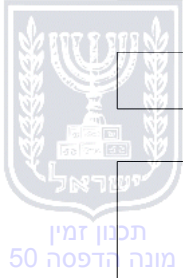


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0652867

תוספת יחידות בינוי ושינוי פריסת שצ"פ באבן יהודה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין אזור התעשייה של אבן יהודה לחלק העירוני שלה.
התכנית מבצעת שינוי פריסת ייעודים שונים ללא שינוי סך כל השטחים.
במסגרת התכנית מוגדלת כמות יחידות הדיור המוצעת, יחסית למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות בינוי ושינוי פריסת שצ"פ באבן יהודה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

457-0652867

מספר התכנית

41.855 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (2), א62 (א) (4),
א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189964
קואורדינאטה Y	687389

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	313-314, 316	303, 305-307, 309, 311, 315, 396

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100. הוראות תכנית הצ/1/1/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100 א. הוראות תכנית הצ/1/1/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100 א
19/11/1992	480	4059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/150 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/150
30/03/2016	4750	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/326 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/326
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/122
09/11/1999		4819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/1/260 א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/מק/1/1/260 א
21/06/1980		2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/5/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/5/122
06/08/1992	4150	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/במ/1/301 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/במ/1/1/301

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הקצאה ואיזון	15: 58 21/05/2019	רענן הלר	27/01/2019	19		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה 0.00, מיקום חניות וכניסות רכבים לחניות.	13: 13 17/03/2020	שלומי ממן	16/03/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת שטחים מצב מאושר	09: 26 23/05/2019	נדיר מוחמד אבו עטא	15/05/2019	1	1: 250	רקע	טבלת שטחים
לא	טבלת שטחים מצב מוצע	09: 26 23/05/2019	נדיר מוחמד אבו עטא	15/05/2019	1	1: 250	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	12: 20 17/03/2020	אחלאם יעקב	16/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 02 04/11/2019	שלומי ממן	04/11/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית אבן יהודה		מועצה מקומית אבן יהודה	אבן יהודה	(1)	58	09-8915029	09-8997315	mhandasa.ey@gmail.com
בעלים				פריאור בע"מ	אבן יהודה	(2)	58	09-8915029	09-8997315	
בעלים				שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il
בעלים				שמעון אבו ובניו בע"מ	אבן יהודה	העצמאות (3)	1	09-8999973	09-8998329	

(1) כתובת: אבן יהודה.

(2) כתובת: 0.

(3) כתובת: תד 501 אבן יהודה מיקוד: 4050273.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	נדיר מוחמד אבו עטא	1318		פרדס חנה- כרכור	המושב (1)	42	077-6273343		mo59idan@gmail.com
	שמאי	רענן הלר	0473		חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020		raanan@rhshamaut.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקב			כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: המושב כרכור.

(2) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.



תכנון זמין
הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

שינוי פריסת ייעודים שונים ללא שינוי סך כל השטחים, תוך הגדלת כמות יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

- חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, לפי סעיף 62 א (א) לחוק.
- הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף לפי סעיף 62א. (א) (2)
- הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה לפי סעיף 62א. (א) (2)
- שינוי קווי בניין צידיים למגורים לפי סעיף 62 א (א) (4)
- שינוי רוחב מגרש מינימלי [בתא שטח 11 בייעוד מגורים] לפי סעיף 62 א (א) (5)
- שינוי מערך ייעודי הקרקע ללא שינוי בשטחים לפי סעיף 62 א (א) (6)
- קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62 א (א) (7)
- תוספת 6 יחידות דיור במתחם המגורים לפי סעיף 62א' (א) (8)
- שינוי קווי בניין צידיים לתעסוקה לפי סעיף 62 א (א) (4)
- הגדלת השטח הכולל למגורים לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) סה"כ 175 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 27
תעסוקה	601, 602
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	101 - 106
דרך מאושרת	801 - 804
דרך מוצעת	200 - 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	803, 804
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	5 - 10, 12, 17, 21, 27
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101, 102, 104
להריסה	דרך מוצעת	200, 203
להריסה	מגורים א'	1, 6, 8 - 12, 14, 16, 17, 19, 22, 24
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	תעסוקה	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	5,171	12.36
מגורים א'	11,332	27.08
מלאכה והחסנה	3,630	8.68
שב"צ	1,144	2.73
שצ"פ	19,548	46.72
תעסוקה	1,019	2.44
סה"כ	41,844	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	430.33	1.03
דרך מוצעת	6,243.57	14.92
מבנים ומוסדות ציבור	1,017.2	2.43
מגורים א'	11,331.01	27.08
שטח ציבורי פתוח	18,085.71	43.22
תעסוקה	4,735.78	11.32
סה"כ	41,843.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בינוי מגורים. 2. מבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לצורך גמישות תכנונית יתאפשר מרווח של כ- 50 ס"מ למעלה ולמטה למפלסי ה 0.00 שנקבעו במגרשי המגורים בנספח הבינוי של תכנית זו.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	תא שטח 601 : מלאכה ואחסנה, תעשייה קלה כגון: נגריות, מסגריות, מסגריות אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל [מאפיית עוגות, הכנת סלטים וכד'] מרפדיה, הכנת שלטים, טקסטיל, דפוס מצבעה, מוסכים וכיוב'. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים תא שטח 602 : 1. מסחר 2. משרדים 3. הייטק 4. מבני עזר 5. גינון 6. חניה 7. אחסנה שאינה כוללת אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	יותר השימושים ע"פ תכנית הצ/1/326 : בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, גינון ופיתוח.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. כיכרות גנים, חורשות ושדרות. 2. מתקני גן. 3. מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים (מתקני הספורט יורחקו ב 20 מ' מגבול מגרש למגורים). 4. שבילים. 5. תשתיות תת קרקעיות בלבד. 6. בתא שטח מס' (106) יותר מתקן חשמל תת קרקעי בקו בניין 1מ'.
4.4.2	הוראות



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כבישים, דרכים משולבות. 2. מדרכות ואיי תנועה. 3. פסי ירק וגינון. 4. מערכות תשתיות. 5. תחנות לתחבורה ציבורית. 6. ריהוט רחוב. 7. שילוט. 8. חניה.
4.5.2	הוראות



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כבישים, דרכים משולבות. 2. מדרכות ואיי תנועה. 3. פסי ירק וגינון. 4. מערכות תשתיות. 5. תחנות לתחבורה ציבורית. 6. ריהוט רחוב. 7. שילוט. 8. חניה.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	4	12		50	(1)	40%	120%	1000	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4.5	3	3	1	2	(4)	20	40	(1)	70	60%	410	10 - 1	מגורים	מגורים א'	
5		3	2.7	1	2	(4)	2	40	(5)	70	60%	410	11		מגורים א'	
5	4.5	3 (6)	3 (6)	1	2	(4)	32	40	(1)	70	60%	410	27 - 12		מגורים א'	
(7)	(7) 5	(7) 4	(7) 4	3 (2)	4 (7)	12 (7)		50 (7)	(1)	(7)	(7)	1000 (7)	601	תעסוקה	תעסוקה	
(8) 3	5	5	0 (8)	3 (2)	4	12		50	(1)	45%	135%	950	602	תעסוקה	תעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בכל מגרש תותר בניה של 2 יח"ד עם קיר משותף, מבנה דו משפחתי.

רוחב מגרש מינימלי 20 מטר ע"פ תכנית מאושרת, למעט תא שטח 11 בו תותר רוחב חזית של 12 מטר.

זכויות הבניה עבור מגרשים 301 ו 602 ע"פ תכנית מאושרת הצ/1/1/326

זכויות בניה למרתפים הנם ע"פ תכנית מאושרת הצ/100/1/1/א'

סה"כ שטח ייעוד למגורים: 11,331 מ"ר, תותר תוספת של 175 מ"ר לכל 54 יח"ד, כלומר 3.2 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר מרתף בקונטור קומת קרקע. שטח המרתף הוא שטח שרות, ומעבר לשטחי השרות העל קרקעי ע"פ תכנית הצ/100/1/1. א.

(2) ע"פ הצ 100/1/1/א'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 7 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג רעפים.

(5) שטח המרתף הוא שטח שרות, ומעבר לשטחי השרות העל קרקעי ע"פ תכנית הצ/100/1/1. א.

(6) 3 או 0 לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

(7) כמצויין בתכנית המאושרת הצ/1-326/1.

(8) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>מעמד נספח הבינוי: 1. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין. 2. מיקום הבניינים וצורתם בנספח הבינוי מבטאים מגמת תכנון בלבד ומתכונתם הסופית תיקבע בתוכנית פיתוח ובינוי בקני"מ 1: 500 3. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בנתונים המנחים בתכנית פיתוח ובינוי כאמור, מבלי שיחשבו כסותרים את נספח הבינוי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>לפי התקן התקף בעת הבקשה להיתר</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר. ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה). ג. רישום החלוקה ייעשה כמפורט בסעיף 141 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ למתח גבוה, 9.5 מ למתח עליון, ובמרחק 2 מ לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב</p> <p>א. בכל בקשה להיתר יסומן חיבור לביוב העירוני(קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצעו קוי הביוב הראשיים יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. ב. תנאי לאכלוס - התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמא 34/ב/4 ולהנחיות הסביבתיות בתמא 35, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמבואר בסעיף 23.3.1 לתמא 34/ב/4. ב. בהתאם להנחיות תכנית הצ/1-326, תכנית הניקוז תיערך בעקרונות של בנייה מקטינת נגר וזאת לטובת מניעת גידול בספיקות הנחלים והחדרה מירבית של מי גשם לאקויפר, ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים: 1. התייחסות לאזור הצפה ושקעים טופוגרפיים, לרום מינימלי לבנייה, למגבלות בנייה, לתחום נחל ולמרחק מבנים מנחל.</p>	<p>6.7</p>





<p>ניהול מי נגר</p> <p>2. תוצג התייחסות לעורקי מים בתכנית בעיקרון של ניקוז ירוק, הימנעות מקיצור ושינוי תוואי ייצוב גדות ואמצעים פיזיים ושמור פשט הצפה.</p> <p>3. התייחסות לעניין מילוי קרקע ומידת הידוקה באזור התכנית.</p> <p>4. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהבניין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה..</p> <p>5. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב האוגר הנדרש יהיה בהתאם לידע העדכני הקיים בנושא.</p> <p>6. למקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים, כבישים)</p> <p>7. מערכת תיעול כבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר.</p> <p>8. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחייה תעשה בתווי שטח נמוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.</p> <p>9. ביצוע חניות ומדרכות בשטח ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים (ולא אספלט)</p> <p>10. השטח הירוק (שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי), יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה בהתאם להנחיות מתכנן ניקוז, ויתאפשרו בו שימושי נוף ונופש כגון פתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק קרקע.</p> <p>11. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התוכנית. תעשה הפרדה מלאה בין תוכנית הניקוז לתוכנית הביוב.</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית. היתרי בנייה יוצאו בהתאמה לתנאים המפורטים בתכנית הפיתוח והבינוי .</p> <p>ב. תנאי למתן היתר, אישור תשריט חלוקה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר למבני התעסוקה ואחסנה, אישור המשרד לאיכות סביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר, אישור משרד הבריאות לפתרון אספקת מים ואיכות מי השתייה המסופקים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר, אישור תכנית ניקוז, ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ו. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ, תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ז. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ח. עפי 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.</p>	<p>6.8</p>
<p>תשתיות</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p>	<p>6.9</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות רישומה כחוק בלשכת רשם המקרקעין, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות, תכניות הפיתוח, תיאום המערכות, תכנון וביצוע הסוללה האקוסטית וכד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא תשלום החלק היחסי החל על המבקש.</p>	<p>6.10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.11	מרתפים
	<p>1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו [קומת כניסה] וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.</p> <p>2. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מטר.</p> <p>3. הכל בהתאם ועפ"י תכנית הצ/1-100/א.</p>
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.
6.14	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
6.15	הנחיות מיוחדות
	אשפה: מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת, בתיאום עם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

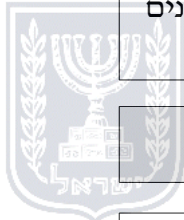
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יוצאו היתרי בניה ל 54 יח"ד. שלב זה יתבסס על מערכת הכבישים הקיימת בפועל.	
2	יכול להתבצע יחד עם שלב 1. יוצאו היתרי בניה עד 5000 מ"ר שטח עיקרי. סלילת רחוב האלה, הרחבת דרך הדסים בהתאם לתכניות מאושרות על ידי משרד התחבורה ובנוסף כל הכבישים באזור התעשייה הקיים יסללו. כאמור בתכנית המאושרת הצ/בת/1-306 - שלב ראשון לביצוע.	
3	יכול להתבצע עם השלב/שלבים הקודמים. יוצאו היתרי בניה בנייה עיבור 5000 מ"ר נוספים(שטח עיקרי) שלב זה יהיה חופף לשלב ביצוע שני לפי התכנית המאושרת הצ/בת/1-306. סלילת ציר תנועה רצוף מכביש 553 ועד כביש 561.	תנאי למתן היתרים יהיה תחילת סלילת דרך הדסים דו-מסלולית, בקטע בין רחוב הנוטר ורחוב האלה ובקטע בין רחוב האלה עד דרך מס' 4, התחלת הסלילה כולל הסדרת הפניה ימינה בצומת קדימה עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
4	יכול להתבצע עם השלב/השלבים הקודמים. היתרי בנייה ליתרת השטח והשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.	ביצוע השלמת ציר תנועה רציף מדרך מס/553 ועד דרך מס' 561 במתכונת מלאה, בניית מעבר מעל או מתחת כביש 4, ביטול הפניה שמאלה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מכביש 4 לדרך הדסים וניתוק רחוב האלה מדרום, כמו כן יבוצע חיבור אזור התעשייה הישן לרחוב הנוטר ע"י סלילת רחוב הרימונים כולו.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50