

4000384

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בעימ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

421 -

10/1002/מא/א

מחוז המרכז
מרחב תכנון-דרום השרון
חוק הליכי התכנון-(הוראת השעה) תש"ן 1990

תכנית שינוי מתאר
מס.שד/במ/ 1002 / 10

שינוי לתכנית מתאר מקומית /שד/1000
ושינוי לתכנית מפורטת משי"מ/ מס' 97 (שד)

כישוב (איכ צפון) צור יגאל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מז. 10/1002/מא/א

הועדה לבניה למגורים (מס. 889)
החליטה ביום 3.11.91 לאשר את התכנית.

המנהל מינהל הכפרית וישובים
אריה סונגנו - אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: המינהל לבניה כפרית וישובים אריה סונגנו - אדריכל ומתכנן ערים

נבדק וניתן להעביר / לאשר

8.8.91

לטת הועדה המהווית / משנה מיום

מתכנן המחוז

3.11.91

תאריך

משרד הפנים
מינהל כפרית וישובים
31-10-1991
נ. ג. ג.
תיק מס.

אוגוסט 1990
דצמבר 1990
יולי 1991

אכול תש"ן
כיסכו תשנ"א
אב תשנ"א

תכנית שינוי מתאר איכ צפון מס' שד/במ/10/1002 מחוז המרכז
משרד הבנוי והשיכון

התוכן :

נתונים	פרק א :
הגדרות	פרק ב :
טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה	פרק ג :
תנאים כלליים לביצוע התכנית	פרק ד :
הוראות בניה כלליות	פרק ה :
מערכות תשתית	פרק ו :
בטיחות	פרק ז :
שלבי ביצוע התכנית	פרק ח :
הוראות בנושא איכות הסביבה	פרק ט :
נספח תוכנית חלוקה של המגרשים למגורים	פרק י :

חתימות

פרק א' - נתונים:

1. האתר: צפון מזרחית לקיבוץ איכ ודרומית לכוכב יאיר
בתחום המועצה האיזורית דרום השרון, כ 10 ק"מ
צפון מזרחית לכפר טבא נ.צ. 149000/180000
גוש 7576 חלק מחלקות 11, 12, 16, 17, 18, 29, 41
גוש 7577 חלקות 7, 10-15, 16, 20-23, 26, 41, 42
וחלק מחלקות 17-19, 24, 25, 27, 28, 33, 35-40, 44, 43
1-6, 8-9.

חלק מחלקה 6	8906 "
חלק מחלקות 1, 2	8910 "

2. שם התכנית:
 3. שם הישוב:
 4. גבול התכנית:
 5. תחולת התכנית:
 6. שטח התכנית:
 7. היוזם:
 8. מאיש התכנית:
 9. בעל הקרקע:
 10. עורך התכנית:
 11. מטרת התכנית: א' חלוקת השטח בתחום התכנית לאיזורים לפי היעודים דלהלן:
 - אזורי מגורים
 - שטח למרכז אזרחי ומסחרי
 - שטחים למבני ציבור
 - שטחים למבני חינוך וספורט
 - שטחים למבני בריאות ודת
 - שטחים ציבוריים פתוחים
 - דרכיםב' קביעת איזורי המגורים לפי סוג הבניה והצפיפות קביעת יעוד כלל מגרש ציבורי (מוסדות ציבור)
 - ג' קביעת מרוחי בניה
 - ד' קביעת הנחיות הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.
 - ה' קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
 - ו' קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.
 - ז' קביעת שטח לבניה בשלב א' המהווה איזור לבניה חירום בהתאם לניספח הכולל תכנית בינוי לבנית חירום.
12. כפיפות לתכניות אחרות: בכל סתירה בין הכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.
 13. התשריט של הכנית זו מוגש על רקע המדידות הרשומות בו ומשורטט בחיאום עם הקואורדינטות והטופוגרפיה שלהן.

תכנית שינוי מתאר אייל צפון מס' שד/במ/10/1002 - מחוז המרכז
משרד הבינוי והשיכון

פרק ב' - הגדרות

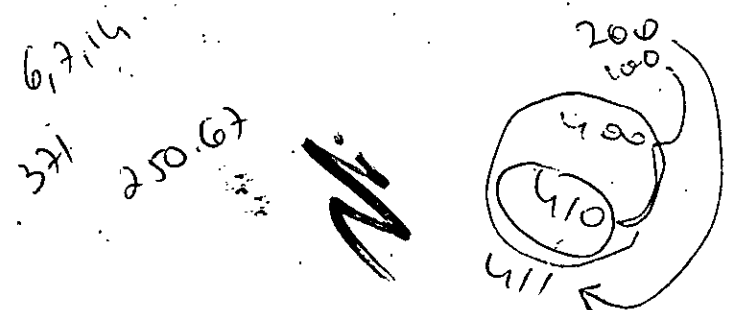
- התכנית - תכנית שינוי מתאר מס. שד/במ/1002/10 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:2500 ואת התקנון.
- הועדה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה ליד המועצה האזורית דרום השרון
- איזור - שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה ליעוד מסוים.
- קו בנין - קו סגור במגרש התוחם את השטח המותר לבניה.
- קו דרך - גבול האיזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך במסמך זה
- מרוח בניה - המרחק בין קו הבנין לקו הדרך בחזית ראשית או למרחש סמוך בחזית צדדית.
- שטח בניה - כל שטח רצפות מקורה הבנוי במגרש, כולל מרתף, מקלט, וכן מוסך חניה מקורה הנמצא בתוך קו בנין.
- שטח תכנית - שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
- תחום המבנן - כל שטחו של איזור רצוף בתשריט, בו מוגשת תכנית בניה לאישור קומה בבסיס הבנין באובה פנימי שאינו עולה על 2.20 מ'. שטחה מרתף
- גובה קומה למגורים - לא יבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- מספר קומות - גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ', מקסימום 3.0 מ').
- מפלס ה-0 - מספר הקומות על קו אנכי אחר.
- גובה גג - מפלס הכניסה הראשית לבנין
- עליון - גובה קצה מעקה הגג או פיסגת הגג המשופע.
- חזית ראשית - חזית המגרש לדרך וכפי בחירת המתכנן במיגרש פינתי.
- חזית צדדית - חזית המגרש שאינה חזית ראשית
- מסד - בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין או עד פני ריצפת הבטון שהיא תקרת המרתף.
- תכנית הבנוי - תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 או 1:250 של תחום המבנן.
- התכנית כוללת:
- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
 - חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית המפורטת
 - קווי בנין
 - גובה גג מקסימלי ומפלס 0 מוצע
 - תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות, מתקני אשפה, גדרות וכיו"ב.
 - פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבינוי.
- מתכנן האתר - מתכנן האתר שנקבע ע"י מגיש התכנית.

תכנית שינוי מתאר אייכ צפון מס' שד/במ/1002/10 - מחוז המרכז
משרד הבנוי והשיכון

אילך צפון - חקנון - פרס ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה

ס	נ	ס	כ	כ	י	ט	ח	ז			ו	ה	ד	ג	ב	א	
								מרחבי בניה מינימלי (מטר)	מרחבי בניה קדמי צדדי ואחורי	מרחבי בניה קדמי							
מספרים מגדשים בהשריט	הערות	הצמדה מבנים	רוחב מינימלי	מספר יחידות מגורים	% תכנית	שטח מקסימלי ליחידה (מ"ר)	מספר קומות	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	שטח מגדש מינימלי (דונם)	יעוד	שטח (דונם)	סימון	סדר אזור	2 אזור	
1251 עד 1763	חניה בתחום המגדש ככל יחידה	כא חומר	13 סמטרה	413	30	190 ועוד סמטרה	2	5	3	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	0.430	בית חר משפחתי	2035	195	1	מגורים בתחום א	
2352 עד 2643	כפתוח 300 מ"ר קרקע - חניה בתחום המגדש - ככל יחידה	הצמדה לקיר משותף בצל אחד	10 יחידה	583 384	35	160 ועוד סמטרה	2	5	3 14 0	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	0.600	בית דו משפחתי	1931	105	2	מגורים תחת ב	
300 עד 323	כפתוח 220 מ"ר קרקע - חניה בתחום המגדש - ככל יחידה	הצמדה לקירות משותפים שני צדדים בצל אחד	8 יחידה	324 321	40	150 ועוד סמטרה	2	5	0 14 3	מסלול מרחבי בניה (מ"ר)	2.000	בית טורי	972	73	3	מגורים צהוב א	
1968													4938	473	4	סך הכל	מגורים
55001	הבנוי יאושר על ידי הועדה והסכמת המחוזית	המקומית	30	2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	0.93	מרכז מסחרי משרדים בנק חרום שרותים	5	מרכז מסחרי משרדים בנק חרום שרותים	מסלול מרחבי בניה בהשריט	0.93	9	5	מרכז מסחרי משרדים בנק חרום שרותים	5	מרכז מסחרי משרדים בנק חרום שרותים	
6001 עד 6007	הבנוי יאושר על ידי הועדה והסכמת המחוזית	המקומית	30	2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	5.43	מינהל צבירי חינוך דת בריאות שירותים חירום שירותים	7	מינהל צבירי חינוך דת בריאות שירותים חירום שירותים	מסלול מרחבי בניה בהשריט	5.43	52	7	חום מרחם כה	7	בניי צבירי חום כה	
7001	הבנוי יאושר על ידי הועדה והסכמת המחוזית	המקומית	10	2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	2.5	מועדון ספורט אולם ספורט בני שרותים ומתקני ספורט	9	מועדון ספורט אולם ספורט בני שרותים ומתקני ספורט	מסלול מרחבי בניה בהשריט	2.5	24	9	ירוק מרחם כה	9	ספורט ירוק מרחם כה	
8001 עד 8018	הבנוי יאושר על ידי הועדה והסכמת המחוזית	המקומית	33	2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	1503	פיתוח גן מתקני משתקים מקטעים צביריים מתקנים עכניים הנדסיים שרותים ושבילים להוביל רגל	10	פיתוח גן מתקני משתקים מקטעים צביריים מתקנים עכניים הנדסיים שרותים ושבילים להוביל רגל	מסלול מרחבי בניה בהשריט	1503	144	10	שטח צבירי תחום	10	שטח צבירי תחום	
1 עד 13	תואי ועיצוב סופי כפי תכנון הנדסי תחבורה ונוס מפורטים			2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	14.4	תחבורה צבירית ומרתית חשתיות חניה וגינות מתקנים עכניים הנדסיים ושרותים	12	תחבורה צבירית ומרתית חשתיות חניה וגינות מתקנים עכניים הנדסיים ושרותים	מסלול מרחבי בניה בהשריט	14.4	138	12	זרעים אדום	12	זרעים אדום	
כא מיספור	תואי ועיצוב סופי כפי תכנון הנדסי תחבורה ונוס מפורטים			2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	1238	תחבורה צבירית ומרתית חשתיות חניה וגינות מתקנים עכניים הנדסיים ושרותים	13	תחבורה צבירית ומרתית חשתיות חניה וגינות מתקנים עכניים הנדסיים ושרותים	מסלול מרחבי בניה בהשריט	1238	118	13	זרעים מסוככות באלכ- סונים	13	זרעים מסוככות באלכ- סונים	
9001 עד 9003				2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	100		14		מסלול מרחבי בניה בהשריט	100	958	14	סך הכל	14	סך הכל	
				2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	140		15		מסלול מרחבי בניה בהשריט	140		15	רזרבה לתכנון בעתיד	15	רזרבה לתכנון בעתיד	
				2	מסלול מרחבי בניה בהשריט	1098		16		מסלול מרחבי בניה בהשריט	1098		16	סה"כ ככלי	16	סה"כ ככלי	

תכנית שניו מתאר אילך צפון מס' 10/1002 - מחוז המרכז
משרד הבנוי והשיכון



פרק ד' - תנאים כלכליים לביצוע

1. שימוש בקרקעות ובבנינים:
 - לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לחכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
 2. תנאים מוקדמים לאישור התכנון של המבנים והתרח פעילות בניה:
 - בכוחה של הועדה כאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - תכנית הבנוי : הוכנה תכנית בינוי לצורך מתן היחר בניה לחהום המבנן, ואושרה ע"י הועדה המקומית/ועדה מחוזית.
 - תכנית מנחה : הוכנה באישור הועדה, תכנית חלוקה לתחום כל המבנן, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט.
 - תכנית מדידה : נעשה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לחקנה מס' 4 שבחוק התכנון והבניה מעודכנת עד חצי שנה.
 - מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח : א. לא יינחנו היחרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הצבור הבאים; בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
 - מאספי הביוב הראשיים; מערכת סיכוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל
 - מערכת אספקה ראשית של מים
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל
 - גני יכדים מתחה לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 - מבנה למכוכח או צרכניה
 - מקום תפילה
 - מרפאה או טיפת חלב
 - ב. היחרי הבניה למגורים בכל שלב יינחנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
 - הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית- יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
 - בוצעו החשחיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היחרי בניה למגורים גם מבלי שנסחיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
 - ג. לקראת מתן תוקף יחווסף נספח לתכניה לנושא ביוב עם פתרון למתקן מרכזי. לא יותר איכלוס טרם ביצוע מערכת ההובכה והמתקן האיזורי לטיפול בשפכים.
3. רישום: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור להגדרתם בסעיף 188/ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ירשמו על פי הסעיף 26/א' לחוק.

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

1. עבודות עפר - כל עבודות העפר באתר ייעשו לפי תכניות לביצוע שאושרו ע"י הועדה.
- כל עבודה בשטח תותנה בסילוק מידי של עודפי עבודות עפר.
- ייקבעו אחרי מילוי בתחום היישוב ע"י אדריכל האתר, באישור הועדה לסילוק כל עודפי הקרקע ועבודות העפר.
2. פיתוח השטח - כל הבניה בפיתוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי פרטים אחידים מאושרים ע"י מתכנן האתר.
- פרטי פיתוח הנכללים בפרק זה:
- א. גדרות בגבולות מגרשים - גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן.
- ב. קירות תומכים יבוצעו בגבהים שייזדרשו לקבלת מגרשים בשיפועים המתאימים ליעודם ויבוצעו באיתור שיאפשר ניצול דומה של המגרשים משני עבריהם.
- ג. פרטי ריהוט רחוב ופרטים אחרים שייכללו בתכניות לביצוע
- טיפול בתכסית השטח:
- כל אתר חפור או אתר עם קרקע מיכוי יטופל בתכסית מתאימה לשילובו בסביבה.
3. ציפוי חיצוני - כל הבניה החיצונית תהיה גמורה בטיח, אבן, צפוי אחר או בניה נקיה - באישור האדריכל המתכנן והועדה.
- גאות - הגאות יהיו שטוחים, משופעים או צורתיים מבטון מזוין או חומרים אחרים או גאות רעפים בשיפוע תיקני באישור האדריכל המתכנן והועדה.
- מסד - המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה וגבהו עד 1.5 מטר לכל היותר מפני קרקע סופיים בכל נקודה. במידה ותבוצע קומח מרתף תותר פתיחת חלונות במסד.
- אנרגיה סוכרית - בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סוכרית לחימום מים לפי הדרוש, בעל עיצוב ארכיטקטוני או כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה לשביעות רצון הועדה.
- מזגנים - בכל בנין יש להגיש פתרון ארכיטקטוני לשילוב המזגנים ומדחסי מזגנים במבנה לשביעות רצון הועדה.
- אשפה - מתקני אשפה יהיו לפי פרטים שיוגשו ע"י מתכנן האתר ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.
- חניה - יובטחו 1,5 מקומות חניה ליחידה לכל איזורי המגורים. להשלמת מכסת החניות הכללית בישוב, נוסף למתוכנן במגרשים, תהיה חניה מקבילה או ניצבת לאורך הדרכים ובמגרשי חניה.
- דרך משולבת - דרך משולבת בתוך מבנן תהיה ברוחב 9 מטר לפחות לשימוש המבנן ותתוכנן בהתאם. קו בנין מדרך זו יהיה 4 מטר לפחות. הדרך לא תמוספר ותהיה באחזקה של הרשות.
- כניסה אחורית - בכל מקרה שהחלקה גובלת בשטח צבורי פתוח, תותר פתיחה של שער בגדר הפונה לש.צ.פ לפי מיקום ואישור הנתון לשיקולו של האדריכל המתכנן והועדה.
- אישור עבודה - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה:

תכנית שינוי מתאר אייל צפון מס' שד/במ/10/1002 - מחוז המרכז
משרד הבינוי והשיכון

פרק ו' - מערכות חשתיח

- 1. מיקום מערכת תשתית - לא הורשה התקנת מערכת חשתיח על קרקעיה בתחום שטח התכנית. מתקנים שייבנו כחלק ממערכת התשתית יהיו תת-קרקעיים או מוסתרים לשביעות רצון הוועדה ואדריכל האתר.
- 2. אספקת מים - ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות ובעזרת מגדל מים מרכזי שיתוכנן.
- 3. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
- 4. ביוב - מערכת ביוב מרכזית שחוביל למערכת שיהור מרכזית ליישובי הסביבה בהתאם לתקנות התברואה.
- 5. חשמל - מערכת תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שיקבעו
- 6. תקשורת - מערכת תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שייקבעו. חתוכנן אנטנה מרכזית לכל אזור ביישוב. האנטנה תמוקם על גג מגדל המים או מבנה אחר כפי שיאושר על ידי הוועדה. באופן זמני תוחר באישור הוועדה התקנת אנטנה מיבננית.
- 7. זכות מעבר - הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת החשתיח בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

פרק ז' - בטיחות

- אש - ככל תכנית ציבורית טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי חקני הבטיחות הממשלתיים.

פרק ח' - שלבי ביצוע התכנית

- 1. שכב ב' לא יבנה עד שלא ימצא פתרון לכניסה נוספת בקטע הדרך המסומן במס' 13 או בדרך אחרת המאפשרת זאת או באזור המיועד לתכנון בעחיד, באם הבדיקה של משרד השיכון תצביע על כך כי דרושה כניסה נוספת זו.
- 2. ביצוע התכנית תוך שנחייים ממתין חוקף לתכנית. תחילת הביצוע של התכנית תחשבנה הפעולות הבאות:
 - א. ביצוע התשתית של שכב א'.
 - ב. ביצוע השלדים של 20% מהבניה למגורים וכן בניח מוסדות הציבור באופן יחסי לבניה למגורים.
- 3. התכנית תקבל תוקף בתנאים ובתקונים המפורטים:
 - א. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביוב. התכנית תכלול- מערכת הולכה טפול וסלוק בהתאם לדינים ולתקנים להבטחת איכות הסביבה.
 - ב. חצי שנה מיום הוצאת ההיתרים בהתאם לנ"ל, תוגש תכנית מפורטת למתקן הטפול בשפכים לאשור הוועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד הבנוי והשכון מיום 1.11.91.
 - ג. טופס 4 יינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטפול בשפכים על פי התכנית המאושרת.

תכנית שינוי מתאר אייל צפון מס' שד/במ/10/1002 - מחוז המרכז
משרד הבנוי והשיכון

פרק ט'

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות
תיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה
בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה
(האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים). או העלולים לחרוג מן ההוראות
של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף
או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות
הסביבה.

2. הוראות כלכיון

תכנית מפורטת בכל מתחם תלווה במסמך הערכה של השפעות סביבתיות.
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז ותיפול

המשתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים
והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

שפכים

1. באמצעות מערכת ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול
בשפכים.
2. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בחקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד
לאיכות הסביבה.
3. היתר בניה

- למבנה מגורים, מסחר או מוסדות ציבור יינחן בכפוף לאישור חוכנית
מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל, ובצירוף תסקיר השפעה על הסביבה
בהתאם לתקנות החוק.
אכזוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מוחנה בביצוע המתקן לטיפול
בשפכים כנ"ל והפעלתו התקינה.
4. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחויבו בהתקנת
מתקני קדם-טיפול לטיהור השפכים - טרם חיבורם למערכת המרכזית.

פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחוח, מפגעי הבוראה ומפגעים הזוטיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סיכוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיחרון לסיכוק פסולת לאתר אזורי לסיכוק פסולת המוסדר כדין.
3. פסולת רעיקה ומסוכנח תפונה לאתר רמח חובב.
4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים וכשינועה לאתר מוסדר.
5. בתחום התוכנית ייקבע שטח עבור מחקנים לטיפול בפסולת - טרם שינועה לאתר מוסדר. פיתוח השטח יותר בהתאם לתוכנית מפורטת ובצירוף מסמך סביבתי.

רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בהוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומטנולוגיים הטובים ביותר למניעה פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביביות

1. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביביות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
מסמך כנ"ל יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, וממצאיו יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2. תוכניות מפורטות הכוללות תחת אומובוסים מרכזית, חתנח רכבת, מנתח מסוקים, מכון לטיהור שפכים, מתקני ספורט ובידור כלכ-עירוניים, בית חולים, או כל שימוש אחר בכמה או בהיקף דומה - ילכו החסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

פרק י'

נספח תכנית חלוקה של המגרשים למגורים

המהווה חלק מתכנית שינוי מאר מס. שד/במ/10/1002 כישוב (אייל צפון) עוז תשריט הנספח כולל את כל אזורי המגורים וחלק מהשטחים הציבוריים וכולל סימון הגבול של שלב א' מתוך התכנית.

- שטח שלב א' כולל: - דרך הכניסה הראשית כישוב והדרכים של השכונה הדרומית.
- חלק מהשטח הציבורי והמסחרי של מרכז הישוב
- חלק הדרום מזרחי של השכונה הדרומית
- המרכז השכונתי וחלק מהשטחים הציבוריים של השכונה הדרומית.

חלקות השטחים לפי יעודם

ומספר יחידות דיור לשלב א':

95 יח"ד	58 דונם	- מגורים א'
" 222	" 73	- מגורים ב'
" 148	" 47	- מגורים ג'
	" 6	- אזרחי ומסחרי
	" 25	- מבני ציבור
	" 31	- שטח צבורי פתוח
	" 54	- דרכים
	" 31	- דרכים משולבות

כ- 319 דונם 465 יח"ד

סך הכל שטח שלב א' - לבנית חירום

מצורף תשריט בקנה מידה 1:1250.

תאריך

חתימות

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
 ... **אשכנז ג. גרונברג** ...
 18 יוני 1991

היוזם - משרד הבינוי והשיכון
 ...
 מגיש התכנית - משהב"ש, המנהל
 לבניה כפרית
 וישובים חדשים
 19 יוני 1991

עורך התכנית - אריה סונינו, אדריכל
 1991 יוני

אין לכו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 רשות התכנון והסוכנות.
 התמיכה הישנה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בשיטת התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמ
 ונחתם עמנו הסכם מתאים בנוש ו/או התמיכה זו או אחר במקום
 הסכמת כל בעל זכות בשיטת התכנון ו/או כל רשות מסמכות, לפיכך
 תהיה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק נאמרה בזה כי אם נעשה
 בזמן השיטה הסדורה בתכנית, אין בהתמיכה ענין
 בקיום הסכם מתאים ו/או זכות על זכותם לביטול התכנית ע"י
 מי שרשש להחלטתו על כך וזכותם בלידתו בלבד ו/או זכותם
 אחתה העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, יוכלו להימנעו
 ניתנת אר ורק מנקודת מבט התכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
 משרד הבינוי והשיכון

5.11.91
 האריך