

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0315085

הצ/מק/5-1/313, תל מונד, תוספת יח"ד גו"ח, 21-20/7800,

מחוז

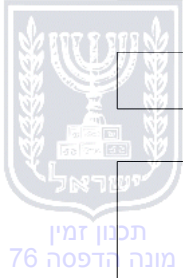
מרכז

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

התכנית מאחדת שלושה מגרשים ב-2 חלקות, ומוסיפה יח"ד ושטחי בניה וקובעת בינוי מנחה והוראות פיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

הצ/מק/5-1/313, תל מונד, תוספת יח"ד גו"ח, 7800/20-21

מספר התכנית

457-0315085

שטח התכנית 1.2

2.007 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

192809 קואורדינאטה X

685354 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תל מונד רחוב התמר

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	התמר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7800	מוסדר	חלק	20-21	19

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/5/1/9	2290 - 2291

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
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
17/10/1991	200	3931	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5 /1 /0. הוראות תכנית הצ/ 5 /1 /0 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5 /1 /0
29/10/1989	288	3711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 5 /1 /100 ממשיכות לחול. התכנית בוטלה ע"י הצ/ 5 /100א	שינוי	הצ/ 5 /1 /100
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
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5 /1 /200. הוראות תכנית הצ/ 5 /1 /200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5 /1 /200
15/11/1988		3593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 5 /1 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 5 /1 /9
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 5 /1 /א. הוראות תכנית הצ/ 5 /1 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 5 /1 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מח/ 111	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 111. הוראות תכנית מח/ 111 תחולנה על תכנית זו.	5087	2992	20/06/2002
הצ/ 1 / 1	ללא שינוי		1747		19/08/1971



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

הערה לטבלה:
תמ/1 - ללא שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	10: 40 19/02/2017	עודד דוויק	24/11/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאות	10: 35 18/11/2020	עודד דוויק	16/11/2017	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מחייב לגבי קווי בנין, שביל זיקת הנאה, חניות, כניסות יציאות לחניות, ותמרון רכבים.	16: 21 29/12/2020	ציון יעקב	20/09/2015		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 19 20/01/2021	עודד דוויק	22/05/2015		1: 250	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	ציון כמיסה			תל מונד	(1)	3	052-3233434	09-7963591	eyalkamisa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנורית 3 תל מונד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון כמיסה			תל מונד	(1)	3	052-3233434	09-7963591	eyalkamisa@gmail.com

(1) כתובת: הנורית 3 תל מונד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל ע"י רמ"י	תל אביב- יפו	(1)		03-5638206	03-2632290	
חוכר		ציון כמיסה			תל מונד	(2)	3	052-3233434	09-7963591	eyalkamisa@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זכויות הקנין נמכרו במסגרת הרפורמה למר ציון כמיסה ת.ז. 041880626

(1) כתובת: בנין קרית הממשלה תל-אביב.

(2) כתובת: הנורית 3 תל מונד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק	06202		רעננה	(1)	8 ב	052-6663458	153-9-7740663	dweck@wall a.co.il
	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין				
	מתכנן	ציון יעקב			גאולים	הותיקים		077-4900644		zionyakov@ gmail.com

(1) כתובת: רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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**

איחוד וחלוקת חלקות הגדלת מס' יח"ד ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בייעוד מגורים א' ומגורים א' מיוחד, בהסכמה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) לחוק.
2. הגדלת מס' יח"ד מ: 4 יח' ל-6 יח"ד. בתחום התכנית, ללא הגדלת שטחי הבניה העיקריים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) לחוק.
3. הגדלת השטח העיקרי הכולל המותר לבניה בשיעור 7% מ: 451 מ"ר ל: 514 מ"ר במגרש 21, ו: 50 מ"ר לכ"א מ: 351 מ"ר ל: 451 מ"ר במגרשים 20/1 ו: 20/2, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) לחוק.
4. קביעת קווי בנין. מ: 0 עד 3 מ' לצדדי ואחורי ל: 3 מ' צדדי ו: 5 מ' אחורי (שהוא 38 מ' במקום 40 מ' לציר דרך 553 בתכנית מח/111), ו: 3 מ' קדמי (ללא שינוי)
- ו: 0.0 במקום 3.0 לכוון מגרשי מגורים אחרים שבתכנית (ולא לכוון גבול התכנית-הקו הכחול שבתכנית), בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) לחוק.
5. שינוי הוראות בינוי, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.
6. שינוי התכנית המותרת מ: 30% ל: 35%. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.
7. התאמת שטחי ממ"ד לפי סעיף 153 ג לחוק.
8. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 76תכנון זמין
מונה הדפסה 76

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 2, 19A
דרך ו/או טיפול נופי	3, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1, 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1, 2, 19A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1, 2, 19A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,805	89.94
שטח לטיפול נופי	202	10.07
סה"כ	2,007	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	203.44	9.80
מגורים א'	1,873.36	90.20
סה"כ	2,076.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע - למגרש 1: 3 יח' מגורים, ולמגרש 2: 3 יח' מגורים. עפ"י התנאים שלהלן וסעיף 5 בתקנון.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ניתן לבנות גג שטוח או משופע. בגג שטוח אליו תתוכנן יציאה יותקן מעקה בגובה 1.3 מ' מפני הגג עפ"י התקן.
ב	בינוי ו/או פיתוח חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בכל חלקה תותר בניית 3 יח"ד. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת.
ג	מרתפים עפ"י הצ/5-1/100 שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים, בתחום שטחי השרות תותר במרתף התקנת ח' שרותים
ד	חניה לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן. ניתן לקרות מקום חניה אחד בקרוי קל.
ה	מבנים קיימים אין בתכנית כדי לפגוע במבנים קיימים שהוקמו בתחום התכנית. בניה חדשה או נוספת תהיינה כפופות להוראות תכנית זו.
ו	זיקת הנאה תא שטח 19A הינו חלק מחלקה 19 הגובלת ומוצג בתכנית על מנת להראות את זיקת ההנאה המשותפת.
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים תאי שטח 3 ו: 4 מיועדים לטיפול נופי, ישמש כשטח לטיפול נופי שלא יוקמו בו מבנים כמצויין בהוראות תכנית מח/111.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי גינון וטיפול אקוסטי בהתייחס להוראות תכנית מח/111.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	3	30	(4)	0	(3) 25	(2) 162.5	(1) 900	במקום מגרשי מגורים א'	1	מגורים	א'
3	(7)	(6) 3	(5) 3	2	8.5	3	35	(8)	0	(3) 25	(2) 162.5	(1) 900	במקום מגרשי מגורים א' מיוחד.	2	מגורים	א'

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:

קו הבנין בין מגרשים 1 ו 2: יהיה 0.0, קווי הבנין בטבלה הנם לכוון גבול ייעוד מגורים בלבד. אין במתן אישור לשרותים במרתף משום גושפנקא ליח"ד נוספת, תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה על התחבות לאי שמוש במרתף ליח"ד נוספת או כל שמוש שאינו מהוה שטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: או כמסומן בתשריט.
- (2) ליח"ד. מיני ליח"ד 120 מ"ר, ניתן לנייד שטחים בין היח' כפוף למיני הנ"ל.
- (3) ליח"ד.
- (4) עפ"י הוראות תכנית הצ/5-100/1א ולא יותר מ: 30% תכסית.
- (5) לכוון גבול התכנית. לכוון מגרשי מגורים אחרים בתכנית זו- 0.0.
- (6) לכוון גבול התכנית. לכוון מגרשי מגורים אחרים בתכנית זו- 0.0.
- (7) ק.ב 38 מ' לדרך 553, ככל שנוגע לגבול אזור המגורים ואזור טיפול נופי בתכנית - 5 מ', ועפ"י התשריט..
- (8) עפ"י הוראות תכנית הצ/5-100/1א ולא יותר מ: 35% תכסית.
- (9) 0 לכוון מגרשי מגורים אחרים בתחום תכנית זו.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>מזגנים-מיקום המזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, כולל פרט לסתרת המזגנים והכנה לניקוז. שילוט-יותקן שילוט מואר למס' הבית ו/או הכתובת עפ"י הוראות הרשות המקומית. צנרת- לא תותר צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנים. מתקני חימום- מיכלי הדלק והארובות יותקנו על פי הוראות הועדה המקומית. לא יותקנו ארובות על חזיתות הבנין. ניקוז גגות- ניקוז הגגות יהיה ע"י מרזבים בלבד אשר יסומנו בתכנית הבקשה להיתר.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי מחייב באשר לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש מיקום תאי החניה, גובה 0.00 וקווי בנין, הגדרת גובה המבנה בהתאם לסביבה (לגג שטוח ולגג רעפים). ומנחה בלבד ליתר העניינים.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חשמל</p> <p>הבניה תהיה לפי הוראות חברת החשמל. כל תשתיות החשמל החדשות תהיינה תת קרקעיות. מרחק מקוי חשמל מתח נמוך 2.0 מ', מתח גבוה 5.0 מ'. הבניה והתשתיות כפופים להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשט"ו-2006 ותקנות הקרינה הבלתי מייננת התשס"ט-2009.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתחום המסומן כזיקת הנאה יש לאפשר מעבר תשתיות מים וביוב. חיבורי המים והביוב של חלקה 3 (העורפית) יהיו בחזית הרחוב בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור ביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה אשר יכלול פתרונות למניעת פגיעה בתשתית הציבורית הקיימת לרבות קו הביוב העירוני הקיים. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור הרשות המקומית ותאגיד המים כי לא קיימת במגרש פגיעה בתשתית צבורית בנוסף לכל אישור הנדרש עפ"י כל דין. כל פגיעה כנ"ל תתוקן ע"י היזם ועל חשבוננו. כן יומצא אישור לחיבור הבתים בפועל לביוב הציבורי. לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים יותר בעת הצורך מעבר קווי ביוב ציבורי ומים דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת הגישה לאחזקתם. תנאי להתר ולטופס 4 יהיה קבלת אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p> <p>3. כתנאי למימוש הזכויות מכוח התכנית התכנון שיתבקש במסגרת היתר הבניה יכלול פתרונות למניעת פגיעה אפשרית בתשתיות צבוריות הקיימות במקרקעין לרבות קו הבינוי העירוני הקיים בנוסף לכל אישור אחר הנדרש לפי כל דין ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר המעבר כתנאי להיתר הבניה, כמו כן יצוין בתקנון שתנאי לטופס 4 יהיה אישור תאגיד המים והביוב כל לא קיימת כל פגיעה בתשתית עירונית. כל פגיעה שתגרם לתשתיות עירוניות בתחום התכנית תתוקן ע"י היזם.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום תוכן עפ"י הוראות התכנית מיד עם אישורה. הגשת התכנית לאישור המודד המחוזי תהיה תנאי למתן היתרים במגרשים</p> <p>א. הבעלים / היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום התצ"ר ייעשה על ידי הבעלים ועל חשבונם.</p>	<p>6.5</p>

6.6	ניהול מי נגר
<p>1. ניקוז: על פי הנחיות תמ"א 34 לעיניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השחייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 20% מתחום המגרש הלא מבונה ישמרו פנויים לחילחול מי הנגר. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>2. השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים. 3. השטח ינוקז באמצעות נקזים מחומר גרנולרי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות. 4. השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה. 5. מי מרזבי הגגות יופנו לעבר השטח המחלחל. 6. כאשר הדבר לא ניתן יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינות לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד'. 7. במקרה של הפנית נגר למגרש שכן יש להבטיח כי יימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר באמצעות וויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הספיקות נמוכות לאחר שהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאיזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם כך שלא יוכלו לזרום לעבר המבנים, מתקנים או כל מקום אחר בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא. 8. בדיקת הקרקע במגרש תתיחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החילחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש. 9. בשצ"פים לאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים. 10. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר.</p> <p>מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון. 11. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>בתחום התכנית חלקים שנותרו מפרדס עצי פרי. ניתן לעקירה לפני מימוש הבניה. תאי להיתר יהיה אישור פקיד היערות.</p>	
6.8	פיתוח סביבתי
<p>במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקסי' (עד 1.8 מ', לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה.</p>	
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאים למתן היתרי בניה יהיו: ביצוע ההריסות כמסומן, סמון החיבור לביוב הציבורי ואישור תאגיד המים מעיינות השרון, הגשת תכנית החלוקה למודד המחוזי.</p>	
6.10	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הועדה המקומית תגבה מהיזם הוצאות עריכת וביצוע התכנית על פי סעיף 69 (12) לחוק.</p>	
6.11	מרתפים
<p>על פי תכנית הצ/5-100/1, בתא שטח 1 עד 30% תכסית בתא שטח 2 עד 35% תכסית. תנאי</p>	

6.11	מרתפים
	למתן היתרים- חתימת המבקש על כתב התחייבות לאי שמוש במרתף ליח' דיור נוספת ו/או כל שמוש שאינו מהוה שטח שרות.

6.12	היטל השבחה
	יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13	הריסות ופינויים
	הבנין הקיים ייהרס ע"י מבקשי היתרים ועל חשבונם כתנאי למתן היתר למבנים חדשים בתחום בו הוא מצוי לשביעות רצון מהנדסת הועדה. המחסנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כאמור כתנאי למתן היתרים. כתנאי להיתרי בניה - הריסת הגדר שבפלישה לשטח הציבורי, וחובת הקמת גדרות / קירות תמך בגבולות החלקה ובהתאם להוראות תו"ב.

6.14	זכות מעבר לרכב
	תנתן זכות הדדית למעבר לרכב בתחום המיועד למעבר עפ"י הבינוי לכל בעלי הזכויות במגרשי המגורים וכן מעבר הולכי רגל בתחום המגרשים לגישה לדירות. ותרשם בספרי רשם המקרקעין הערה על זיקת הנאה כתנאי למתן היתרי בניה. כ"כ תינתן זכות מעבר בתחום המיועד למעבר לבעלי הזכויות בחלקה 19 בכפוף למתן זכות כני"ל על ידם במעבר שבמגרשם לבעלי הזכויות בתכנית בהתאם לתנאי תכנית הצ/5-1/9. באזור הגישה הפרטית לא תותר הקמת גדר בתחום המיועד למעבר בין החלקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה בתכנית. ניתן לבנות בשלבים.	מתן תוקף לתכנית ומילוי תנאיה.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.





טבלת הקצאות

לתכנית מס' 457-0315085

פרטי המגרשים הקיימים															
מס' סידורי	גוש	מגרש	שטח המגרש בד	חלקים מחלקות	השטח הכלול בחלוקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד המגרש	שווי המגרש	שווי ב-%		
1	7800	2290	0.480	20	0.480	ק.ק.ל.	ציון כמיסה		41880626	מגורים	-				
2	7800	2291	0.423	20	0.423	ק.ק.ל.	ציון כמיסה		41880626	מגורים	-				
3	7800	20/3	0.101	20	0.101	ק.ק.ל.	ציון כמיסה	הערה לפי פקודת הדרכים	41880626	שטח לטיפול נופי	-				
4	7800	21/1	0.902	21	0.902	ק.ק.ל.	ציון כמיסה		41880626	מגורים	-				
5	7800	21/2	0.101	21	0.101	ק.ק.ל.	ציון כמיסה	הערה לפי פקודת הדרכים	41880626	שטח לטיפול נופי	-				



טבלת הקצאות

לתכנית מס' 457-0315085

פרטי המגרשים המוקצים																
מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	מחלקות	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום בעבר	שם החוכר הרשום	שם הבעלים החדש	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש המוקצה בד'	חלקים בשבר פשוט	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	שווי מצב יוצא	שווי ב-%	חתימת הבעלים
1	7800	1	20,21		ק.ק.ל	ציון כמיסה	ק.ק.ל		41880626	0.899		מגורים	3	-		
2	7800	3	20,21		ק.ק.ל	ציון כמיסה	ק.ק.ל		41880626	0.915		מגורים	3	-		
3	7800	2	20,21		ק.ק.ל	ציון כמיסה	ק.ק.ל	הערה לפי פקודת הדרכים	41880626	0.202		שטח לטיפול נופי	-	-		

הערה: הטבלה כוללת רק נתונים רלבנטיים.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0315085, זכויות מצב מאושר לפי תכניות הצ/5-9/1, הצ/5-0/1, הצ/5-100/1א

עורך התוכנית: אדר' עודד דוויק _ תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'		כמסומן בתשריט	40%	25 מ"ר ליח"ד	30%	1	8.5	2	1	כמסומן בתשריט	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים		
מגורים א' מיוחד		כמסומן בתשריט	50%	20 מ"ר ליח"ד	35%	2	8.5	2	1	כמסומן בתשריט	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים	3 מ' או 0.0 עפ"י הקיים		

