', בוטל חיבור רח' הנרקיס עם רח' הנוטע ונקבע במקומה של הדרך שטח ציבורי פתוח ומגרש למגורים המיועד לבניית דו משפחתי.
2. בפועל הדרך הנ"ל לא בוטלה ומשמשת כהלכה את ניקוז התנועה באיזור, בעיקר מרח' ההדס ומהרחובות הקיימים בשולי השכונה שבשלבי הקמה עפ"י תכנית הצ/5-1-89א'.
3. עם תוספת יחידות הדיור הצפויה המצב של ניתוק הרחוב יחמיר את מצב התנועה במערך הדרכים הקיים באיזור.
4. הרשות המקומית, בעלת הקרקע, פועלת לשיפור תכנון מערך הדרכים ומבקשת להותיר את הדרך הקיימת במקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ובינוי פינת הנרקיס/הנוטע, תל מונד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
457-0388157	מספר התכנית	
0.960 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191929
קואורדינאטה Y	684109

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות הנוטע / הנרקיס, בתחום תכנית תקפה הצ/5-1/89א', בלב הישוב תל-מונד.

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		
תל מונד	הנרקיס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7787	מוסדר	חלק	465, 554	

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

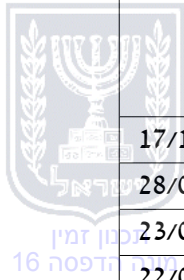
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/5/1/89א	2279, 2146

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2008	4612	5846		החלפה	הצ/5/1/89/א
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
24/07/2005	3539	5419		החלפה	הצ/5/1/202
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
07/09/1999	5496	4800	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5/1/ 100/א. הוראות תכנית הצ/ 5/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5/1/100/א
17/10/1991	200	3931		החלפה	הצ/5/1/0
28/04/1989	2778	3653		החלפה	הצ/5/1/200
23/05/1985	2422	3202		החלפה	הצ/5/1/50
22/07/1971		1740		החלפה	הצ/7/5



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
כן	טבלת זכויות מאושרות עפ"י תכנית מאושרת הצ/5-1/89א'.	10: 45 06/06/2016	שמעון אסבן	30/05/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי מנחה בתחום התכנית על רקע בינוי תכנית הצ/5-1/89א' וצילום אויר.	15: 57 29/07/2020	שמעון אסבן	26/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר ע"פ תכנית בתוקף הצ/5-1/89א'	16: 46 11/12/2018	שמעון אסבן	11/12/2018	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית תל מונד	תל מונד	הדקל		09-7774102	09-7774101	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן	,4712 86889		תל מונד	הדקל	47	09-7967258	09-7963623	gas.galit@gmail.com
	מודד	יצחק בן אבי	681	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת הקישור התנועתי בין רח' הנרקיס והנוטע, ליצירת רציפות של צירי תחבורה בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד לטובת דרך מוצעת, הקצאת שטח ליצירת רציפות תנועתית בין רח' הנרקיס לרח' הנוטע.

2. שינוי בינוי בתא שטח 102, אפשרות להקמת 2 יח"ד בבניה של 3 קומות במבנה "גך/גג".

3. שינוי קו בניין לחזית רח' הנרקיס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

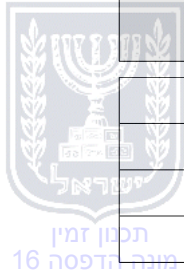
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מוצעת	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	513	53.44
שטח ציבורי פתוח	447	46.56
סה"כ	960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	500.04	52.02
מגורים א'	387.79	40.34
שטח ציבורי פתוח	73.36	7.63
סה"כ	961.19	100

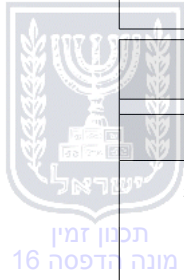


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> שתי יח"ד בבניה של שלוש קומות במתכונת "גן גג". שלוש קומות מעל הקרקע + מרתף. הקומה השלישית תהיה קומה חלקית בנסיגה בשיעור של 60% מהקומה שמתחתיה, תותר מרפסת גג. בבניין עם מרתף : יישמר הגובה המרבי המותר כמצוין בטבלה 5. מרווחי בניה - בהתאם ללוח ההוראות וזכויות הבניה ועפ"י תשריט. 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'. גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ', סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 מפני הגג הקונסטרוקטיבי. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר. 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. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך ומתח גבוה), תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור עפ"י הוראות הועדה המקומית. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים. מכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש. סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנון יתבסס על הוראות תכנית זו ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון הגבהים הסופיים וקרקע טבעית.



4.1	מגורים א'
	14. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לשטחי גינון וחורשות, 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.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות וגינון, תעלות ניקוז, מתקנים הנדסיים (מתקני אשפה, חדרי שנאים וארונות סף) ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז וכד'.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	2	(3) 45	(2)		(1) 80	308	387	102	מגורים א'
4 (5)		3 (4)	3 (4)	3									101	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטח ציבורי פתוח - אסורה כל בניה פרט לגדרות, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים (חדרי שנאים, ארונות סף, וכו') שבילים וגינון - הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 40 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן, סככת חניה וממ"ד.
- (2) בהתאם להוראות תכנית הצ/5-1/100 א'.
- (3) 45% למבנה עיקרי ובנוסף לכך תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.
- (4) לשטחי שירות - 3 מ', לסככת חניה מותר גם "0" בתנאי קיר אטום לשכן.
- (5) כמסומן בתשריט, לרחוב הנוטע 4.0 מ' לרח' הנרקיס 3.0 מ' לשטחי שירות - לסככת חניה 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות																																												
	החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.																																												
6.2	איכות הסביבה																																												
	<p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>																																												
6.3	חשמל																																												
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנים 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.</p> <p>כל תשתיות החשמל הציבוריות החדשות יהיו תת קרקעיות.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">מציר הקו</th> <th style="width: 30%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">2.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">2.25 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">1.50 מ'</td> <td style="text-align: center;">1.75 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי -</td> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">6.50 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">8.50 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי -</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח-</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>** באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין</p>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו		א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:				בשטח בנוי -	5.00 מ'	6.50 מ'		בשטח פתוח-	-	8.50 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :				בשטח בנוי -	-	20.00 מ'		בשטח פתוח-				(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')				ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'	
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																																											
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																																											
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																																											
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																																													
בשטח בנוי -	5.00 מ'	6.50 מ'																																											
בשטח פתוח-	-	8.50 מ'																																											
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :																																													
בשטח בנוי -	-	20.00 מ'																																											
בשטח פתוח-																																													
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																																													
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'																																											



	חשמל	6.3
	<p>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.</p>	
	תקשורת	6.4
	<p>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.</p>	
	פיקוד העורף	6.5
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	פיתוח סביבתי	6.6
	<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט מפלס 0.00 של המבנה, גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה. ג. נגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש 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 הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
	פיתוח תשתית	6.7
	<p>א. ככל הנדרש יועתקו 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>	
	קולטי שמש על הגג	6.8
	<p>ייתנן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.</p>	
	מרתפים	6.9
	<p>עפ"י תכנית הצ/5-1/100' במגרשים לבניה צמודת קרקע.</p>	
	חומרי חפירה ומילוי	6.10
	<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>	



6.11	חלוקה ו/ או רישום
	א. תוגש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום, ע"י הועדה המקומית והגשתה למפ"י.
6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יהיו עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	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. 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. ו. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי כמפורט בסעיף 6.6.ג. ט. העתקת התשתיות והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, במידת הצורך, למקום מתאים. י. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר כמפורט בסעיף 6.11 לעיל.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	בעת מתן תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (עפ"י הצ/5-1א89) :

22. לוח הוראות זכויות בניה לתכנית הצ / 5 - 1 / 89 א'

קווי בנד	זכויות בניה										הכסבה (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סימון בתשרים	יעוד האזור	
	לשטחים עיקריים					על הקרקע										
	לשטחי שרות	לשטחים עיקריים	גובה במטרים	מספר יח"ד במגרש	מס' קומות	סה"כ שרות	עיקרי	תת קרקעי	על הקרקע	שטחי שרות						שטח עיקרי
אזורי	צדדי 3 מ' / קדמי 2 מ' / אחורי 5 מ'	לסככת חניה 2 מ' / מרחב גג 0" / בתנאי קוד אסום לשכונת	5 מ'	3 מ'	כססומן בחשרים	עד 8.50 מטר משיא גג רעפים ועד מפלס הכניסה הראשית ראה סעיפים 9.3 ו- 9.4	יח"ד אחת לכל שטח מ"ר שטח מגרש או כמפורט בטבלאות כתשרים	עד 2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף.	40 מ"ר לכל יח"ד בתוספת מרתף	מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ 100/1-5/ סעיף 9.5 בתכנית זו.	0	עד 40 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן סככת חניה, ח' כביסה, מזווה וממ"ד.	60% בכל הקומות יחד	45%	72,613	מגורים א' מיוחד
אזורי	צדדי 3 מ' / קדמי 5 מ' / אחורי 5 מ'	כססומן או בתשרים	5 מ'	3 מ'	כססומן בחשרים	10.5 מ' משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה הראשית	2 ק' על הקרקע או מעל מרתף או מרתף חדורי קומה עומדים + קומה גג לכל יח"ד בק' העליונה.	80% מ"ר למסך 6 + מ"ר למחסן לכל יח"ד חדרים משרתיים + מרתף בקומה עליונה	מרתף לכל יח"ד סעיף 10.5	0	40% מ"ר עבור מס"ד + 8 מ"ר למחסן לכל יח"ד חדרים משרתיים עד 20 מ"ר שבק' העליונה - 10% עד כלבה.	40% בקומה ראשונה 30% בקומה שנייה 40 בנג 40 מ"ר לכל יח"ד חדרים משרתיים עד 20 מ"ר שבק' העליונה - 10% עד כלבה.	45%	76,178	מגורים ב' תכלה	
אזורי	צדדי 3 מ' / קדמי 5 מ' / אחורי 5 מ'	כססומן בחשרים	5 מ'	5 מ'	כססומן בחשרים	עד 8.0 מ' מהתקרה העליונה ועד מפלס הכניסה הראשית שיקבע בתכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית	3 קומות מעל מרתף.	40% למעברים מכתוב מכתוב ומרחב מוגן לחניה תת-קרקעית עד 70%	מרתף עד 30% ולמחסנים ח' סביבות ומרחב מוגן בפרימטר ק"ק + המגרש	0	עד 10% בשתי הקומות יחד עבור מרחבים מוגנים ומעברים ציבוריים	80% בכל הקומות יחד	45%	4,000	שטח מסחרי	
לשימוש חקלאי בלבד בהתאם להוראות תכנית הצ / 1-0 / 3												כססומן בתשרים	7,291	פיסים, ירוקים, על לכו	אזור חקלאי	
אסורה כל בניה מרז לגדרות, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הדסיים (חורי שבאים, ארונות סף וכו')... שבילים וגינות - הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.												כססומן בתשרים	51,040	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
אזורי	צדדי 5 מ' / קדמי 10 מ' / אחורי 10 מ'	כססומן בחשרים	5 מ'	5 מ'	כססומן בחשרים	עד 8 מ' ממפלס הכניסה ועד לתקרה העליונה	2 קומות מעל מרתף	30% למעברים מכתובים	עד 20% במרתף	0	עד 50 בשתי הקומות יחד	35%	21,684	שטח חום מתחם חום	שטח לבנין ציבורי	

doc89\AR2008\89

