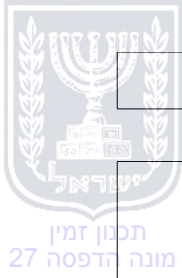


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0494070

חג'ג', איחוד וחלוקה מחדש, תל-מונד הצ/מק/5-1/324



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

1. במסגרת תכנית הצ/5-1/89א' חולקו שני המגרשים, שבבעלות אותם הבעלים, בצורה לא רגולרית שאינה מאפשרת תכנון מיטבי ומיצוי הפוטנציאל של הקרקע.
2. מטרת התכנית לאחד את שני המגרשים למגרש אחד, להגדיר הנחיות והוראות בניוי, תוספת יח"ד וזכויות תוך מענה לדירות החסרות ביישוב - הכל במסגרת סמכות הועדה המקומית.
3. התכנית תואמת את המרקם הקיים.
4. תואמת צפיפות על פי תמ"מ 3/21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חג'ג, איחוד וחלוקה מחדש, תל-מונד הצ/מק/5-324/1

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0494070

1.2 שטח התכנית 5.137 דונם

1.4 סיווג התכנית 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) (1), 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
קואורדינאטה X	191727
קואורדינאטה Y	684432

### 1.5.2 תיאור מקום

שני מגרשים בבעלות אותם הבעלים ברח' הנוטע, בתחום תכנית הצ/5-1/89 א' בגבול הצפון מערבי של התכנית המאושרת.

### 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		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7787	מוסדר	חלק	521-522	

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/5/1/89 א	2204 - 2203

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



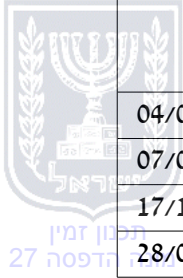
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
07/09/1999	5496	4800		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



## 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 מצב מאושר על פי תכנית הצ/5-1/89א והוראות תכנית המרתפים הצ/5-1/100א'	10: 42 25/10/2020	שמעון אסבן	21/05/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 14 04/11/2019	שמעון אסבן	31/10/2018	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מסמך בינוי מנחה בלבד, מחייב לעניין קווי הבניין וגובה במבנים הגובלים במגרשים ממזרח (324 + 325)	13: 14 24/10/2021	שמעון אסבן	19/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	הנספח מנחה בלבד, מחייב לעניין כניסות ויציאות רכב מהמרתף, בתיאום עם המועצה המקומית.	13: 15 24/10/2021	שמעון אסבן	19/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 06 22/05/2018	שמעון אסבן	21/05/2018	1	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	חליפה חגג			תל מונד	השקד	36	09-7963536		

**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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן	,4712 86889		תל מונד	הדקל	47	09-7967258		gas.galit@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 27

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 בהסכמה של שני מגרשים השייכים לבעלים אחד, ושינויים בסמכות הועדה המקומית לשיפור התכנון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד בהסכמה של מגרשים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, על-פי סעיף 62.א.(א)(1).

2. שינוי גובה המבנה מ- 10.5 מ' ל- 14.0 מ', על-פי סעיף 62.א.(א)(4).

3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים (שינוי חלוקת הזכויות בין הקומות שנקבעה בתכנית מאושרת) על-פי סעיף 62.א.(א)(5).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4. הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית, מ-30 יח"ד ל-39 יח"ד, על-פי סעיף 62.א.(א)(8), (מתוכן לפחות 20% מיחידות הדיור הנוספות יהיו "קטנות" 62.5 מ"ר לא כולל מרחב מוגן).

5. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית - במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה - ב-20% משטח המגרש, או 500 מ"ר לפי הקטן, על-פי סעיף 62.א.(א)(16)(1).  
למגרש 2203 (חלקה 521) בשטח של 3.064 מ"ר תוספת של 500 מ"ר עיקרי. למגרש 2204 (חלקה 522) בשטח של 2.073 תוספת של 414.6 מ"ר=20%. סה"כ תוספת בתחום התכנית 914.6 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	100

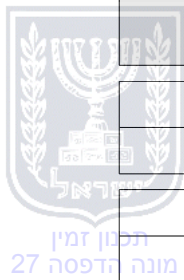
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	5,137	100
סה"כ	5,137	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,142.83	100
סה"כ	5,142.83	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> ישמש לבניית מבני מגורים משותפים הכולל מרתף + דירות קרקע + 2 קומות מגורים + קומת גג ומרפסות גג
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. שטח המגרש, מס' יח"ד וזכויות הבניה - כמפורט בטבלת הזכויות. 2. מספר הקומות בבניין - במגרש המיועד למגורים ב' בתחום התכנית, תותר בניית מרתף + דירות קרקע + 2 קומות מגורים + קומת גג. 3. בבניין עם מרתף - ישמר הגובה המרבי למבנה, שטח המרתף וממדיו בהתאם להוראות תכנית הצ/5-1/100א'. 4. מרווחי בניה - בניה במרווח עפ"י חוק התכנון והבניה למעט גדרות בגובה מקסימלי של 2.20 מ' (בנוי + קל) בין דירות הקרקע במרווח הצדי בלבד. 5. צורת הגג - גגות בטון. 6. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות ששטחן כולל מרחב מוגן לא יעלה על 75.0 מ"ר. 7. הגדרת נפחי הבניה - דירה ממוצעת לא תקטן מ- 90 מ"ר ברוטו. 8. מס' יח"ד במבנה - בכל מבנה לא יפחת מ-4 יח"ד ולא יעלה על 14 יח"ד. יותר ניווד של עד שתי יח"ד בין מבנים. 9. בניה בנסיגה - קומות 3 ו-4 ייבנו בנסיגה של לפחות 2.0 מ' בחזיתות הפונות לרחוב, לרבות המרחבים המוגנים. כן ניתן לתכנן בחזית חדרי מדרגות ללא דירוג ובמסגרת קווי הבניין.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	4 (6)	4 (6)	4 (6)	3 (6)	14 (4)	39 (3)	45	2	4 (5)	14 (2)	1920 (1)	5624.2	5137	100	מגורים ב'

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

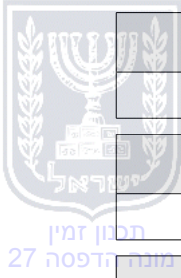
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בעבור שטחי שרות ציבוריים ופרטיים.
- (2) עפ"י תכנית הצ/5-100/א'.
- (3) מתוכן 20% מ-9 יח"ד הנוספות יהיו דירות "קטנות".
- (4) לא כולל מערכות ומסתורים למתקנים טכניים.
- (5) - קרקע + 2 קומות + קומת גג- בפינת המבנה (או מגרש) יותר איחוד חדרים על הגג.
- (6) כמצויין בתשריט.
- (7) עפ"י התקנות למרפסות מקורות.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ותיאום עם הרשות המקומית.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<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, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הוועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>ב. הבעלים ו/או היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>לא יינתן טופס 4 או אישור איכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים ו/או היזם ועל חשבונם.</p>
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>
	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.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>ג. נגר עילי :</p> <p>תובטח תכסית פנויה/אמצעים טכנולוגיים של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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'.</p> <p>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>
<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	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

	<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.7</b>
	על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. ב. אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.	
	<b>מרתפים</b>	<b>6.8</b>
	עפ"י תכנית הצ/5-100/א'	
	<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.9</b>
	ייתן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.	
	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.10</b>
	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.	
	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.11</b>
	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'.	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.13</b>
	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, תנאי להיתר בניה אישור תאגיד המים על הנספח הסניטרי. 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 ייתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים (ראה פירוט בנספח הוראות בנושא חשמל המצורף לתכנית זו). ו. אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. פתרון להחדרת מי נגר לצורך ניקוז, בהתאם לתמ"א 1. ט. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי. י. מימון הבעלים של העתקת התשתיות והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, במידת הצורך, למקום מתאים. יא. ניתן לבנות חלק מזכויות הבניה ובתנאי אישורה של תכנית בינוי, כתנאי להיתר, שתיערך עם אישורה של תכנית זו.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	עם קבלת תוקף לתכנית

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה של התכנית

