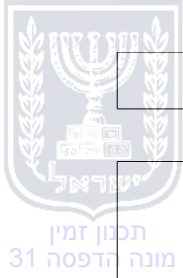


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0653931

תל מונד, 7789/21 רונית נחום, הצ/מק/5-1/264 א'



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש גדול בשטח של 682 מ"ר קרקע ליח"ד אחת.
 המרקמים השכנים בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.
 מבוקש להעלות את הצפיפות לכ-4 יח"ד דיור לדונם ובהתאם להנחיות ת.מ.מ. 21/3.
 נערכה בדיקת הרשות לנושאי תשתיות, תחבורה וצפיפות ונימצא כמתאים.
 התכנית תואמת את מגמת ת.מ.מ. 21/3 ל-4 יח"ד לדונם וכן את הוראות ת.מ.מ. א. 35 תיקון ב 1.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31

התכנית הנדונה -נבחנה ונשקלה על ידי היישוב במסגרת וועדת התכנון של היישוב ובוועדה המקומית ואושרה.
 היישוב החל להכין תכנית מתאר לפני כ-3.0 שנים ללא התקדמות מהותית -
 גודל המגרש שצוין בעבר היה טעות והתיקון העמיד את שטח המגרש על 682 במקום 628 בעבר.
 מגמת המדינה וכן תכנית המתאר היא לצופף קרקעות מופרות לצורך תוספת יח"ד.
 הצפיפות המוצעת בתכנית זו היא קרוב ל-4 יח"ד לדונם נטו כאשר במרקמים השכנים (הצ/5-1/107) הצפיפות היא 5 יח"ד לדונם נטו.
 מקום המגרש בפינת הרחוב מחייבת התייחסות שונה במיוחד לאור הבניה הרוויה המצויה מעברו של הרחוב (שכונת אלי כהן)

ביום 20-07-2011 נדונה התכנית במליאת ה"שרונים" ואושרה.
 ביום 29-09-2013 נבחן המרקם המלא על ידי הוועדה המרחבית "שרונים" ונימצא כי בהיבטי המרקם והסביבה היא מתאימה וכי אין כל צורך בשינוי תשתיות.
 ביום 25-06-12 נדונה התכנית בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית וסורבה בעיקר לאור טענת המתנה לתכנית כוללת.
 ביום 16-05-2013 נדונה בוועדת המשנה של המועצה הארצית שבה הוחלט על דעת הוועדה המחוזית, לשוב ולדון תוך דגש לאי צורך בתכנון כולל אלא פרוט והבהרות של הרשות המקומית לעניין שטחי צבור ותשתיות.
 ביום 03-02-2014 נדונה התכנית בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית ובה הוחלט לתת לרשות חודשיים להמצאת החומרים לעניין הצפיפות ושטחי הצבור.
 הרשות לא עמדה בכך ולכן בוטלה התכנית.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31

תיקון 101 לחוק התכנון והבניה אפשר את התכנון המוצע במסגרת הוועדה המקומית-- בחינת הרשות המקומית נערכה ואין כל מניעה לתוספת יח"ד --ברחבי היישוב הוספו עשרות יח"ד לאחר אישור והצהרת מהנדס הרשות על קיומם של התשתיות הנדרשות.
 תיקון 101 אפשר גם את הגשת ואישור התכנית בוועדה המקומית המכירה את המקום והמרקם המלא ובלאו הכי אישרה מספר רב של יח"ד בשנה האחרונה.
 לסיכום: מקום המגרש בפינת הרחוב, תיקון 101, תוספת שטח למגרש, בחינת המקום והמרקם השכן וכן בחינת הרשות והוועדה המקומית את השרותים והתשתיות הרלוונטיות מאפשרים את התוספת המוצעת.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תל מונד, 7789/21 רונית נחום, הצ/מק/1-5/264א'

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

457-0653931

מספר התכנית

0.682 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שרונים
 קואורדינאטה X 192177
 קואורדינאטה Y 683816

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי בפינת רחובות הנורית והסביון

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	הנורית	תל מונד
		הסביון	תל מונד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7789	מוסדר	חלק		21

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31



תכנון זמין
 מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	200	3931		החלפה	הצ/5/1/0
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
22/07/1971		1740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/7/5 ממשיכות לחול.	שינוי	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
לא	טבלת זכויות מתכנית הצ/1-5/0 והוראות תכנית המרתפים הצ/1-5/100 א'	09: 11 28/02/2019	שמעון אסבן	25/02/2019	8		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב רק לעניין גובה 0.00, מיקום חניות וגובה המבנה.	11: 27 19/07/2020	שמעון אסבן	16/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר עפ"י תכנית מתאר תל מונד הצ/1-5/0	11: 21 11/04/2019	שמעון אסבן	11/04/2019		1: 500	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	רונית נחום			תל מונד	הנורית	1	09-7966226		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמעון אסבן	, 4712 86889		תל מונד	הדקל	47	09-7967258		gas.orly@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

תוספת זכויות ו-2 יח"ד לקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, גובה מבנה מ-8.5 מ' ל-9.0 מ', עפ"י סעיף 62א(א) (5).

ב. הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-3 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ג. תוספת 50 מ"ר, שטח עיקרי לזכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(16) (א)(2).

ד. שינוי תכסית מ 30% ל-45% עפ"י סעיף 62א(א)(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2207
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2207

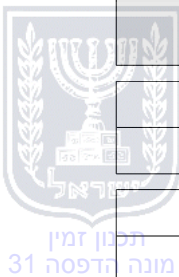
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	682	100
סה"כ	682	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	683.67	100
סה"כ	683.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מבנה מגורים הכולל מרתף + חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. - יותרו 3 יח"ד במבנה גן גג - במקרה של דירות גן גג יותרו 2 קומות מעל הקרקע ללא חדרים על זמין מונה הדפסה 31</p> <p>הגג. - דירת הגג תתוכנן בנסיגה של עד 30% לחזית הרחוב. - המבנה המתוכנן לא יחרוג בגובהו ביחס לסביבתו ולא יותר מגובה של 9.0 מ'.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר תכנית בינוי המציגה את מלוא מימוש הזכויות ושלביות הבניה, כך שבכל עת יראה המבנה כשלם.</p> <p>3. ביטול ההפקעה בחזית רח' הסביון - החזרת ההפקעה לא תידרש בפועל לצורך מימוש תכנית זו, עד להסדרה בפועל של תכנון הרחוב וכלל הסדרי התנועה במרחב הציבורי, הרחוב ישאר עפ"י הקיים. לעת ההחזרה בפועל של הקרקע, עפ"י החלטת הרשות המקומית, תוסט הגדר למקומה עפ"י גבול המגרש שנקבע בתכנית התקפה הצ/5-1/0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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)	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (3) 5	3	3	5 (2)	1	2	9	3	45	(1)	75	322.8	682	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרתף בהתאם להוראות תכנית המרתפים הצ/1-5/100א' ולא יותר מ-30%.
- (2) לרחוב הסביון.
- (3) לרחוב הנורית תותר בליטת חדרי מדרגות ומעלית לקו בניה קדמי 4.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש. שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
2. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

6.2**איכות הסביבה**

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 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.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**פיתוח סביבתי**

- 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 גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.
 - ג. 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 גוות 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, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

6.6**פיתוח תשתית**

- א. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת 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.

6.7**ביוב**

בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד), יש לאפשר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום החלקה.

<p>6.7 ביוב</p>	<p>6.7</p>
<p>באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית</p>	
<p>6.8 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>יינתן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.</p>	
<p>6.9 מרתפים</p>	<p>6.9</p>
<p>היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שירות, ינתנו עפ"י תכנית הצ/1-5/100א' במגרשים לבניה צמודת קרקע.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. כלל העצים המסומנים במדידה הנדרשים לאישור פקיד היערות יהיו לשימור בשלב זה, העצים שבתחום קוי הבנין יהיו לכריתה. במסגרת היתר הבניה ובהתאם לבינוי הסופי לביצוע יוסדר ההליך מול פקיד היערות.</p> <p>2. עצים לשימור :</p> <p>א. עץ המוגדר לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המוגדר לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים לכריתה / העתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות - בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למינהן וכד'.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>(א) הבעלים / היזם יגיש לאישור הוועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הוועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>(ב) רישום לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>(ג) רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים, בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובמילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי.</p> <p>ח. מימון העתקת התשתיות והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, במידת הצורך, למקום מתאים.</p> <p>ט. נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה- תנאי להיתר בניה אשר תכנית בינוי כחלק מהיתר הבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	מתן תוקף לתכנית

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה של התכנית

