

4020 954

משרד הפנים
ת"ק 55
05-08-1992

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

חכנית שינוי מחאר
מ.ס.שד/במ/ 1002 / 10 / א

שינוי לתכנית מתאר מקומית /שד/1000
ושינוי לחכנית ממורמח מש"מ/ מס' 97 (שד)
ושינוי לתכנית שינוי מתאר שד/1002/10

לישוב צור יגאל

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
היוזם: משרד הבינוי והשיכון
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כגורים וישובים חדשים
צורך התכנית: אריה סונינו - אזדיכל ומתכנן ערים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
גישור הפניות מ.ס. 10/1002/10/א
הועדה לבניה למגורים (מ.ס. 10/1002/10/א)
החליטה ביום 10.8.92 להאשר את התכנית.
ניתח מילח התכנון
יו"ר הפנים

נבדק וניתן להאשר / לאשר
21.7.92 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
מתכנן המחוז
10.8.92 תאריך

15 יולי 1992

אדר חשו"ב

חכנית שינוי מחאר צור יגאל מס' שד/במ/1002/10/א מחוז המרכז
משרד הבינוי והשיכון

	התוכן :
נתונים	פרק א :
הגדרות	פרק ב :
מגלח 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 אייל ודרומית לכוכב יאיר
 בחחום המועצה האיזורית דרום השרון, ל 10 ק"מ
 צפון מזרחית לכפר סבא 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: תכנית מיתאר מפורטת מס. שד/במ/1002/10/א
 צור יגאל
 3. שם הישוב: צור יגאל
 4. גבול התכנית: קו כחול בתשריט בק"מ 1:2500.
 5. חולצת התכנית: השטח בתשריט החחום בקו כחול.
 6. שטח התכנית: 1098 דונם בערך
 7. היוזם: משרד הבינוי והשיכון.
 8. מגיש התכנית: המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים. מחוז המרכז.
 9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 10. עורך התכנית: אריה סונינו - אדריכל ומתכנן ערים, רח' לוי יצחק 19 חל-אניב.

11. מטרת התכנית: א' : חלוקת השטח בחחום 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
- דרכים

ב' : קביעת איזורי המגורים לפי סוג הבניה והצפיפות
 קביעת יעוד לכל מגרש ציבורי (מוסדות ציבור)

ג' : קביעת מרחבי בניה

ד' : קביעת הנחיות הוראות והגבלות מחייבות בנויה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.

ה' : קביעת הנחיות לגבי צורה מחקנים ומיקומם.

ו' : קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

ז' : קביעת שטח לבניה בשלב א' המהווה איזור לבניה חירות בהתאם לניספח הכולל תכנית בינוי לבניה חירות.

12. כפיפות לתכניות אחרות: בכל סחירה בין חלופות זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. החשריט של חלופות זו מוגש על רקע המזיידות הרשומות בו ומשורטט בחיאום עם הקואורדינטות והמפתוגרפיה שלהן.

תכנית שינוי מתאר צור יגאל מס' שד/במ/1002/10/א - מחוז המרכז
 משרד הבינוי והשיכון

פרק ב' - הגדרות

- התכנית חכ"מ. 1:2500 ואת התקנון. שד/במ/1002/10/א הכוללת את החשרים
- הועדה המקומית לתכנון ולבניה ליד המועצה האזורית דרום השרון
- איזור שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה לניעוד מטוים.
- קו בנין במגרש החוחם את השטח המותר לבניה.
- קו דרך גבול האזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך במסמך זה
- מרוח בניה המרחק בין קו הבנין לקו הדרך בחזית דאשית או למחרש סמוך בחזית צדדית.
- שטח בניה כל שטח רצפוח מקורה הבנוי במגרשו, כולל מרחף, מקלט, יציאה לגג וכן מוסך חניה מקורה ומחסן הנמצא בתוך קו בנין.
- שטח תכנית שטח השלכה אדלית של צלילת הבנין.
- תחום המבנן כל שטחו של איזור רצוף בתשרית. בו מוגשת תכנית בניה לאישור קומה בבסיס הבנין ששטחה אינו עולה על שטח הקומה שמעליה. פרט לארובות אורזור אישה ושרות וגובה ריצוף מעל תקרתו לא יבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. במרתפיה למגורים לא יעלה גובה הקומה על 2.20 מטר.
- גובה קומה למגורים גובה מפני הרצפה לוחחיתו החקרה (מינימום 2.5 מ', מקסימום 3.0 מ').
- מספר קומות מספר הקומות על קו אנכי אחר.
- מפלס ה-0 מפלס הכניסה הראשית לבנין
- גובה גג גובה קצה מעקה הגג, כיסוי היציאה לגג שטוח או פיסגה הגג המשופע.
- עליון חזית ראשית חזית המגרש לדרך ולפני בחירה המחכנן במיגרש פנימי.
- חזית צדדית חזית המגרש שאינה חזית ראשית
- מסד בסיס הבנין מפני קרקע מחולבונה ועד פני רצפת הבטון החחחונה של הבנין או עד פני ריצפת הבטון שהיא תקרת המרתף.
- חכ"מ הבנוי לאזור מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 או 1:250 של תחום המבנן

החכ"מ כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירה המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית המפורטת
- קווי בנין
- גובה גג מקסימלי ומפלס ס מוצע
- תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות, מתקני איטמה.
- גדרות וכיו"ב.
- פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבנין.

מתכנן האתר - מתכנן האתר שנקבע ע"י מניש החכ"מ.

חכ"מ שיווי מחאר צור יגאל מטי שד/במ/1002/10/א - מחוז המרכז
משרד הבנוי והשיכון

צור יגאל - תקנון - פרק ג' - נטלת שימושי קרקע וזכויות בניה												
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	כ	ל	מ
מזרח	סימון	שטח (דונם)	%	יחיד	שטח-מגוון (דונם)	מרחבי בניה (מטר) קדמי	מרחבי בניה (מטר) צדדי	מרחבי בניה (מטר) אחורי	מספר קומות	שטח מקומי (מ"ר) כתיבה (מ"ר)	% חכסית	מספר יחידות מגורים
1. מגורים	כחום	195	20.35	בית	0.430	מסותן	5	3	2	190	30	413
א				חד משפחתי		מסותן (5 לדרך) 4			ועוד 2	ועוד מרחף		למגרש 13
2. מגורים	חלכה	105	19.31	בית	0.600	למסותן	5	3	2	170	35	588
ב				דו משפחתי		מסותן (5 לדרך) 4	או 0		ועוד 2	ועוד מרחף		למסותן 10
3. מגורים	צהוב	92	9.66	בית	2.000	למסותן	5	0	2	150	40	364
ג				וודי		מסותן (5 לדרך) 4	או 3	או 1	ועוד 2	ועוד מרחף		למסותן 8
סך הכל למגורים		472	49.32									1365
5. מרכז אזרחי ומסחרי	מזרח	9	0.93	מרכז מסחרי		מסותן			2		40	
	מזרח			מרכז מסחרי		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		הבנוי יאושר על ידי הועדה המקומית והסכמת המחוזית
	מזרח			מרכז מסחרי		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		סה"כ % הבניה לא יעלה על 120%
7. בניני ציבור	חום	57	5.90	מנהל		מסותן			2		30	
	חום			מנהל		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		הבנוי יאושר על ידי הועדה המקומית והסכמת המחוזית
	חום			מנהל		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		סה"כ % הבניה לא יעלה על 80%
9. ספורט	ירוק	24	2.50	מספרט		מסותן			2		10	
	ירוק			מספרט		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		הבנוי יאושר על ידי הועדה המקומית והסכמת המחוזית
	ירוק			מספרט		מסותן			ועוד 2	ועוד מרחף		סה"כ % הבניה לא יעלה על 60%
10. שטח אזרחי	ירוק	139	14.51	פיתוח		מסותן						
	ירוק			פיתוח		מסותן						הבנוי יאושר על ידי הועדה המקומית והסכמת המחוזית
	ירוק			פיתוח		מסותן						40 שבילים
	ירוק			פיתוח		מסותן						לנהל רגל
	ירוק			פיתוח		מסותן						נרוב
	ירוק			פיתוח		מסותן						מינימלי
	ירוק			פיתוח		מסותן						1.5 מ' ס'
	ירוק			פיתוח		מסותן						מסל 3 מ'
	ירוק			פיתוח		מסותן						ללא
	ירוק			פיתוח		מסותן						מיספור
12. דרכים	חום	139	14.51	חברת		מסותן						
	חום			חברת		מסותן						חומי ועיצוב
	חום			חברת		מסותן						סופי כפי
	חום			חברת		מסותן						וחכנו הנדסי
	חום			חברת		מסותן						וחבורה ונוסף
	חום			חברת		מסותן						מפורטים
13. דרכים	חום	118	12.32	חברת		מסותן						
	חום			חברת		מסותן						חומי ועיצוב
	חום			חברת		מסותן						סופי כפי
	חום			חברת		מסותן						וחכנו הנדסי
	חום			חברת		מסותן						וחבורה ונוסף
	חום			חברת		מסותן						מפורטים
14. סך הכל		950	100									
15. דרכה		140										
												למסותן
												בעתיד
16. סה"כ		1098										
												כללי

חכניה שינוי מחאר צור יגאל מס' שד/גמ/1002/10/A - מחוז המרכז
 משרד הבנוי והשיכון

פרק ד' - חנאים כלכיים לביצוע

1. שימוש בקרקעות ובבנינים:

- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לחכליות המפורטות בפרק ג' - מבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. חנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והחרת פעילות בניה:

- בכוחה של הועדה כאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו החנאים הבאים:

- חכניה הבנוי : הוכנה חכניה בינוי לצורך מתן היתר בניה לחחום המבנן, ואושרה ע"י הועדה המקומית/ועדה מחוזית.

- תכנית מנחה

לצורך חלוקה : הוכנה באישור הועדה, חכניות חלוקה לחחום-כלל המבנן, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט.

- חכניה מדידה : נעשה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקו.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

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הצבור הבאים; בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

תשתיות מסחר פיתוח

- מאספי הביוב הראשיים; מערכת טיחוק שמכים ומערכת פיזור קולחיות.
- פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל
- מערכת אספקה ראשית של מים
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל
- גני ילדים מתחת לאיל חובה לפני התקן של משרד החינוך.
- מבנה למכולת או צרכניה
- מקום תפילה
- מרפאה או טיפת חלב

ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר

שנחקיימו 2 החנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית- יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו החשחיות ומגוי הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. לקראת מתן חוקי יחוסף נספח לתכניה לנושא ביוב

עם פתרון למתקן מרכזי. לא יותר איכלוס מרם ביצוע מערכת ההובלה והמתקן האיזורי לטיפול בשפכים.

3. רישום: כל השמחחים המיועדים לצרכי ציבור להגדרתם בסעיף 188/ב' לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ירשמו על פי הסעיף 26/א' לחוק.

חכניה שינוי מאחר צור יגאל מס' שד/גמ/1002/10/א - מחוז המרכז

משרד הבנוי והשיכון

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

1. עבודות עפר - כל עבודות העפר באתר ייעשו לפי חכניות לביצוע שאושרו ע"י הועדה.
כל עבודה בשטח חוהנה בסילוק מידי של עודפי עבודות עפר.
ייקבעו אתרי מיכוי בתחום הישוב 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 מחכנן 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 חומכים יבוצעו בגבהים שיידרשו לקבלת מגרשים כשיפועים המתאימים לייעודם ויבוצעו באיתור שיאפשר ניצול דומה של המגרשים משני עבריהם.
ג. פרטי ריהוט רחוב ופרטים אחרים שייכללו בתכניות לביצוע טיפול בתכנית השטח:
כל אחר חפור או אחר עם קרקע מיכוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה.
3. ציפוי חיצוני - כל הבניה החיצונית תהיה אמורה בטיח. אבן, צפוי אחר או בניה נקיה - באישור האדריכל המתכנן והועדה.
4. גגות - הגגות יהיו שטוחים, משופעים או צורתיים מבטון מזוין או חומרים אחרים או גגות רעפים כשיפוע תיקני באישור האדריכל המתכנן והועדה. לשטח הגגות השטוחים שישמשו לשימוש ציבורי או מסחרי יוקצו מקומות חנייה לפי התקן והנדרש ויוטלו הגבלות לשימוש והפעלה למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות וריני המשרד לאיכות הסביבה
5. מסד - המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה וגבהו עד 1.2 מטר לכל היותר מפני קרקע סופיים. במידה ותבוצע קומת מרתף תותר פתיחת חלונות במסד שאוגהו על 1.8 מטר לכל היותר.
6. מרתף - יותר לפי הגדרה בפרק ב' הנ"ל ותותר בו פתיחת פתחים במסד הנוצר ממנו. המרתף במבנה ישמש ליעוד המותר לפי התכנית ו/או יעוד טכני, הנדסי, מקלטים ולפי הנדרש והמותר בחוק. לשטח המרתף שישמש לשימוש ציבורי או מסחרי יוקצו מקומות חנייה לפי התקן הנדרש.
7. אנרגיה סולרית - בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, בעל עיצוב ארכיטקטוני או כולל פתרון הסתרה במחנן ארכיטקטוני ושילובו במבנה לשביעות רצון הועדה.
8. מזגנים - בכל בנין יש להגיש פתרון ארכיטקטוני לשילוב המזגנים ומזחסי מזגנים במבנה לשביעות רצון הועדה.
9. אנשפה - מחקני אנשפה יהיו לפי פרטים שיוגשו ע"י מתכנן האתר ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.

10. חניה - יובטחו 1,5 מקומות חניה ליחידה לכל איזורי המגורים. להשלמת מכסת החניות הכללית ביישוב, נוסף למתוכנן במגרשים, חהיה חניה מקבילה או ניצבת לאורך הדרכים ובמגרשי חניה.
11. דרך משולבת - דרך משולבת בחוף מבנין חהיה ברוחב 9 מטר לפחות לשימוש המבנין ותתוכנן בהתאם. קו בנין מזרחי זה יהיה 4 מטר. הדרך לא חמוספר וחהיה באחזקתה של הרשות.
12. כניסה נוספת - במקרה שהחלקה אובלת בשטח ציבורי, תותר פתיחה של שער בגדר הפונה אליו לפי מיקום ומימד הנתון לשיקולו של האדריכל המתכנן והוועדה.
13. אישור עבודה - גכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.

פרק ו' - מערכות חשתיח

- 1. מיקום מערכת חשתיח - לא תורשה הווקנת מערכת חשתיח על קרקעית בתחום שמוח התכנית. מתקנים שייבנו כחלק ממערכת החשתיח יהיו חת-קרקעיים או מוסתרים לשביעות רצון הוועדה ואדריכל האתר.
- 2. אספקת מים - ע"י רשח המים הארצי של חגי מקורות ובעזרת מגדל מים מרכזי שיתוכנן.
- 3. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות חת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
- 4. כירוב - מערכת כירוב מרכזית שחוביל למערכת טיהור מרכזית ליישובי הסביבה בהתאם לתקנות התברואה.
- 5. חשמל - מערכת חת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שיקבעו.
- 6. חקשורח - מערכת חת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שיקבעו.
- 7. זכוה מעבר - חחוכנון אנטנה מרכזית לכל אזור ביישוב. האנטנה תמוקם על גג מגדל המים או מבנה אחר כפי שיאושר על ידי הוועדה. באופן זמני חותר באישור הוועדה התקנת אנטנה מיבננית.
- 8. הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת החשתיח בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הכנין, ואישה לצורך הווקנה ואחזקה.

פרק ז' - בטיחות

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

פרק ח' - שלבי ביצוע התכנית

- 1. שלב כ" לא יבנה עד שלא ימצא פתרון לכניסה נוספת בקטע הדרך המסומן במס' 13 או בדרך אחרת המאפשרת זאח או באזור המיועד לתכנון בעתיד, באם הבדיקה של משרד השיכון תצביע על כך כי דרושה כניסה נוספת זו.
- 2. ביצוע התכנית חוך שנתיים ממחן חוקף לתכנית.
תחילת הביצוע של התכנית תחשכנה הפעולות הבאות:
א. ביצוע החשתיח של שלב א'.
ב. ביצוע השלדים של 20% מהבניה למגורים וכן בניה מוסדות הציבור באופן יחסי לבניה למגורים.
- 3. התכנית חקבל חוקף בחואים ובחיקונים המפורטים:
א. ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנת כירוב. התכנית תכלול-מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולחקנים לאנטחת איכות הסביבה.
ב. חצי שנה מיום הוצאת ההיתרים בהתאם לנ"ל, תוגש תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים לאישור הוועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מיום 1.11.91.
ג. מופס 4 ינוחן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומחקן הטיפול בשפכים על פי התכנית המאושרת.

פרק ט'

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בחוסם החוכניות יוחרו השימושים המפורטים ובחנאי שיעמוד בדרישות תיכנוניות ומכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה גהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצג גו 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 מטריד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרה מצג למפגע סביבתי חיעשה בהחאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות

חכניה מפורטת גכל מחחס חלווה במסמך הערכה של השפעוה סביבתיות.
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז וחיפול

המשחלבוה במערכת הניקוז המוגעי חוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

שפכים

1. באמצעות מערכת ביוג מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במחנק אזורי לטיפול בשפכים.
2. המחנק לטיפול בשפכים יעמוד בחקנים ובהנחיות בהחאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. היחר בווה

- למבנה מגורים, מסחר או למוסדות ציבור יינחן בכפוף לאישור חוכניות מפורטות למחנק הטיפול בשפכים כנ"ל, ובצירוף תסקיר השפעה על הסביבה בהחאם לחקנות החוק.
- אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מוחנה בביצוע המחנק לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו התקינה.
4. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביחיים יחויבו בהתקנת מחנקי קזים-טיפול לטהור השפכים - מרם חיבורם למערכת המרכזית.

פסולת

1. יוגטחו דרכי טיפול בפסולת שימועו היווצרות ריחות, מפגעי חבוראה ומפגעים חזותיים.
2. המחקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגורים בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבצו הרשות המקומית ובלבד שיוגטחו סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
3. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיזורן לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
4. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאחר רמת חובב.
5. כאזור מסחרי יקבצו שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועיה לאתר מוסדר.
6. בתחום החוכיות ייקבצו שטח עבור מחקנים לטיפול בפסולת - מרם שינועה לאתר מוסדר. פיתוח השטח יותר בהתאם לתוכנית מפורטת ובצירוף מסמך סביבתי.

רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (להגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי המעלה שיבטיחו עמידה במפלטי רעש המוגדרים כדין.

איכות אויר

חידוש החקנת אמצעים חנווניים ומכנולוגיים המוגרים ביותר למויעה פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

חסידי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

1. מוסד חנוון ידרוש חסידי או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות אפוינות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
2. מסמך כנ"ל יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, וממצאיו יהיו חלק מלתי נפרד מהיחור הבניה.
3. חולניות מפורטות הכוללות תחם אוטובוסים מרכזים, תחנת רכבת, מנחת מטוקים, מכון לטיהור שפכים, מוקני טפורט ובידור כלל-עירוניים, בית חולים, או כל שימוש אחר גלמה או בהיקף דומה - ילכו החסידי השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

פרק י'

נספח חכנית חלוקה של המגרשים למגורים

המהווה חלק מחכנית שינוי מתאר מס. שד/במ/1002/10 לישוב צור יגאל תשריט הנספח כולל את כל אזורי המגורים וחלק מהשטחים הציבוריים וכולל סימון הגבול של שלב א' מחוף החכנית. ירח שטח החכנית שמעבר לגבול שלב א' מהווה את שלב ב' של החכנית שהוא גם השלב הסופי של החכנית.

שטח שלב א' כולל: - דרך הכניסה הראשית לישוב והדרכים של השכונה הדרומית.
- חלק מהשטח הציבורי והמסחרי של מרכז הישוב
- חלק הזרוע 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	- אזורי ומסחרי
	" 25	- מבני ציבור
	" 31	- שטח צבורי נחוח
	" 54	- דרכים
	" 31	- דרכים משולבות

כ- 319 דונם 465 יח"ד
=====

סך הכל שטח שלב א' - לבנית חירום

מצורף תשריט בקנה מידה 1:1250.

חאריד

חחימוח

05 אוג' 1992

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

05 אוג' 1992

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל

היוזם - משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

מחוז מרכז

05 אוג' 1992

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית - משהבי"ש, המנהל

לכנייה כפרים

וישובים חדשים

מחוז מרכז

מחוז מרכז

יולי 1992

עורך התכנית - אריה סונינו, אדריכל

הנני לראשונה מודיע לבעל הקרקע, בנבואי שזו תהיה מתואמת עם

התוכנית, וזאת בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון, אשר אינה כרוכה בהקנות כל זכות ליוזם
התוכנית, אלא בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
התוכנית לבעל הסמך מתאים בניט ואין התמתנו זו באה במקום
התכנית של בעל זכות בשטח הנדון ו/או רשות מוסמכת, לפי כל
הנחה רעפ"י כל דין.

למען תשר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או נעשה לדינו הסכם
בין הבעלים הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על זכויותיהם או הודאה
בקניין הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבנות ולקבל ולקבל ע"י
אלי ערובש מתנתנו על פיו זכות כלשהו בשטח, ואין זה אלא זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור רעפ"י כל דין, שכן התימתנו
לתימתנו אך ורק מנודת מבת תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

חאריד