

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0362582

טירה דרום

מרכז

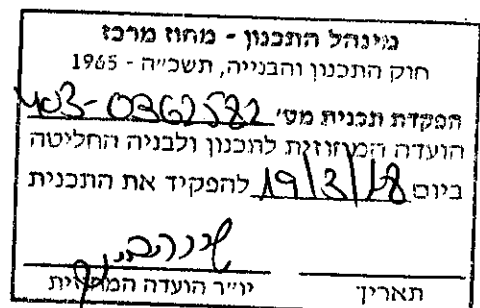
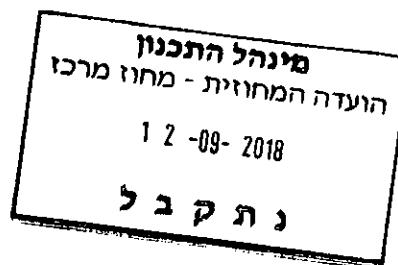
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה, דרום השרון, לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



נבדק וניתן ופקיד / לאשר

19.3.18 חחלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנת המחוז

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בדרום מערב העיר טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש ומשני צידי כביש 554, המהווה כיום את כביש הכניסה לעיר. המתחם כולל בשטחו גם את הכניסה הדרומית החדשה המתוכננת לעיר ונמצא ברצף מגורים עם שכונות טירה הקיימות. התכנית משלימה, בהתאם לתכנית המתאר החדשה לטירה (מח/281) את הבינוי עד לכביש הטבעת בחלקו הדרומי ויוצרת את הדופן של העיר בחלק זה. התכנית מהווה תכנית מפורטת למתחמים 5,7,8 (ברובו) בתכנית המתאר העירונית ותכנית ברמה מתארית למתחם 6 (נדרש אישור תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית למתחם בשלמותו לאחר אישור תכנית זו). שטח התכנית בייעוד "אזור לפיתוח עירוני" על פי תמ"מ 21\3 תיקון 23. שטח התכנית מצויה בעת הגשתה במרחב התכנון של דרום השרון, לב השרון וטירה. גבולותיה תואמים בדיוק את גבולות תכנית המתאר לעיר טירה (מח/281).



תכנון זמין
הדפסה 34

מטרת התכנית לפתח היצע מגורים בעיר טירה, לרבות לטובת צעירים ובני משפחות חסרות קרקע המתגוררות בעיר. התכנית אמורה להוות דוגמה לבנייה לגובה, בצפיפות עירונית, באיכות בניה ופיתוח גבוהים, הכוללים הפרשות גבוהות לשטחי ציבור לטובת פארקים ומוסדות ציבור. בנוסף מעצבת התכנית את הכניסה הקיימת והעתידית לעיר, באמצעות דופן של חזית מסחרית המשכית ובניה למגורים מעליה, מדרכות רחבות עם שדרת עצים, שביל אופניים ושטח ציבורי פתוח רחב לאורך כביש הכניסה, המיועד לישיבה חיצונית של בתי קפה, מסעדות וכדומה. בתכנית הושם דגש רב על פיתוח המרחב הציבורי, איכות חיים לתושבי העיר וחיוק תדמיתה החיובית.

בתחום התכנית מגרש לבית ספר יסודי ועוד מגרש קטן יותר לבית ספר יסודי הצמוד למגרש ציבורי מחוץ לשטח התכנית בחלק הצפוני. בנוסף מספר מגרשים לגני ילדים ומעונות ומגרש למועדון נוער. השטחים הציבוריים הפתוחים תוכננו ככול שניתן צמודים למוסדות הציבור ואפקטיביים מבחינת גודלתם וצורתם ומבחינת היחס שלהם למגרשי המגורים הסמוכים אליהם? בדרך כלל מוקפים במבני מגורים ויוצרים בכך חצרות פנימיות.

בהתאמה לטופוגרפיה מוקמה תחנת שאיבה חדשה לביוב מדרום לכביש הטבעת. תחנה זו אמורה להחליף את התחנה הקיימת בצמוד לתכנית ואשר מצויה בלב אזור מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

התכנית הוכנה ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, בשיתוף פעולה מלא עם עיריית טירה ובליוי ועדת היגוי מטעם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, בראשות מתכננת המחוז. התכנית הוכנה על ידי חברה מתכננת "עמוס ברנדלס-אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ" בהשתתפות צוות יועצים רב תחומי.

יישומה של תכנית זו ייתן מענה למצוקת המגורים של תושבי טירה וצפויה להוות מודל לפיתוח מגורים עירוניים ברמה גבוהה במגזר הערבי במרכז הארץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טירה דרום

מספר התכנית 403-0362582

1.2 שטח התכנית 161.221 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

תעודת זהות
מס' 194585

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טירה, דרום השרון, לב השרון

קואורדינטה X 194585

קואורדינטה Y 681573

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש, ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תעודת זהות
מס' 194585

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7581	לא מוסדר	חלק		15-16
7583	לא מוסדר	חלק		7
7733	לא מוסדר	חלק	14	15-16
7756	לא מוסדר	חלק	32	22-23, 25-26, 30-31
7758	לא מוסדר	חלק		56
7776	לא מוסדר	חלק		8
7777	לא מוסדר	חלק	25-26, 33, 36	27-30, 32

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



תעודת זהות
מס' 194585

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב' / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב' / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 3 / 21 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732	28/11/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מח/ 281	החלפה	תכנית זו תואמת את מח/ 281, למעט לעניין תמהיל, כמות וצפיפות מגורים והפרשות לצורכי ציבור במתחמי המגורים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/281 ממשיכות לחול.	7619	1315	15/11/2017
צש/ 0 / 2 / 0	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0 ממשיכות לחול.	3769	2875	27/05/1990
שד/ 1000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149	05/07/1981
משמ/ 67 / שד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 67 / שד ממשיכות לחול.	0		10/12/1987



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		26	30/08/2018	גיל קידר	05/09/2018	נספח איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		10	30/04/2017	עופר ורטלסקי	06/06/2018	טירה דרום - נספח תשתיות מנחה למערכות מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	29/03/2017	עמוס ברנדייס	25/04/2017	נספח בינוי ונוף	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	24/05/2018	עמוס ברנדייס	29/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	29/03/2017	גל גרונר	15/08/2017	נספח תנועה	לא
מים	מנחה	1:1250	1	19/04/2017	עופר ורטלסקי	19/04/2017	תכנון כללי למערכת במים	לא
ביוב	מנחה	1:1250	1	19/04/2017	עופר ורטלסקי	19/04/2017	תכנון כללי למערכת הביוב	לא
ניקוז	מנחה	1:2500	1	29/03/2017	גל גרונר	17/07/2017	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		27	01/03/2017	גל גרונר	25/04/2017	נספח ניהול ושימור מי נגר עילי וניקוז	לא
תנועה	מנחה		22	01/02/2017	גל גרונר	25/04/2017	בה"ת ודו"ח תחבורתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	01/05/2017	ניר מעוז	05/02/2018	נספח חוברת עצים בוגרים מתוקן	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1000	1	24/09/2017	ניר מעוז	27/09/2017	תשריט	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280		davida@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		Gal@grdel.c o.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600		ofer-w@bj- is.com
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גלעד רונן		עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos- br@inter.net.i l
אגרונום	יועץ	ניר מעוז		ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה - כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל קידר	821		תל מונד	הספיר	8	077-4012243		gilkeidar15@ gmail.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il

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.

**הגדרת מונח****מונח**

יחידות דיור ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) אינו עולה על 80 מ"ר	דירות קטנות
סטיו - שדרת עמודים מקורה המשמשת כמעבר מקורה להולכי רגל.	קולונדה

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. מונח הדפסה 34

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר טירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונח הדפסה 34

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בדרום טירה ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר).
- ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכים.
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ג. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ד. קביעת תנאים להיתרי בניה.

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

תכנון זמין
מונח הדפסה 34

תאי שטח	יעוד
57	דיור מיוחד
75, 74, 71, 70	דרך מאושרת
106 - 101, 99 - 93, 91 - 80	דרך מוצעת
63 - 60	חניון
6 - 1	מבנים ומוסדות ציבור
100	מגורים
37 - 25	מגורים ב'
52 - 40	מגורים ג'
120	מתקנים הנדסיים
21 - 11	שטח ציבורי פתוח

סימון בתשריט	יעוד	תאלי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	85
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	96, 89, 81
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	44
בלוק עץ/עצים לשימור	דיוור מיוחד	57
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	71
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	106, 89
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	16, 15
גבול מתחם	דיוור מיוחד	57
גבול מתחם	דרך מאושרת	75, 74, 71, 70
גבול מתחם	דרך מוצעת	106 - 101, 99 - 93, 91 - 80
גבול מתחם	חניון	63 - 60
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	6 - 1
גבול מתחם	מגורים	100
גבול מתחם	מגורים ב'	37 - 25
גבול מתחם	מגורים ג'	52 - 40
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	120
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	21 - 11
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	75, 74, 71, 70
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	105, 103, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	34
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	52 - 50, 48, 40
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20, 19, 15
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	106, 105, 97, 96, 85, 80
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	12, 11
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	57
חזית מסחרית	דרך מוצעת	88
חזית מסחרית	מגורים ג'	48 - 40
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	21, 17, 14, 13
להריסה	דרך מוצעת	85
להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
מבנה להריסה	דרך מוצעת	85
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	75, 74, 71, 70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	105 - 101, 99, 98, 95 - 93, 91 - 80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	62 - 60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	6 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	37 - 25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	52 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	120
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	21 - 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



אחוזים	מ"ר	יעוד
7.25	11,686	דרך
92.75	149,535	חקלאי
100	161,221	סה"כ

מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.30	3,715.53	דיוור מיוחד
4.19	6,761.67	דרך מאושרת
28.49	45,952.6	דרך מוצעת
2.14	3,456.28	חניון
12.10	19,516.58	מבנים ומוסדות ציבור
7.03	11,332.77	מגורים
13.68	22,069.29	מגורים ב'
17.68	28,513.58	מגורים ג'
0.93	1,503.6	מתקנים הנדסיים
11.45	18,475.48	שטח ציבורי פתוח
100	161,297.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות. 2. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינות המשותף והנגיש לכל יחידות הדיור (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד. 3. יותרו גגות שטחים בלבד. 4. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי. 5. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. יותרו חלונות אורור למרתף החניה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים א. מגורים. ב. מחסן ביתי. ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם קיים בתשריט סימון חזית מסחרית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתאי שטח 40, 41, 42, 44, 46, 49, 50, 51, 52 תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל תא שטח, אשר יהווה בניין משותף. חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות. 2. בתאי שטח 43, 45, 47, 48 תותר בניית 2 בנינים בכל תא שטח, אשר יהווה יחד מבנה משותף יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבנינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות. 3. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינות המשותף והנגיש לכל יחידות הדיור (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד. 4. הכניסה ללובי ולחדר המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר.

4.2	מגורים ג'
5. יותרו גגות שטוחים בלבד. 6. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. יותרו חלונות איוורור למרתף החניה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות. 7. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.	
ב	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (קולונדה) רציף ברוחב 5 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הקולונדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית. הגג של המעבר המקורה (קולונדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבניין לרבות הגבהים יותאמו לכך. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבניין למגורים יהיה בהתאם למסומן בתשריט וקו בנין לקולונדה יהיה קו בנין מחייב אפס. 2. יותרו עסקי מזון, מסחר קמעונאי, מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכן שימושים מסחריים נוספים מסוג המתאים לסביבת המגורים מבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. 3. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. 4. גובה הקומה המסחרית נטו עד 5.5 מ'. תותר בניית גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש. 5. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב במיקום שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. 6. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות בפתרון באישור משרד הבריאות.
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
א. מגורים או דיור מוגן לקשישים. ב. מחסן ביתי. ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע.	
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
1. יותרו דירות להשכרה, מכירה, או דיור מוגן, או שילוב ביניהם.	

4.3	דיוור מיוחד	2. למבנה ימונה מתחזק (כמשמעו בסעיף 71ל' לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969) אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. חלה חובת ניהול שוטף של הנכס על ידי חברת ניהול מקצועית. 3. תותר בניית 2 בנינים אשר יהוו יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבנינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות. 4. קיימת גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות בתנאי של עמידה בקווי בנין והבטחת תנאים סביבתיים ואוורור טובים לכל הדירות. 5. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011. 6. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינון המשותף והנגיש לכל יחידות הדיוור (כולל שטחים מרוצפים, אך לא כולל חניה) יהיה בשיעור של לפחות 6 מ"ר ליחיד. 7. הכניסה ללובי ולחדר/י המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר. 8. יותרו גגות שטחים בלבד. 9. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות אוורור למרתף החניה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות. 10. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.
4.4	מגורים	
4.4.1	שימושים	א. מגורים. ב. דרכים. ג. דרכים משולבות. ג. שטח ציבורי פתוח. ד. שבילים. ה. מבני ציבור.
4.4.2	הוראות	
א	אדריכלות	1. תכנית זו מהווה תכנית מתארית לתא שטח זה. חלוקה לייעודי קרקע ולתאי שטח תעשה בתכנית מפורטת.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. בניית מבנים לצרכי ציבור, חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מנהל וספורט וכדומה. ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית. ג. מערכות תשתית תת קרקעיות. ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. ה. מקלט ציבורי.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצ"פים והשבילים הצמודים להם. 2. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. 3. יותרו גגות שטוחים בלבד. 4. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות איורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות. 5. כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית. 6. ככל שיוחלט על עירוב שימושים, הדבר יעשה תוך הקפדה על כניסות נפרדות במידת הצורך ובתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית ויינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר ומעונות היום.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, נופי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, מבני הצללה ומצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה. ב. בתאי שטח 15-16 תותר ישיבה חיצונית של בתי קפה ומסעדות סמוכות, לפי נהלים שיקבעו על ידי העירייה. חובה להבטיח צל באמצעות עצים או מצללות והצללות, לא יותרו גידור ו/או סגירות עונתיות מכל סוג שהוא ולא יפגע המעבר הציבורי החופשי. ג. מקלט ציבורי. ד. מחסן גינון. ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק. ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.6	שטח ציבורי פתוח	מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי	על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:
 1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. 2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 3. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 4. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.		
ג	תשתיות	 1. תותר הקמת מבנה שנאים. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המדויק בתחום השצ"פ. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך, יקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר. 2. על תחנות טרנספורמציה (מבני שנאים) יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.
ד	הנחיות מיוחדות	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות על ייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" (רצועת המוביל הארצי) יחולו ההוראות הבאות: 1. יותר פיתוח של פעילות כנאי ונופש בלבד לטובת חציבור. 2. הקמת פארק בשטח יותר במגבלות הבאות: א. יותרו מדשאות וצמחיה בעלת מערכת שורשים רדודה בלבד. ב. אסורה נטיעת עצים וצמחיה עמוקת שורש. ג. לא תותר השקיה במי קולחין. ד. יותרו מתקני פנאי ונופש בעלי ביסוס מינימאלי רדוד. לא יותרו מתקני פנאי ונופש הדורשים עיגון בקרקע או בבטון העלולים למנוע מעבר חופשי אל מתקני מקורות או פגיעה בשלמות הצינור. ה. לא יותרו הקמתם של מתקנים בעלי פוטנציאל לזיהום ו/או אתרים לריכוז - אריזות, חומרי הדברה ודלקים.

4.6	שטח ציבורי פתוח ו. תותר כול פעולה הנדסית הנדרשת לצורך תחזוקתו ותפעולו של המוביל הארצי. ז. קבלת היתר מרשות המים 3. בתחום רצועת המוביל לא יבנו מבנים.
ה	ניקוז השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. ב. מבני דרך. ג. תשתיות. ד. גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצ"ב. ה. שבילי אופניים. ו. חניה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
ב	הוראות פיתוח שבילי אופניים - בדרך מס. 1 ובדרך מס. 2 יפותחו שבילי אופניים רציפים ומוצללים. יינטעו עצי צל במרחק מירבי של 6 מטר בין עץ לעץ. בדרך מס. 1 שביל האופניים יהיה בצד הצפוני של רצועת הדרך.
ג	הוראות פיתוח איפיון מדרכות - יינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. התכנון המפורט יבטיח נפח אמה מספק וסוג אדמה מתאים להתפתחות מערכת שורשים של עצים בוגרים בהתאם למינים שיבחר נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
ד	חתיכים מאפייני הכבישים וחתיכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתיכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.
ה	מבנים קיימים בנין קיים בדרך מס. 7 יחרס כתנאי לביצוע הדרך.

דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
בהתאם למוגדר לגבי יעוד "דרך מוצעת".	
הוראות	4.8.2
הוראות פיתוח	א
בהתאם למוגדר לגבי יעוד "דרך מוצעת".	
חניון	4.9
שימושים	4.9.1
א. חניה ציבורית לכלי רכב. ב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך ותשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.9.2
חניה	א
איפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות המאפיינים, ללא חריגה מתחום היעוד, כמסומן בתשריט התכנית.	
מתקנים הנדסיים	4.10
שימושים	4.10.1
א. קווי ומתקני תשתית, כגון תחנת שאיבה לביוב וכל המתקנים והמבנים הנדרשים לשם כך. ב. גינון, גידור ופיתוח שטח. ג. חניה ושטחי תמרון לרכבים.	
הוראות	4.10.2
אדריכלות	א
ככל הניתן תוסתר התחנה מסביבתה באמצעות צמחיה.	
הוראות פיתוח	ב
א. הקמת תחנת השאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.	
ב. התכנית להקמת תחנת השאיבה לשפכים במתחם תוגש לאישור ועדת הביוב.	
ג. מסביב למבנה התחנה תהיינה מגבלות בניה ברדיוס של 50 מ' לפחות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד							
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי						
					סה"כ שטחי בניה	שרות							עיקרי					
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 48	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		100	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3230	900	360	1970	1764	1	25	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3530	900	360	2270	1767	1	26	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3480	900	360	2220	1675	1	27	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3520	900	360	2260	1416	1	28	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2315	600	240	1475	1517	1	29	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2280	600	240	1440	1544	1	30	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2285	600	240	1445	1533	1	31	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2270	600	240	1430	1551	1	35 - 32	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2280	600	240	1440	1551	1	36	מגורים	ב' מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2230	600	240	1390	1585	1	37	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3242	900	360	1982	1782	1	40	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						40	734	264	(2) 220	250			40	מסחר	ב' מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3350	900	360	2150	1761	1	41	מגורים	ב' מגורים
(5) 0	3	3	3						40	731	264	(4) 220	247			41	מסחר	ב' מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3430	900	360	2170	1620	1	42	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						40	734	264	(2) 220	250			42	מסחר	ב' מגורים
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6840	1800	720	4320	3912	2	43	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						45	1468	528	(6) 440	500			43	מסחר	ב' מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3440	900	360	2180	1901	1	44	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						40	734	264	(2) 220	250			44	מסחר	ב' מגורים
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6810	1800	720	4290	4229	2	45	מגורים	ב' מגורים
(5) 0	3	3	3						45	1468	528	(7) 440	500			45	מסחר	ב' מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3430	900	360	2170	1728	1	46	מגורים	ב' מגורים
5	3	3	3						40	1370	900	220	250			46	מסחר	ב' מגורים
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6870	1800	720	4350	2437	2	47	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						45	1468	528	(6) 440	500			47	מסחר	ב' מגורים
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6795	1800	720	4275	2313	2	48	מגורים	ב' מגורים
(3) 0	3	3	3						45	1435	528	(6) 440	467			48	מסחר	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3435	900	360	2175	1925	1	49	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3410	900	360	2150	1695	1	50	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3405	900	360	2145	1601	1	51	מגורים	ב' מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3350	900	360	2090	1621	1	52	מגורים	ב' מגורים
960	5	5	5	5	2	10	39	(8) 120	40	13600	4000	2400	7200	3712	2	57	מגורים	דיוור מיוחד

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרחקות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת (9)	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות												
דיוור מיוחד	מסחר	57	2		1125	675	1270	4020	50					5	5	0	תמונה	
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	1	2	1042	1000	200	1200	1200	50	13	3	1	3	5	5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	2	2	1007	1000	200		1200	50	13	3	1	3	5	5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	3	6	8550	11543	1282		12825	40	17	4	1	3	5	5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	4	3	1513	1500	300		1800	50	13	3	1	3	5	5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	5	3	2043	2000	400		2400	50	13	3	1	3	5	5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	6	6	5354	7228	803		8031	40	17	4	1	3	5	5			
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	11, 12, 17, 19, 20	1	251	100			100	5	5	1		4	4	4	תמונה		
שטח ציבורי פתוח	אחר	17, 19, 20	8	2758	300 (10)			300		5	1		3	3	0			
שטח ציבורי פתוח	אחר	15, 16	12	1212	500 (10)			500		5	1		3	3	0 (11)			
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	120	4	1505	1000			1000	70	6	1	1	3	3	3			

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניווד של שטחי בנייה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

ב. תותר הפיכת שטחים עיקריים לשטחי שירות כהגדרתם בחוק.

ג. בכל בניי המגורים הקומה העליונה תהיה חלקית. היא תהיה חלק מדירות הגג שבקומה שמתחתיה (לא יותרו יחידות נפרדות). שטחה לא יעלה על מחצית משטח הגג. שאר שטח הגג ישמש כמרפסות שמש וכן למערכות ולתשתיות. תותר הקמת מצללות ופרגולות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תכנית מפורטת שתוכן לתא שטח זה ובהתאם לנתונים שפורטו בפרק 4 של תכנית זו (סעיף 4.4.2).
- (2) 50 מ"ר שטחי מסחר + 170 מ"ר שטחי קולונדה.
- (3) קולונדה בקו בניין אפס - מחייב. החנויות בקו בניין 5 מטר - מחייב.
- (4) 50 מ"ר שטחי מסחר + 170 מ"ר שטחי קולונדה..
- (5) קולונדה בקו בניין אפס - מחייב. החנויות בקו בניין 5 מטר - מחייב..
- (6) 100 מ"ר שטחי מסחר + 340 מ"ר שטחי קולונדה.
- (7) 100 מ"ר שטחי מסחר + 340 מ"ר שטחי קולונדה..
- (8) 80% לפחות מהדירות יהיו בגודל מרבי של 80 מ"ר (עיקרי ושירות)..
- (9) חלוקת יח"ד : תיבנה חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה עד 9 קומות של מגורים..
- (10) זכויות הבנייה הינן לקירוי והצללה של שטחי ישיבה חיצונית בלבד. לא יותרו קירות.
- (11) מבני הקירוי וההצללה יבנו בצמוד למדרכה של הכביש הסמוך. ביתר צידי המגרש שאינו גובל בכביש 2 (ע"פ התשריט) יישמר קו בניין 3 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. אחידות תכנונית בין בניינים סמוכים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין בניינים סמוכים מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה על ידי מהנדס העיר.
2. חומרי גמר לקירות - כל קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. על אף האמור לעיל, חומרי הגמר בשטח התכנית המפורטת שתוכן ב"יעוד מגורים", יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן לשטח זה. מבנים לתחנות השנאה ולתחנות שאיבה לביוב אינם מחויבים בהוראות סעיף זה.
3. גדרות המגרשים - כל החזיתות במגרשי המגורים שאינם חזית מסחרית יוקפו בגדר מצופה אבן. מאפייני האבן, כמפורט לעיל לגבי חומרי הגמר לקירות. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מזערי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות ברזל מגולוון וצבוע, אלומיניום או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא, או בפח או פלסטיק, לגידור בחזיתות המגרש. קירות גבול בין מגרשי מגורים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק, טיח או אבן).
4. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 2.5 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצי"פ.
5. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
6. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
7. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
8. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
9. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס העיר.
10. גומחות לתשתיות (פילרים) - גומחות התשתיות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל,

בינוי ו/או פיתוח**6.1**

תקשורת ופסולת. העיצוב יהיה אחיד לכל השכונה באישור מהנדס העיר. ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים.



11. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשויה המקומית.

12. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרידה חיצונית על קירות החזית.

13. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש (למעט החזיתות בהם תהיה חזית מסחרית), יש לטעת לפחות 2 עצים. במקרה של נטיעה מעל חניון תת קרקעי יש להבטיח ערוגת אדמה בנפח מזערי של 4 מ"ק לכל עץ. הערוגות והעצים יסומנו בהיתר הבנייה.

14. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.

איכות הסביבה**6.2**

1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - כל הפסולת הקיימת במגרשים (אם קיימת) תפונה לאתר מוסדר טרם תחילת העבודות באתר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.

3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.



5. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. והיחידה הסביבתית אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

6. תאורה - לאורך כביש הטבעת ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ לשטח שמיועד לפיתוח בתכנית זו.

חשמל**6.3**

1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכול בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.

ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באזור העבודה.

2. תחנות טרנספורמציה.

א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.

ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בשצ"פים או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע,

חשמל**6.3**

לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.



ד. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים ברהט בתשתית תת-קרקעית.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה**6.4**

1. ביוב - מערכת הביוב תבוצע בהתאם לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו. תחנת שאיבה חדשה תוקם בתא שטח 120. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם.

2. ניקוז הוראות כלליות - בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס העיר. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לערוץ הניקוז ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר. במסגרת התכנון המפורט תבוצע הסדרת מוצא הניקוז של השכונה עד ערוץ נחל פולג מזרחי בתיאום ואישור רשות הניקוז.

3. ניקוז כבישים - שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.

4. ניקוז במגרשים המיועדים לבנייה - 15% משטח המגרש, יכלול שטח חדיר למי נגר עילי. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. יפותחו ככל האפשר אמצעים לריסון או החדרה של נגר לשם צמצום כמות הנגר היוצאת מתחום התכנית.



5. ניקוז בשטחים הציבוריים הפתוחים - יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. התקנת אמצעים להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, שלא באמצעות חלחול טבעי, תהיה באישור רשות המים. בתא שטח 19 (שטח ציבורי פתוח) תבוצע השהיה בנפח 40 מ"ק לפחות. כמו כן, יותקנו בורות חלחול בנפח שיבטיח שלא יזרם נגר מתחום המגרש אל סביבותיו.

6. יש לקיים אמצעים לשימור נגר במגרשים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

7. תכניות ניקוז מפורטות יועברו לאישור רשות הניקוז.



8. קו מקורות - בתחום התכנית עובר קו מים ראשי של חברת מקורות, אשר חלקים ממנו יועתקו לתוואי חלופי בתחום התכנית, בתחום המדרכה הדרומית של דרך מס. 1. התוואי לביטול והתוואי החדש מסומנים בנספח המים של תכנית זו. בעת התכנון המפורט ניתן יהיה לשנות את התוואי בסמכות מהנדס הועדה בכפוף לאישור של חברת מקורות. תנאי לסלילת דרך מס. 1 ודרך מס. 7 הינו העתקת הקו לתוואי החדש. לא יותרו עבודות כלשהן במרחק של 3 מטר מהקו ללא תיאום מראש עם חברת מקורות. במרחק של 3 מטר מכל צד מהצינור לא תותר נטיעת עצים.

9. מים - בהתאם לסעיף 84 לחוק המים, תכנון של בניינים או מתקנים בתחום רצועת המוביל הארצי (תאי שטח: 11,12,73,96) מצריך היתר מרשות המים.

6.5

דרכים תנועה ו/או חניה

1. חניה - כל החניה בתאי השטח ביעודים השונים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. חניה תפעולית למסחר תותר מעל הקרקע ו/או בחזית תאי השטח בהם מסחר, בהתאם לפתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר. ככל הניתן תעשה הפרדה פיזית בין חנייה המיועדת למסחר לבין חניית הדיירים, בהתאם לפתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.

2. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.

3. משולשי ראות - בשלב הקמת הצומת בין דרכים 1 ו-2 יועברו בדיקות משולשי הראות ומרחקי הראות לאישור חברת נתיבי ישראל. הסדרת משולשי הראות בהתאם לתוצאות הבדיקה, תהיה תנאי לפתיחת הצומת לתנועה.

4. מיתון תנועה - תכנון הצמתים, או הכיכרות הסמוכים למוסדות הציבור, ואמצעי מיתון תנועה, ייקבעו על-ידי רשות התמרור המקומית בהתאם למצב התנועה בפועל טרם הביצוע.



5. נגישות למגרשים שלאורך דרך מס. 1 - לא תותר נגישות לרכב ישירות מדרך מס. 1. הכניסה לרכב למגרשים אלה תהיה באמצעות רחוב אחורי או צידי בלבד. יחד עם זאת, בתאי שטח 41, 42, 43, 45 תותר באישור מהנדס העיר, כניסה אחת לכל מגרש ישירות לחניה תת קרקעית (בלבד). לתא שטח 45 תותר גם נגישות לרכב דרך שצ"פ מס. 15 ברוחב מירבי של 6 מטר.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות

6.6

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורך דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורך תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה (למעט תשתיות תת קרקעיות) הנו הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית טירה:

א. התכנית תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

ב. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

וביוב נאות לכל מגרש.



2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח (100):

א. הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול פירוט והוראות ביחס למגרשי המגורים, הדרכים ושטחי הציבור בתחום תא שטח זה.

ב. אישור תשריט איחוד וחלוקה אחד לכל שטח מתחם 2 כמסומן בתשריט. למרות האמור לעיל השטחים של רצועת המוביל הארצי לא יכללו באיחוד וחלוקה.

ג. על אף האמור לעיל תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מתוקף תכנית זו בטרם אישורה של התכנית המפורטת.

3. תנאי למתן היתרי הבניה למגורים:

א. השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על ידי תאגיד "מעיינות המשולש" נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת קווי הביוב, לרבות הקמת תחנת השאיבה המוצעת וקו הסניקה יבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

ב. השלמת תכנית מפורטת לניקוז ואישורן על ידי רשות הניקוז.

ג. היתרי בניה הכוללים שטחי מסחר יתואמו עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין סוג השימושים המוצעים והפתרונות הסביבתיים למניעת מפגעים מהם.

ד. אישור תכנית תנועה מפורטת על ידי רשות תמרור מוסמכת.

ה. פינוי גדרות, אשפה וכל מטרד אחר הקיים בשטח המגרש וכן הריסת מבנים בשטחו, אשר אינם תואמים תכנית זו ואשר לא מותרת השארתם על פי הוראותיה. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

ו. הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ופתרון לסילוקם לאתר מוסדר.

ז. העתקת תחנת שאיבת שפכים מערבית.

ח. גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש דרום שרון מזרחי.

ט. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011.

4. תנאי למתן היתרי הבניה לעבודות עפר ופיתוח:

א. הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.

5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 12 (המוביל הארצי) או בתא שטח הגובל בו:

א. תיאום עם חברת מקורות חבל הירדן

6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 2,12,63,96,97:

א. תאום עם חברת מקורות (מחוז מרכז) לעניין מיגון הקו או העתקתו.



6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר אכלוס לבניינים:

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.8

א. השלמת ביצוע מערכת הביוב, לרבות הקמת תחנת שאיבה מוצעת וקו הסניקה, באישור תאגיד מעניינות המשולש.

ב. הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.



חלוקה ו/ או רישום

6.9

א. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם מס. 1 כמסומן בתשריט.
ב. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
ג. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

סטיה ניכרת

6.10

תוספת יחידות דיור בתא שטח או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית טירה.	תנאי להיתרי בניה.
2	ביצוע עבודות עפר ותשתיות לרבות הקמת תחנת שאיבה מוצעת וקו סניקה לביוב	תנאי לטופס אכלוס
3	בניה בהתאם לשלבים שיקבעו בעת התכנון המפורט ו/או שיווק הקרקע.	ללא

7.2 מימוש התכנית

