

34 / 11

11 חלק'ק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
הוראות התכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תכנית מס' הצ/1-3/148	21.08.2012
	נתקבל
פרהסיה צפון	תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 22.6.09
 30/8/12
 תאריך
 מתכנת מחוז מרכז
 אדד תכלית דינאמיה פוסק

מחוז מרחב תכנון מקומי
 מרכז "שרונים"
 תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22.6.09 להפקיד את התכנית 30-08-2012 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לחטיבת קרקע ששטחה כ – 415 דונם הנמצאת ממזרח לדרך ארצית מסי 4, מצפון ליישוב הקיים בפרדסיה ומדרום-מערב לכפר יונה. תכנית זו תואמת לתכנית האב של פרדסיה בכל הקשור למערכת הדרכים ולשימושים המוצעים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' הצ/3-1/148

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרדסיה צפון		1.1 שם התכנית
414.951 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
08/08/2012	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	"שרונים"
		קואורדינטה X	192000
		קואורדינטה Y	691000
1.5.2	תיאור מקום	חטיבת קרקע בת כ- 400 דונם הנמצאת ממזרח לדרך ארצית מס' 4, מצפון ליישוב הקיים בפרדסיה ומדרום-מערב לכפר יונה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית פרדסיה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	פרדסיה
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8002	מוסדר	חלק מהגוש	-
8142	מוסדר	חלק מהגוש	7,9,34,38,55,56,57,58,59,60,61,72,73,76
8220	מוסדר	חלק מהגוש	9,13,14,15,16
			מספרי חלקות בחלקן
			395
			130,70
			21,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לי"ר	לי"ר

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
		לי"ר	לי"ר

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	מרחב תכנון "לב השרון"

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/2	שינוי	-	784	18/08/1960
הצ/1/2	שינוי	-	1055	05/12/1963
הצ/2/38	שינוי	-	1482	31/10/1968
הצ/11/38	שינוי	-	2376	20/10/1977
הצ/15/38א	שינוי	-	2619	13/04/1980
הצ/3/0-1	שינוי	-	2888	31/01/1983
צש/20/0-2	שינוי	-	3711	29/10/1989
צש/0/0-2	שינוי	-	3769	27/05/1990
הצ/33/0-1	שינוי	-	4122	17/06/1993
הצ/מק/3-1/133	שינוי	-	5206	15/07/2003

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	א.פוגל, א.שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	08.08.2012	-	34	-	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	א.פוגל, א.שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	08.08.2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	א.פוגל, א.שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	08.08.2012	1	-	1:1250	מנחה (1)	נספח בינוי
	ו. מחוזית	א.פוגל, א.שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	08.08.2012	1	-	1:1000	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים (2)	נספח קוי בניין
	ו. מחוזית	קו-הנדסת תנועה בע"מ	05.08.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	ג.גולנד מהנדסים יועצים	08.08.2012	1	כולל גם מסמך פרשה טכנית בן 15 עמודים.	1:1250	מנחה	נספח תכנון מערכת ניקוז
	ו. מחוזית	ג.גולנד מהנדסים יועצים	08.08.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח תכנון מערכת ביוב
	ו. מחוזית	ג.גולנד מהנדסים יועצים	08.08.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח תכנון מערכת מים
	ו. מחוזית	כחן אלי שמאות מקרקעין בע"מ	05.06.2012	טבלאות איזון ונספח לטבלאות סה"כ - 13 עמ'		-	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
26.02.12	המשרד להגנת הסביבה	טלי אלכרט - "נספחה טובה"				-	מנחה	נספח סביבתי - "אתר פסולת פרדסיה - סקר בדיקה ואפיון"

(1) מיקום הבניינים וצורתם נוספה הכינוי מבטאים מגמת תכנון בלבד ומתכונתם הסופית תיקבע בתכנית פיתוח ובינוי בקני"מ 1:500 כהוראת סעיף 6.3. קוי הבניין המחייבים הם אלה המסומנים בנספח קוי הבניין. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים לא מהותיים בתכנית פיתוח ובינוי כאמור, מבלי שיחשבו כסותרים את נספח הבינוי.

(2) הנספח מחייב לעניין קוי הבניין. במקרה של סתירה בין סימון קוי הבניין לבין הוראת הרווחות או קוי הבניין בנספח הבינוי ובתשריט התכנית, יקבע קוי הבניין המסומנים בנספח קוי הבניין.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8945553-09		8945551-09	ת.ד. 202, פרדסיה 42815	מועצה מקומית פדדסיה				מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	7632279-03		7632278-03	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יחס
	7632279-03		7632278-03	מנהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	מדינת ישראל				
	7632279-03		7632278-03	מנהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	רשות הפיתוח				בעלות
	7632279-03		7632278-03	מנהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	קק"ל				בעלות
	5261184-03		5261122-03	רח' קק"ל 1 ת.ד. 283 ירושלים 91002	"המנותאי בע"מ				בעלות
			09-8945197	יבלים-פרדסיה לב השרון	נכסי שרון בע"מ				בעלות
			02-5660241	דיסקין 15 ירושלים		171969		לובינסקי אהרון	בעלות
			03-9226394	דגל ראובן 18 פתח תקוה				קויפמן אלעזר	בעלות
			03-5441889	חנקין 8 תל אביב				ורנהפס מיכאל	בעלות

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר	מקצוע / תואר	יחס
				ישראל נאורח 23 ירושלים		6163051			נאור יעקב			חכירה
			04-6221155	העליה השניה 6 חדרה	א. פוגל, א. שהם – אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	38290	055897698		אריק שהם			חכירה
			09-8825570	מושב בית יצחק	לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239		ירון לור			מודד
			09-8822570	מושב בית יצחק	כרן אלי שמאות מקרקעין בע"מ	635	058699364		אלי כרן			שמאי מקרקעין
			03-7313523	ריינס 55 גבעתיים	קו-הנדסת תנועה בע"מ	24920	050920479		קובי וטנברג			יועץ תנועה
		0544-500909		קרן היסוד 7 כפר סבא	גולנד מהנדסים יעצים ראשלי"צ	12284	014464499		גדגורי גולנד			יועץ מיס, ביוב וניקוז
		0544-500909		קרן היסוד 7 כפר סבא	"בסביבה טובה"				טלי אלברט			יועץ סביבתי
		0544-500909	03-5715938	קרן היסוד 7 כפר סבא		198030			ניסיון ב. איה			חכירה
				הידיד 19 גבעתיים		679617			רוסו נועה			חכירה
						0286895			נוימן גוטהילף חיה			חכירה

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	יחס
mail@fogel-shoham.co.il	5619269-03	5619253-03	רח' מטב 6 תל-אביב	א. פוגל, א. שהם – אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	38290	055897698	אריק שהם	אדריכל תואר	עורך התכנית	אריק שהם	055897698	עורך התכנית
lazarby@netvision.net.il	8624674-09	8828151-09	רח' תל חי 6 נתניה	לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לור	מודד מוסמך	מודד	ירון לור	056499239	מודד
Cefil@012.net.il	7487999-09	7483777-09	רח' המסגר 1, ת.ד. 2116, "בית טיראן", רעננה	כרן אלי שמאות מקרקעין בע"מ	635	058699364	אלי כרן	שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כרן	058699364	שמאי
kav_eng@netvision.net.il	7416134-09	7450096-09	רח' בר אילן 48 רעננה	קו-הנדסת תנועה בע"מ	24920	050920479	קובי וטנברג	מהנדס תנועה	יועץ תנועה	קובי וטנברג	050920479	יועץ תנועה
golland@bezeqint.net	9693963-03	9670952-03	רח' אבא אחימאיר 3, ראשלי"צ	גולנד מהנדסים יעצים ראשלי"צ	12284	014464499	גדגורי גולנד	מהנדס תנועה	יועץ מיס, ביוב וניקוז	גדגורי גולנד	014464499	יועץ מיס, ביוב וניקוז
Talialbert1@gmail.com		052-4803255	ת.ד. 717 צורן-קדימה	"בסביבה טובה"			טלי אלברט	מתכנתת סביבתית	יועץ סביבתי	טלי אלברט		יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המרחבית "שרונים".
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
פרוזדור החשמל	תחום מגבלות בטיחות מקרינה אלקטרומגנטית, חל במרחק של 40 מטר מצירי קוי החשמל הקיימים ובמרחק של 24 מטר מצירי קוי החשמל החדשים לאחר העתקתם לתוואי חדש. הפרוזדור מסומן בתשריט בשני קוים מרוסקים המכונים "תחום השפעה".
חניית מטע	חניה עילית במתכונת המשלבת חניות ברשת עצים נטועים. יותקנו לא יותר מ-25 חניות ולא פחות מ-40 עצים ברשת נטיעה מפורזת ואחידה, לכל דונם של חניית מטע.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבתו של הישוב הקיים בפרדסיה לכיוון צפון ע"י הקמת שכונת מגורים בת 742 יח"ד ו-163 יחידות דיור מוגן (סה"כ 905 יח"ד), ביטול דרכים קיימות וקביעת יעודי קרקע חדשים כמצוין בעיקרי הוראות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית, בית עלמין, שצ"פ, דרך מאושרת ואזור חקלאי מיוחד למטרות הבאות:
- מגורים א – 166 יח"ד
 - מגורים ב – 184 יח"ד
 - מגורים בי' – 18 יח"ד
 - מגורים ג – 374 יח"ד
 - מגורים מיוחד (דיור מוגן) – 163 יח"ד
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - מתקנים הנדסיים
 - שטח ציבורי פתוח
 - בית קברות
 - מסחר
 - חניון
 - תעסוקה
 - פרטי פתוח
 - דרך
 - דרך משולבת
- ב. ביטול דרכים קיימות.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית	414.951 דונם
-----------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
שטח עיקרי למגורים	126680		+	126680	-	מ"ר	
	742		+	742	-	מס' יח"ד	
שטח עיקרי למגורים	8150		+	8150	-	מ"ר	דיוור מיוחד
	163		+	163	-	מס' יח"ד	
	6900		+	6900	-	מ"ר	מסחר ומשרדים
	19700		+	19700	-	מ"ר	
	22870		+	22870	-	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
רדיוס מגן ג	רדיוס מגן א	רדיוס מגן ב	רדיוס מגן ג	
באר מרכזית 191620,690970		באר מרכזית 192140,690760		
	רדיוס מגן א	רדיוס מגן ב	רדיוס מגן ג	
		105,102,101	173-223,141-150,101-122	מגורים א
			354-356,341-350,301-333	מגורים ב
			351-353	מגורים ב'3
416-418			401-418	מגורים ג
504-508	504-508 (ב-508 מחוץ לקו הבניין)		509-501	מבנים ומוסדות ציבור
	551		552-551	מתקנים הנדסיים
631,619,613,611,610	630,629,612,611	636	708,628-639,610-626	שטח ציבורי פתוח
			701,709	בית קברות
			702	מסחר ומשרדים
			703	חניון
704	704 (מחוץ לקו הבניין)		704	תעסוקה
705	705		705	מגורים מיוחד (דיוור מוגן)
706			707-706	פרטי פתוח
819,816,813,805		823,817,816	812-814,804-808,801,823,816-819	דרך מוצעת
			851-854,810	דרך משולבת

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.

מזב מוצע				מזב מאושר			
אחוזים		דונם	יער	אחוזים		דונם	יער
ציבורי	פרטי			ציבורי	פרטי		
	11.27	46.773	מגורים א	85.88		356.596	קרקע חקלאית
	9.44	39.192	מגורים ב	5.45		22.439	דרך קיימת \ מאושרת
	0.91	3.793	מגורים ב3	1.11		4.605	שטח ציבורי פתוח
	10.83	44.956	מגורים ג	6.08		25.311	אזור חקלאי מיוחד
	3.53	14.658	מגורים מיוחד	1.48		6.0	בית קברות
	3.35	13.899	מסחר ומשרדים				
	4.76	19.752	תעסוקה				
	2.53	10.479	פרטי פתוח				
7.87		32.676	מבנים ומוסדות ציבור				
0.42		1.737	מתקנים הנדסיים				
22.31		92.517	שטח ציבורי פתוח				
1.62		6.722	בית קברות				
0.78		3.229	חניון				
17.73		73.561	דרך מוצעת				
2.65		11.007	דרך משולבת				
53.38	46.62	414.951	סה"כ	100		414.951	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים דו-משפחתיים.		א.
חניות מקורות.		ב.
מרתפים.		ג.
הוראות		4.1.2
זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות היחידות כדלקמן: בכל מגרש 2 יח"ד הכוללת כל אחת מרתף, קומת קרקע, קומה ב' ועליית גג	בינוי	א.
1. 2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים. 2. יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפנינת המגרש, או כפי שיקבע בתכנית פיתוח ובינוי, כמצוין בסעיף 6.3.	חניה	ב.
1. מחוייבת בניית גגות רעפים משופעים. 2. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים, שטחה הכולל לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה. 3. שטח עיקרי מירבי בעליית הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.	גגות משופעים	ג.
היתרי בניה במגרשים 173-180 (מגורים א') שבקרבה לקו מתח עליון יותרנו בהעתקת קו החשמל. (תחום השפעת הקו, 40 מטר מצירי העמודים, מסומן בתשריט בקו מרוסק המכונה "תחום השפעה").	מגבלת קו חשמל (מתח עליון)	ד.

מגורים ב		4.2
שימושים		4.2.1
מגורים ל-4 יח"ד למגרש.		א.
חניות מקורות.		ב.
מרתפים.		ג.
הוראות		4.2.2
זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות היחידות כדלקמן: בכל מגרש 4 יח"ד - 2 דירות גן ומרתף ומעליהן 2 דירות גג (קומה ראשית ועליית גג)	בינוי	א.
1. 2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים. 2. יותר קירוי בארבע חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפנינת המגרש, או כפי שיקבע בתכנית פיתוח ובינוי, כמצוין בסעיף 6.3.	חניה	ב.
1. מחוייבת בניית גגות רעפים משופעים. 2. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים, שטחה הכולל לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה. 3. שטח עיקרי מירבי בעליית הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.	גגות משופעים	ג.

מגורים ב'3		4.3
שימושים		4.3.1
מגורים ל-6 יח"ד למגרש.		א.
חניות.		ב.
מרתפים.		ג.
הוראות		4.3.2
א.	בינוי	זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות יחידות מוצעת, כפי שמופיע בנספח הבינוי המנחה וכמפורט להלן: בכל מגרש 6 יח"ד - 2 דירות גן ומרתף, מעליהן 2 דירות "סנדוויץ" ומעליהן 2 דירות גג (קומה ראשית ועליית גג) תותר כל מתכונת אחרת ובלבד שתפורט בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן עפ"י סעיף 6.3 (תכנית פיתוח ובינוי).
ב.	חניה	1. 2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים. 2. לא יותר קירוי חניות במגרש.
ג.	גגות משופעים	1. מחוייבת בניית גגות רעפים משופעים. 2. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים, שטחה הכולל לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה. 3. שטח עיקרי מירבי בעליית הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.

מגורים ג		4.4
שימושים		4.4.1
מגורים.		א.
חניות.		ב.
מרתפי חניה.		ג.
הוראות		4.4.2
א.	בינוי	1. זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות יחידות מוצעת, כפי שמופיע בנספח הבינוי המנחה וכמפורט להלן: 2. שלוש דירות גן, מעליהן 2 קומות בנות 3 דירות כ"א ומעליהן 2 דירות גג (ללא עליית גג) בבניין מגורים בן 11 יח"ד. 3. תותר כל מתכונת אחרת ובלבד שתפורט בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן עפ"י סעיף 6.3 (תכנית פיתוח ובינוי). 4. אזור מגורים ג מיועד ל-22 יח"ד במגרש בשני מבנים נפרדים, כמצוין בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו. 5. יוצאים מכלל זה הם תאי שטח מס' 402 ו-406 אשר כל אחד מהם מיועד למבנה אחד בן 11 יח"ד. 6. בבנייני המגורים באזור מגורים ג יותקנו מעליות.
ב.	חניה	1. החניה עפ"י תקן של 2 מקומות חניה ליח"ד. 2. 80% לפחות מן החניות הנדרשות תהיינה במרתף חניה. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו. 3. תותר בנייתו של מרתף החניה כמרתף משותף לשני מבני המגורים במגרש. 4. לא יותר קירוי חניות (עיליות) במגרש.
ג.	גגות משופעים	מחוייבת בניית גגות רעפים משופעים.

4.5 מגורים מיוחד (דיוור מוגן)	
4.5.1	שימושים
א.	163 יחידות דיוור לדיוור מוגן.
ב.	חניות.
ג.	חדרי שנאים.
ד.	קומת מרתף לחניה ולשטחי שירות
ה.	שטחים מסחריים לשירותים אישיים עד 200 מ"ר שטח עיקרי מתוך הזכויות המותרות.
4.5.2	הוראות
א.	התפלגות שימושים והגבלות
	זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות השימושים כדלקמן: 1. מרתף בקונטור קומת הקרקע (שטח מירבי של 5863 מ"ר) - נחלק חצי לצרכי שירות וחצי לצרכי חניה. 2. קומת קרקע - חצי שירות וחצי עיקרי בהתייחס לתכסית מירבית של 40% - סה"כ 5863 מ"ר. 3. קומה ראשונה ושניה - בכל קומה 4680 מ"ר בניה ליחידות דיוור מוגן בשטח ממוצע של 72 מ"ר ליחידה (הכולל 60 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שירות). 4. קומה שלישית 2376 מ"ר בניה ליחידות דיוור מוגן בשטח ממוצע של 72 מ"ר ליחידה (הכולל 60 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שירות). 5. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות הבנויות מעל לכניסה הקובעת, לא יותר ניוד זכויות כאמור מתת הקרקע אל מעל לקרקע. 6. העברת זכויות מהדיוור המוגן למסחר, בית הקפה והמרפאה תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. 7. הגדלת מס' יח"ד בדיוור המוגן תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה - סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002). 8. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המוגן.
ב.	חניה
	1. תקן החניה יהיה תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה. 2. תותר חניה עילית בתחום המגרש ובתחום השפ"פ הצמוד לו מצפון בהתאם למפורט בסעיף 4.8.2.
ג.	חדרי שנאים
ד.	שיווק
ה.	מינוי מתחזק
	תותר הקמת חדרי שנאים בתחומי תא שטח מס' 705, בתחום קווי הבניין בלבד. תאי שטח מס' 705 (מגורים מיוחד) ו-706 (פרטי פתוח) יהוו מתחם אחד לשיווק. למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות, ותנאי למתן טופס 4 - תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים
א.	בתאי השטח ביעוד זה יותרו השימושים הבאים:
ב.	מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.
ג.	גני ילדים ומעונות יום.
ד.	מוסדות דת.
ה.	מוסדות סעד ורווחה.
ו.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
ז.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ח.	מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
ט.	מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים.
י.	מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.
יא.	בתי קפה ומזנונים לשימוש באי המקום, כחלק בלתי נפרד מהבניין ובשטח מירבי של 50 מ"ר.
יב.	חדרי שנאים
4.6.2	הוראות
א.	חניה תקן החניה יהיה תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה.
ב.	בינוי ופיתוח 1. היתרי בניה יוצאו על פי תכניות פיתוח ובינוי ונספחים לה עפ"י דרישת ובאישור הועדה המקומית, לפי 70% בניה לשימושים עיקריים ו-30% לשטחי שירות. 2. בתא שטח 508 (הצמוד לדיור המוגן ממזרח) לא יוקמו גני ילדים או מעונות יום.

4.7 שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים
א.	נופש ונוי.
ב.	שטחי גינון, חורשות ושדרות.
ג.	שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ד.	מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות.
ה.	רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
ו.	חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד, עד 5% משטח המגרש.
ז.	מעבר למערכות תשתית ולנקזים.
ח.	מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים (ככל שלא תתאפשר הקמתם במגרשים קרובים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור).
4.7.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח
	עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקני"מ 1:500 באישור ועדה מקומית.
	1) בתא שטח מספר 631 תרשם זיקת מעבר לכלי רכב לטובת תא שטח 552 (תא השטח המיועד למתקנים הנדסיים בצפון התכנית).
	2) הביצוע יהיה בהתאם לתכנית פיתוח ובהבטחת מעבר ברוחב שאינו עולה על 4 מטרים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	שבילים
	סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
ג.	חדרי שנאים
	חדרי שנאים בתאי שטח מס' 621 ו-634, אם יוקמו, יהיו תת-קרקעיים.
	בתאי שטח אחרים ביעוד זה, הם יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.
ד.	שטח ציבורי פתוח ליד בית הקברות
	בתא שטח מס' 637 (השצ"פ הצמוד לבית הקברות מצפון) ובתא שטח מס' 636 (השצ"פ הצמוד לבית הקברות ממזרח), תכלול תכנית הפיתוח נטיעה של שורת עצים בגינון אינטנסיבי אשר תסייע בהפרדה בין בית הקברות לבין מגרשי המגורים הקרובים אליו.
ה.	מרכזי איסוף גזם ופסולת למיחזור
	בשטחים ציבוריים פתוחים תותר קביעתם של מוקדים לריכוז גזם ושל נקודות איסוף והצבת מיכלים לפסולת ממוינת למיחזור באופן שלא יפגעו תפקודיו האחרים של השטח הציבורי הפתוח ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
ו.	שצ"פ באתר הפסולת
	השצ"פ בתא שטח 632 יפותח עפ"י המצוין בסעיף 6.12.ד. וכמפורט בסעיף 8 בנספח הסביבתי – "סקר אפיון פסולת" לתכנית זו.

4.8 פרטי פתוח	
4.8.1	שימושים
א.	נופש ונוי.
ב.	שטחי גינון, חורשות ושדרות.
ג.	שבילים להולכי רגל.
ד.	מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות.
ה.	חניית מטע.
ו.	מעבר למערכות תשתית ולנקזים.
ז.	חדרי שנאים.
ח.	מיכלי גז תת-קרקעיים.
4.8.2	הוראות
א.	חניית "מטעי"
	1. בתאי שטח 706 ו-707 תותר חניית מטע כהגדרתה בסעיף 1.9 (הגדרות).
	2. בתא שטח מס' 706 תותר החניה לצורך השלמת תקני חניה לתא שטח 705.
	3. בתא שטח מס' 707 תותר החניה לצורך השלמת תקני חניה לתא שטח 704.
ב.	שיווק
	1. תאי שטח מס' 705,706 יהוו מתחם אחד לשיווק.
	2. תאי שטח מס' 704,707 יהוו מתחם אחד לשיווק.

מסחר ומשרדים		4.9
שימושים		4.9.1
א. מסחר, משרדים ושירותים מסחריים ובנקאיים.		
ב. מסעדות, בתי קפה ומזנונים, מסחר קמעונאי.		
ג. חברות ביטוח, מעבדות רפואיות, מרפאות, מכונים ובתי מרקחת, שירותים אישיים.		
ד. שירותים ציבוריים ומוניציפליים.		
ה. מכוני ספורט פנאי ובתי קולנוע.		
ו. חדרי שנאים.		
הוראות		4.9.2
א. התפלגות השימושים	זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות השימושים כדלקמן:	
	1. השטחים העיקריים נחלקים ל- 4600 מ"ר למסחר ו- 2300 מ"ר לשימושים האחרים.	
	2. קומת קרקע – עד 45% משטח המגרש כשטחים כוללים לבניה (עיקרי ושירות).	
	3. קומה ראשונה ושניה - יתרת השטחים הכוללים לבניה בשתי הקומות (עיקרי ושירות).	
	4. מרתף בקונטור קומת הקרקע לצרכי חניה.	
	5. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות הבנויות מעל לכניסה הקובעת, לא יותר ניווד זכויות כאמור מתת הקרקע אל מעל לקרקע.	
ב. חניה	1. תקן החניה יהיה תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה. 2. השטח המסומן ברסטר, הנמצא במערב תא השטח, מיועד למשטחי חניה, למתקנים הנדסיים, למעבר תשתיות ולגינון בלבד. 3. תותר בניית מרתף חניה לצורך התאמת מצאי מקומות החניה לדרוש לפי התקן: המרתף יהיה בן קומה אחת בלבד ושטחו המירבי 40% משטח המגרש.	
ג. איכות סביבה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית להנחת דעתו של מהנדס המועצה.	
ד. מגבלות קו החשמל	עד להעתקת קוי המתח ממקומם, יותר בתחום פרוזדור החשמל (ראה סעיף 1.9 – הגדרות) השימוש לחניה בלבד.	

4.10 תעסוקה	
4.10.1 שימושים	
א.	תעסוקה בלתי מזהמת, תעשייה עתירת ידע, מעבדות ושירותים נלווים לנייל. לא תותר תעשייה הכוללת שימוש / אחסנת חומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל סיכון היוצרים טווח סיכון מעבר לגבול המגרש בו הם ממוקמים
ב.	מבנים ושטחים לאחסנה (ללא קירור)
ג.	בתי קפה ומזנונים.
ד.	מכוני ספורט ופנאי.
ה.	שימושים המיועדים לבילוי כגון: אולמי שמחות ומועדונים.
ו.	חדרי שנאים.
4.10.2 הוראות	
א.	התפלגות השימושים זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5 מבוססות על התפלגות השימושים כדלקמן: 1. השטחים העיקריים נחלקים ל- 15800 מ"ר לשימושים המצויינים בסעיפים א.ו-ב. ו- 3900 מ"ר לשימושים האחרים. 2. קומת קרקע – עד 45% משטח המגרש כשטחים כוללים לבניה (עיקרי ושירות). 3. קומה ראשונה ושניה – יתרת השטחים הכוללים לבניה בשתי הקומות (עיקרי ושירות). 4. מרתף בשטח של עד 60% משטח המגרש, לצרכי חניה. 5. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות הבנויות מעל לכניסה הקובעת, לא יותר ניוד זכויות כאמור מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
ב.	חניה 1. תקן החניה יהיה תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה.. 2. השטח המסומן ברסטר, הנמצא במערב תא השטח, מיועד למשטחי חניה, למתקנים הנדסיים, למעבר תשתיות ולגינון בלבד. 3. תותר חניה בתחומי המגרש. 4. תותר בניית מרתף חניה לצורך התאמת מצאי מקומות החניה לדרוש לפי התקן. המרתף יהיה בן קומה אחת בלבד ושטחו המירבי 60% משטח המגרש. 5. בתא שטח מס' 707 תותר חנית "מטע" (ראה סעיף 1.9 – הגדרות) לצורך השלמת תקני חניה לתא שטח 704.
ג.	בינוי ופיתוח מספר המבנים במגרש יקבע בתכנית לביצוע באישור הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.3 – תכנית פיתוח ובינוי.
ד.	שיווק תאי שטח מס' 704,707 יהוו מתחם אחד לשיווק.
ה.	איכות סביבה 1. אולמי השמחות יהיו סגורים ולא תתבצענה פעולות בילוי חיצוניות העלולות לגרום למטרד רעש לתושבים. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת סביבתית אשר תתייחס לנושאים הסביבתיים השונים ויוגדרו בה מגבלות ואמצעים למניעת זיהומים או מטרדים סביבתיים הנוגעים למניעת רעש, לאיכות אויר, זיהום קרקע, מים או שפכים, הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ו.	מגבלות קו החשמל עד להעקת קוי המתח ממקומם, יותר בתחום פרוזדור החשמל (ראה סעיף 1.9 – הגדרות) השימוש לחניה בלבד.

4.11 מתקנים הנדסיים	
4.11.1	שימושים
א.	בריות מים עיליות ותת-קרקעיות, משאבות וציוד הנדסי תומך.
ב.	בארות מים ומבנים להגנתן.
ג.	חדרי שנאים.
4.11.2	הוראות
א.	זיקת מעבר לרכב
1.	בתא שטח מספר 631 (המיועד לשצ"פ) תרשם זיקת מעבר לכלי רכב לטובת תא שטח 552.
2.	הביצוע יהיה בהתאם לתכנית פיתוח ובהבטחת מעבר ברוחב שאינו עולה על 4 מטרים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	הגנת הסביבה
	משאבות, מנועים, גנרטורים וציוד דומה יותקנו באופן אשר לא יגרמו למטרדים סביבתיים לשימושים הסמוכים להם ובכלל זה הגנות אקוסטיות נדרשות, פליטות עשן וכדומה, באישור המשרד להגנת הסביבה.

4.12 דרך (מוצעת ומאושרת)	
4.12.1	שימושים
א.	כבישים.
ב.	מדרכות.
ג.	חניות.
ד.	שבילים.
ה.	מסלולי אופניים.
ו.	נטיעות.
ז.	תעלות ניקוז.
ח.	מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.12.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח
ב.	רוחב המדרכה לא יפחת מ-2.7 מטר והיא תכלול נטיעות של עצים בוגרים.
ג.	ביטול דרכים
	כל הדרכים בתחום הקו הכחול של תכנית זו המסומנות כדרך מאושרת בתשריט המצב המאושר ושאינן מזדהות עם מערכת הדרכים המוצעת, מבטלות על ידי תכנית זו.

4.13 דרך משולבת	
4.13.1	שימושים
א.	נסיעה ממותנת.
ב.	חניות.
ג.	שבילים.
ד.	מסלולי אופניים.
ה.	נטיעות.
ו.	תעלות ניקוז.
ז.	מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.13.2	הוראות
א.	היתרי בניה
	לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.

4.14	חניון
4.14.1	שימושים
א.	משטחי חניה.
ב.	מתקנים הנדסיים.
ג.	מעבר תשתיות.
ד.	גינון.
4.14.2	הוראות
א.	על השטחים המיועדים לחניון כיעוד קרקע או לחניה במקומות המסומנים ברשת נטויה בתשריט ואשר מצויים מתחת לקוי החשמל, יחולו הגבלות בניה ושימוש הנובעות מקרבתם לקוים אלה, כמפורט בסעיף 6.7.

4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים
א.	תכליות והוראות בניה כהוראת תכנית ארצית תמ"א/19 על תיקוניה.
ב.	חדרי שטאים (בחלק הצפוני של המגרש).
ג.	מערכות מים, ביוב, תיעול ותחבורה.
ד.	מערכות טלפון, חשמל ותאורה.
ה.	מערכת שבילים, ניקוז, שטח מגוון, שערים וגדרות מקיפים.
ו.	שטחי חניה ציבורית.
4.15.2	הוראות
כללי	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המיועד לבית קברות כולל שני מגרשים – תא שטח מס' 701 ותא שטח מס' 709. 2. תא שטח מס' 701 מהווה חלק מבית הקברות המאושר טרם הכנתה של תכנית זו ועליו יחולו הוראות התכניות שבתוקף. 3. תא שטח מס' 709 מהווה הרחבה של בית העלמין ועליו יחולו ההנחיות בדבר קבורה רבודה כמפורט בסעיף ב. להלן.
א.	תמ"א/19
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכליות והוראות בניה כהוראת תכנית ארצית תמ"א/19 על תיקוניה. 2. לענין הוראות סעיף 3 בתכנית תמ"א/19, תחשב תכנית זו כתכנית מפורטת. 3. היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, בתכנית בינוי ימולאו כל הוראות סעיף 3.2 של תכנית תמ"א/19.
ב.	קבורה רבודה
	השטח המיועד להרחבת בית הקברות בפועל ייועד לקבורה רבודה בצפיפות של 750 קברים לדונם.
ג.	חניה
	עפ"י תקן החניה המצוין בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה לתכנית זו.
ד.	חדרי שטאים
	בחלקו הצפוני של תא שטח מס' 701 תותר הקמת חדר שטאים.
ה.	תנאים למתן היתרי בניה ו/או לקבורה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית פיתוח ובינוי (ראה סעיף 6.3), ובכפוף להוראות תמ"א 19. בנוסף תכלול התכנית פירוט של השימושים השונים. 2. אישור משרד הבריאות לתכנית הבינוי והנחיות הקבורה על פי פקודת בריאות העם, 1940. 3. ביצוע גינון בשצפ"ים גובלים כמצויין בסעיף 4.7.2 ד' לתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יחיד למגורש	מספר יחיד למגורש	הכסית מירבית (% משטח הארבעה) (7)	אחוזי בניה נולדים (%) (8)	סח"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגורש מינימלי (במ"ר) (1)	מס' תא שטח	יעוד												
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	מספר קומות						מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי										
לפי נספח קווי הבניין	1	1	1	1	2	2	45%	לי"ר	560	100	60 (2)	400	500	101-122, 141-150, 173-223	מגורים א													
																1	1	1	4	45%	לי"ר	820	100	120 (2)	600	750	301-333, 341-350, 354-356	מגורים ב
																1	1	22	45%	לי"ר	3600 + 60%	-	660	2940	2300	403-401, 405, 407-418	מגורים ג	
																												1
																1	1	163	40%	23460 (5)	-	5863	12710	14000	705	מגורים מיוחד (דירוג מוגד)		
1	1	3	45% (מרתף - עד 60%)	-	11800 (4)	5900	19700	19700	704	תעסוקה																		
											1	1	3	45%	-	6200 (4)	2100	6900	13800	702	מסחר ומשרדים							
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												4500	706-707	פרטי פתוח				

עור	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יחיד למגורש	תכנית מורכבת משטח (7)	אחוזי בניה כוללים (%) (8)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' תא שטח	יעור
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי-ימני				מתחת הבנייה הקובעת	מחלת הבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
מבנים ומסודות ציבור			1	3	-	45%	100%	לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית, לפי 70% בניה לשימושים עיקריים ו-30% לשטחי שירות.			850	509-501	
מתקנים הנדסיים			1	1	-			בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.			270	551,552	
שטח ציבורי פתוח			-	1	-	5%	5%				100	610-639 708	
חינוך			-	-	-	-	-				3200	703	
בית קברות								זכויות והוראות בניה כהוראת תכנית ארצית תמ"א/19 על תיקוניה.			2000	701,709	

הערות והבהרות לטבלה 5 - טבלת זכויות והוראות הבניה :

1. פירוט שטחי המגרשים ראה בטבלאות ההקצאה והאיזון. במקרה של סתירה בין לוח זה לבין טבלאות ההקצאה והאיזון, תגברנה טבלאות ההקצאה והאיזון.
2. תותר תוספת של 15 מ"ר לשטח השירות עבור חניה מקורה אחת לכל יחידת דור.
3. במגרשים למגורים ג' תותר בניית המרתף עד לקו המגרש (קו בניין אפס מתחת לקרקע לצרכי חניה)
4. מרתף חניה בלבד לצורך השלמת מקומות חניה לפי התקן.
5. התפלגות שטחי הבניה במגרש המגורים המיוחד (עבור דור מוגן) ראה בסעיף 4.5 "מגורים מיוחד".
6. מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.
7. התכנית המירבית אינה כוללת את החניה העילית בתחומי המגרש. בכל מקרה יובטחו 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לצרכי הלוח.
8. אחוזי בניה כוללים - סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל לקרקע ומתחת לקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה ולאכלוס	
א.	כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא תשלום החלק היחסי החל על המבקש.
ב.	בהתאם להוראות התכנית יוגש תשריט חלוקה לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר, כמפורט בסעיף 6.2.
ג.	אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית. היתרי הבניה יוצאו בהתאמה לתנאים המפורטים בתכנית הפיתוח והבינוי, כמפורט בסעיף 6.3.
ד.	בקשה להיתר בניה תכלול גם את הפרטים המפורטים בסעיף 6.4.
ה.	היתרי הבניה יוצאו לאחר חלוקה ורישום כמפורט בסעיף 6.2.
ו.	היתרי הבניה בתחום התכנית מותנים בקיומם של מבנים לצרכי ציבור לשירות שכונת המגורים שתוקם עפ"י תכנית זו להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית.
ז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי תנועה ברחובות הגובלים.
ח.	תנאי למתן היתר בניה באזור מגורים מיוחד (דיור מוגן), באזור מסחר ומשרדים ובאזור התעסוקה יהיה הכנתה של תכנית פיתוח כוללת לכל אחד מתאי השטח הנ"ל וקביעת הנחיות מחייבות לביצוע הפיתוח בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
ט.	מהנדס הועדה המקומית רשאי להתנות מתן היתר הבניה בהגשת מסמכים נוספים להנחת דעתו.
י.	היתרי בניה למגרשים 173-180 (מגורים א') שבקרבה לקו מתח עליון יותנו בהעתקת קו החשמל. מועד משוער להעתקת קו המתח כ- 5 שנים.
יא.	תנאי למתן היתרי בניה הוא גמר ביצוע שדרוג והרחבת מטי"ש נתניה.
יב.	תנאי למתן היתר בניה למגורים בשלבים, כתלות בשיקום אתר הפסולת, ראה בסעיף 6.12.ד' לתכנית זו.
יג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ המרכזי בתא שטח מס' 610.
יד.	תנאי למתן היתר בניה במגרש המיועד לדיור המוגן יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד יחידות דיור מוגן.
א.	אכלוס מבני מגורים באתר מותנה בביצוע הדרכים ובחיבור מערכות התשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, אל המערכת הכלל-ישובית להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
ב.	התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית, כהוראת סעיף 6.10.
ג.	תנאי לאכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור יהיה הסדרת פתרון לסילוק אשפה כדין.
ד.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים יהווה תנאי לאכלוס.

תנאים למתן היתר בניה

תנאים לאכלוס

6.2 תשריטי חלוקה ורישום	
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 וזאת תוך 12 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.
ב.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ג.	לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
ד.	רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

6.3	תכנית פיתוח ובינוי
א.	<p>תוכן תכנית פיתוח לכל תחום התכנית או חלק ממנה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. התכנית תערך בקני"מ 1:500 (או בכל קני"מ אחר לבחירת מהנדס הועדה), על רקע מפת מדידה מצבית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום (כמפורט בסעיף 6.2) והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) חלוקה למגרשים והעמדת המבנים. 2) פירוט גובה הבניינים ומספר יח"ד בכל מבנה 3) פירוט קוי בניין ומרווחים בין בניינים 4) פירוט מקום הכניסות לבניינים 5) מערכות תת-קרקעיות ומערכות עיליות. 6) מפלסי הכניסה לבניינים (± 0.00). 7) מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים. 8) חתכים. 9) מיקום חניות בתחומי המגרשים ובכלל זה סימון הכניסות לחניות עיליות ותת קרקעיות, מיקום ועיצוב סככות חניה. 10) הנחיות לגדרות. 11) נטיעות. 12) נטיעות לאורך המדרכות. 13) גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים. 14) תכנית פיתוח לדרך. 15) תכנית הסדרי תנועה וחניה. 16) פתרון להורדה והעלאת תלמידים בתחום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. 17) אשפה ודרכי פינויה. 18) פתרונות לשטחים מגוונים ותשתיות. 19) פרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
ב.	היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטחים הציבוריים והפרטיים יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.
ג.	תכנית הבינוי תכלול הוראה מחייבת בדבר מיקום מבנים ומיקום מערכות ביוב ביחס למקום קידוח ושמירת רדיוסי מגן ממנו, באופן שמבנים אלה ומערכות אלו לא ימוקמו קרוב יותר אל מקום הקידוח או רדיוסי המגן מן המופיע בנספח הבינוי ובנספח הביוב לתכנית זו.

6.4	בקשה להיתר בניה תכלול:
כללי	בקשה להיתר בניה תכלול את כל אשר נדרש בחוק התכנון והבניה לעניין זה ובנוסף יושם דגש על הנושאים הבאים:
א.	הבינוי לא יסטה מעקרונות תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 כמצוין בסעיף 6.3 לעיל.
ב.	תכנית סימון המגרש אשר תוגש על רקע מפה טופוגרפית ומדידה מעודכנת של המגרש בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית 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.	עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש, כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט פחי אשפה, שערי כניסה וכדומה.
ה.	חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

6.5	הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי
א.	שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
ב.	מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם לנספח הבינוי.
ג.	לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ' וסככות חניה כהוראת סעיף 6.6.
ד.	גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
ה.	גובה הבניין ימדד מה- ± 0.00 עד שיא גג הרעפים ולא יעלה על המצויין בטבלה מס' 5. לעניין זה מפלס ה- ± 0.00 לא יעלה ביותר מ-0.5 מ' על מפלס הרחוב.
ו.	לא תותר בניה על עמודים.
ז.	בגג שטוח – גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
ח.	בגג משופע – ניתן לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
ט.	גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
י.	שיפועי הגגות המשופעים יהיו עד 40%.
יא.	מתקנים על הגג – עד 10% משטח הגג.
יב.	כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט אנכית מעבר למעקה הגג יחוייב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
יג.	גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
יד.	תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
טו.	הממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף.
טז.	מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
יז.	אנטנות טלוויזיה או לוויין – בסמכות הועדה המקומית לדרוש התקנת התקנת התקני קליטה משותפים עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים או יחידות דיור. לא תותר התקנת צלחות לוויין בחזיתות הבתים.
יח.	חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכנית שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
יט.	גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן. ועפ"י אישור מהנדס הועדה, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.
כ.	מפלסי הבניה - חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
כא.	בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו', בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי. המתקנים הטכניים ישולבו בצד הפנימי של הגדר לכיוון החצר.
כב.	הוראות והגבלות בניה למרתפים באזורי מגורים א', ב' ו- ב'3:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. 2. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן. 3. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי. 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. 5. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ נטו. 6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. 7. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. 8. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 9. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 10. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיה עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.

6.6	חניה
א.	"תקן חניה" – מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.
ב.	החניה, למעט חניה לאורחים, תהיה בתחומי המגרשים.
ג.	בניית החניה מותרת בקו בנין צדדי 0 ובקו בניין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב, הכל כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.
ד.	לבניה בקו בניין צדדי 0 לא תדרש הסכמת השכן הגובל. במידת האפשר יוצמדו מבני החניה של השכנים משני עברי הגבול וייבנו בעיצוב ובחומרים דומים.
ה.	חמרי בניה לסככות החניה יהיו קלים בלבד, בעלי עיצוב ארכיטקטוני נאה ובאישור מהנדס הועדה, מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.
ו.	לא יותר חיבור סככות החניה למבנה המגורים.
ז.	גובה המבנה לא יעלה על 2.50 מ'.
ח.	ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.7	חשמל
א.	הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
ב.	מערכות התקשורת והחשמל תהיינה כולן תת-קרקעיות.
ג.	איסור בניה מתחת לקווי חשמל: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מטר. ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטר. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ד.	חדרי טרנספורמציה (חדרי שנאים): 1. מידות, גודל ומספר השנאים יהיו לפי תאום עם חברת החשמל. 2. תועדף הקמתם בתחום מגרשים או מבנים לצרכי ציבור וככל שלא ינתן, תותר הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף 4.7.2.ג. 3. תחנות טרנספורמציה פנימיות (ת.ט.פ.) ייבנו בתחומי המגרשים כחלק אינטגרלי של המבנים או של פיתוח המגרשים. 4. בכל תאי השטח בהם מותרת הקמת חדרי שנאים עפ"י השימושים המותרים בתכנית זו תנתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לצורך טיפול בשנאים ולתחזוקתם. 5. הכל יתוכנן ויבוצע תוך תיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר. 6. המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים זהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים, או קירות הפיתוח. 7. כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. 8. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו ייעשה בד-בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.

6.8	אשפה
א.	מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת.
ב.	הבקשות להיתרי בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה. חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב).
6.9	מים
א.	אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
6.10	ביוב
א.	תנאי למתן היתרי בניה הוא גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.
ב.	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.
ג.	תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
6.11	ניקוז וחלחול
א.	לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
ב.	פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח יוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז – השרון.
ג.	על התכנית יחולו הוראות תמ"א 4134 ובדבר העשרת מי תהום והחדרת נגר עילי כדלקמן: 1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אפשר שהשטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% כאמור, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3. תכנון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנון וביצוע של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

איכות הסביבה	6:12
<p>א. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p>	
<p>ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> ניקוז ותיעול – השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. בתכנית הפיתוח ייקבעו תנאים למיזעור נגר עילי, תיקבע תכנית פנויה של 20% לפחות (עילית ותת-קרקעית) בתחומי החלקות. גם הפיתוח בדרכים ובשצפים יותאם לדרישה זו. עודף מי נגר יופנה אל השטחים הציבוריים הפתוחים. שפכים – ההיתרים לבניה בכל מתחם ומתחם יוצאו לאחר הצגת תכנית ביוב לאותו מתחם. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה. פסולת – יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדין. איכות אוויר – תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. 	
<p>ג. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>	
<p>ד. אתר הפסולת:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח מס' 632 (המיועד לשצ"פ), בקטע שממערב למגרש מגורים 403 ומזרח למגרש מגורים 402, מצוי אתר פסולת ישן אשר נבדק ונמצא כי אינו מטיל על סביבותיו מגבלות כל שהן. (ראה הנספח הסביבתי – "סקר אפיון פסולת", נספח לתכנית זו) האתר ישוקם בכפוף לתכנית שיקום באישור הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה אשר תיערך עפ"י ההנחיות העקרוניות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> בשלב היתרי הבניה יעשה תכנון הנדסי מפורט ע"י מהנדס קרקע. השיקום יכלול את השכבות הבאות (מלמטה למעלה): <ol style="list-style-type: none"> שכבת כיסוי שתהייה יציבה ותהווה בסיס לשכבות שמעל ותבנה מקרקע מהודקת בעובי של 45 ס"מ לפחות ובמוליכות הידראולית שלא תעלה על 10^{-5} ס"מ/שניה. שכבה מונעת חילחול – שכבה בעלת מוליכות הידראולית נמוכה. השכבה תתוכנן ותבוצע כך שתימנע חדירת מים ואויר מפני השטח אל תוך גוף הפסולת. השכבה תמנע חדירת מי גשם אל תוך גוף הפסולת בשיעור העולה על 300 מ"מ בשנה. שכבת ניקוז – שכבה שתרחיק את המים שיחלחלו משכבת הצמחיה, תגן על שכבת האיטום החרסיתית מכל נזק העלול להיגרם מספיגת נוזלים, הרטבת יתר או פגיעה פיזית. המוליכות ההידראולית של שכבת הניקוז לא תרד מתחת ל-10^{-3} ס"מ/שניה. במידה והשכבה מורכבת מחומר גרנולרי טבעי, עוביה לא יפחת מ-30 ס"מ. כיסוי קרקע – יקבע בהתאם לסוג הצמחיה, כמות המשקעים ולייצוב המדרונות. <p>ג. ייצוב מדרונות וניקוז נגר עילי</p> <ol style="list-style-type: none"> למניעת גלישת מדרונות המטמנה, להבטחת זרימה חופשית של נגר עילי אל מחוץ למטמנה ולייצוב הקרקע תוך מניעת סחף שכבות האיטום והכיסוי. שפועים – השיפוע לא יעלה על 3:1. 	

<p>ד. מערכת ניקוז</p> <p>1. מערכת הניקוז תתוכנן כך שתימנע איגום, סחף או בליה של שכבת הכיסוי המוצע. מערכת הניקוז העילי תתוכנן להגן על שכבת הכיסוי עבור ספיקת השיא של סופה בעוצמת גשם עם שכיחות של 25 שנה שמשכה 24 שעות.</p> <p>2. מערכת הניקוז סביב המטמנה תתוכנן כך שתמנע חדירת של נגר עילי שנוצר מחוצה לו אל שטח המטמנה. כמו כן יתועלו מי הנגר העילי שינוקזו מהמטמנה אל מערכת הניקוז האזורית ולא יקוו למרגלותיה.</p> <p>3. להבטחת שיקומו של האתר, יותנה מתן היתר בניה מעבר ל-23% מיחידות הדיור הראשונות בתכנית באישורה של תכנית השיקום, כמצויין בסעיף 2 לעיל.</p> <p>4. מתן היתר בניה מעבר ל-50% מיחידות הדיור הראשונות בתכנית יותנה בהתחלת שיקום האתר בפועל עפ"י תכנית שיקום זו.</p> <p>5. היתרי בניה במגרשי המגורים הסמוכים לאתר הפסולת ינתנו רק לאחר סיום פעולות השיקום הנ"ל.</p> <p>(ראה פירוט שלבי הביצוע בסעיף 7.1.3. לתכנית זו)</p>	
<p>ה עד להענקת קוי המתח ממקומם, יותר בתחום פרוזדור החשמל (ראה סעיף 1.9 – הגדרות) השימוש לחניה בלבד.</p>	

<p>6.13 איחוד וחלוקה</p>	
<p>א. המקרקעין בתכנית הינם מקרקעין לאיחוד וחלוקה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

<p>6.14 סתירה בין תכניות</p>	
<p>א. באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ואחרות בשטח תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שונות תשארנה בתוקפן.</p>	

<p>6.15 רישום שטחים ציבוריים</p>	
<p>א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 וסימן ז' פרק ג' בחוק התכנון והבניה.</p>	

<p>6.16 היטל השבחה</p>	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<p>6.17 פיקוד העורף</p>	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<p>6.18 שירותי כבאות</p>	
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

6:19 פיתוח תשתית	
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, על פי הנדרש, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6:20 קולטי שמש על הגג	
א.	בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
ב.	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

רדיוסי מגן	6.21
<p>א. בתחום התכנית מצויים אזורי מגן לקידוחי מי שתיה כמסומן בתשריט. באזורים אלה יחולו מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)":</p> <p>(א) באזורי המגן כמפורט להלן אסורה –</p> <p>1) באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>2) באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים להם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3) באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>(ב) רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:</p> <p>1) באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.</p> <p>2) באזור מגן ג' - השקיה בקולחין באיכות גבוהה מאוד, ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.</p>	
<p>ב. בתא שטח מספר 551 המיועד למתקנים הנדסיים מצוי קידוח מי שתיה "צור נתן 3". באזור מגן רדיוס ב' של קידוח זה, כמסומן בתשריט, תיאסר הבניה בכפוף למגבלות המצוינות בסעיף א. בנוסף, ניתן יהיה לפתח שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>ג. 1. צנרת ביוב בתחום אזור מגן רדיוס ג' תורחק עד כמה שניתן מאזור מגן ב', כאשר הנחת צנרת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בתוך האזורים הרגישים מבחינה הידרולוגית.</p> <p>2. הצינורות ותאי הביוב בתחום זה יהיו אטומים לחלוטין.</p>	
<p>ד. השימושים המותרים בתחום רדיוס מגן ג' הינם כמפורט ביעודי הקרקע המצויים בתחום זה ובכללם: מגורים מכל הסוגים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים ודרכים. לא יותרו בתחום זה שימושים של תעשייה.</p>	
<p>ה. לא תותר בתחום התכנית בנית מבנים בתחום רדיוס מגן ב'.</p>	

חפירה ומילוי	6.22
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית חדרה.</p>	

הוצאות עריכת התכנית	6.23
<p>א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות לסוגיהן וכדו'.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.1.1	שלבי ביצוע מוטי תחבורה	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	עד 60% מהזכויות הנכללות בתכנית		מבוסס על מערכת הדרכים והניתוב הקיימים.	
ב'	פיתוח מלא		<ul style="list-style-type: none"> - הוספת נתיב ישר מצפון לדרום בצומת פרדסיה (כביש 4). * - הוספת נתיב פניה שמאלה מצפון למזרח בצומת פרדסיה (כביש 4). * - הוספת נתיב ישר, ממזרח למערב בצומת דרך מס' 5613 עם שד' בן-גוריון. - התקנת רמזור בצומת דרך מס' 5613 עם שד' בן-גוריון (לאחר ספירות תנועה והצדק בפועל). - התקנת רמזור בצומת דרך מס' 5613 עם רחוב התהילה (לאחר ספירות תנועה והצדק בפועל). 	

* או פתרון אחר באישור משרד התחבורה.

7.1.2	שלבי ביצוע הקשורים לקו המתח העליון	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
כללי	בנוסף ובמשולב עם שלבי הביצוע שצויינו לעיל, יחולו על התכנית שלבי הביצוע והסייגים הבאים, כתלות בהעתקת קו המתח העליון:			
לי"ר	מתן היתרי בניה למגרשים -173 (מגורים א') 180		יותנה בהעתקת קו החשמל. מועד משוער להעתקת קו המתח כ- 5 שנים.	
לי"ר	הגבלת שימושים חלקית		עד להעתקת קוי המתח ממקומם, יותר בתחום פרוזדור החשמל (ראה סעיף 1.9 – הגדרות) השימוש לחניה בלבד. (אין בהתניה זו בכדי לפגוע באפשרות ניצול מלוא הזכויות המותרות בתאי השטח הרלוונטיים גם טרם ההעתקה).	

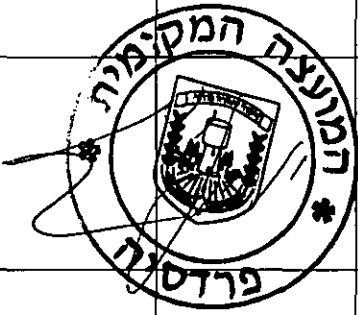
7.1.3	שלבי ביצוע הקשורים לשיקום "אתר הפסולת"	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	הערכה משוערת ללוח זמנים לביצוע ההתנייה
כללי	בנוסף ובמשולב עם שלבי הביצוע שצויינו לעיל, יחולו על 742 יחידות הדיור בתכנית (לא כולל הדיור המוגן) שלבי הביצוע והסייגים הבאים, כתלות בשיקום אתר הפסולת:				
0	מתן היתרי בניה ל- 166 יח"ד ביעוד מגורים א' (כ- 23% מסה"כ יח"ד בתכנית)		ללא התנייה		לי"ר
1	מתן היתרי בניה ל- 202 יח"ד נוספות ביעוד מגורים ב' ומגורים ב'3 (כ- 27% נוספים ובסה"כ כ- 50%)		אישורה של תכנית שיקום, כמצויין בסעיף 2.ד.6.12 להוראות תכנית זו.		תוך שנה מיום אישור תכנית זו.
2	מתן היתרי בניה ל- 341 יח"ד נוספות ביעוד מגורים ג'. (יתרת הזכויות בתכנית, למעט 33 יח"ד כמצויין בשלב 3 להלן)		התחלת שיקום האתר בפועל עפ"י תכנית השיקום כמצויין לעיל.		תוך שנה מיום אישור תכנית השיקום.
3	מתן היתרי בניה ל- 33 יח"ד הנותרות ביעוד מגורים ג', במגרשי המגורים הסמוכים לאתר הפסולת. (402 ו- 403)		ינתנו רק לאחר סיום פעולות השיקום הנ"ל.		תוך חדשיים מתחילת שיקום האתר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

על מגיש התכנית ועל עורך התכנית לחתום על מסמכי התכנית.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מועצה מקומית פרדסיה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מונהל מקרקעי ישראל			מגיש התכנית
		מונהל מקרקעי ישראל			יזם בפועל
		מונהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
	א. א. פוגל א. א. שהם אדריכלים / מתכנני ערים ומ"צ רח' זעב 6 ח'א אל 5649253	א.פוגל, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	055897698	אריק שהם	עורך התכנית

דוד אנגדי
אדריכל המחוז

האין לנו התנגדות יזמינית ל...
מתואמת עם רשויות רחב...
חתימתנו הנה לצרכי הבנייה...
לממש התכנית על-ידי...
כדי להקנות כל זכות...
אחר בשטח התכנית...
הסכם מתאים מג...
כל בעל זכות בשטח...
חוזה ועפ"י כל דין...
למען חסר ספין...
ידינו הסכם בנין...
על התכנית הכרה...
ויתור על זכותנו...
על פני זכויות כלשהן...
העומדת לנו מבח...
חתימתנו ניהנה...
והיא תקפה ל-30...
תאריך

2-0-08-2012

מינהל מקרקעי ישראל
מ"צ רמ"ב