

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

~~משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-מלח
ת"ק מס' 4-12-2002
נתקבל~~

~~מחוז המרכז~~

~~מרחב תכנון מקומי שרונים~~

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-מלח
4-12-2002
נתקבל
ת"ק מס' 4-12-2002

נבדק וניתן להפקיד לאשר 29.9.02
החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' /
22
15.12.02
מזכנת המחוז
הארץ

תכנית מתאר מקומית מספר הצ / 1-2 / 410

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק

שינוי לתכנית מתאר מספר הצ - 150

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 410/1-2/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.02 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

1. התכנית:

(א) המקום:

מחוז: המרכז.
נפה: השרון.
ישוב: כפר יונה.
רשות מקומית: שרונים.

גושים וחלקות:

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
8115		5, 16
8118	31, 30, 39	18, 35, 41
8151	23, 24, 25, 26	33, 34

(ב) שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מספר הצ/2-410/1, שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר הצ-150 (להלן: "התכנית") ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

(ג) מסמכי התכנית:

1. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. 1 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה של 1:1,250.
3. נספח תנועה וחניה.
4. נספח בינוי עקרוני.
5. טבלת איזון והקצאה.
6. נספח ביוב.
7. נספח ניקוז.

(ד) שטח התכנית:

שטח התכנית 179,846 מ"ר.

(ה) בעל הקרקע:

חברת "מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופיתוח בע"מ" ואחרים.
רחוב לח" 2, בני-ברק, מ- 51200 (טלפון: 03-5795858. פקס: 03-6163330-5795860).

1. יוזם התכנית:

המועצה המקומית כפר יונה.

2. עורך התכנית:

שושני אדריכלים בע"מ - רשיון מספר 11208.
רחוב נחלת יצחק 38, (פינת רחוב עליית הנוער 40), תל-אביב, מ-67448.
טל': 03-6964244, פקס': 03-6964241.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מיתאר מקומית מספר 150-ה והוראות תכנית זו עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת החלה על שטח התכנית.

4. מטרות התכנית:

1) פיתוח שכונה במסגרת מדיניות תכנית האב של כפר יונה ע"י שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר, תעסוקה ומגורים, דרכים, שטח כפרי פתוח ואזור לתכנון בעתיד.

2) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק, ע"י

3) הקלה בקו בניין מכביש 57 הקיים מ-100 מ' ל-50 מ' לחניונים וגינות.

4) קביעת הנחיות, תנאים למתן היתרי בנייה ואיכלוס ומגבלות בנייה, כולל הוראות אקוסטיות.

5) קביעת זכויות בניה.

2. חלוקה ורישום:

א) חלוקה למגרשים תיעשה בתשריט לצרכי רישום על פי חוק התכנון והבנייה ופקודת המודדים.

ב) כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או על שם הרשות בדרך אחרת (הכל עפ"י חוק התכנון והבנייה).

ג) כל השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, על פי הקבוע בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וירשמו בהתאם לסעיף 125 לחוק.

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
ממז' אזור, רמלה

3. הוצאות:

כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות: תכנון, מדידות, שכ"ט עו"ד, שמאים, מתכנני פיתוח ותשתית וכל הוצאה אחרת הנדרשת לעריכת התכנית ורישומה - יחולו על הבעלים ושולמו על ידם מכוח סעיף 69 (12) לחוק.

4. תכליות שימושים והוראות בניה:

(א) אזורי מגורים:

(1) תכליות ושימושים:

(א) מגורים.

(ב) בנייני עזר ומתקנים טכניים כנדרש, כאשר מתקני הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים בלבד.

(ג) מרתפים.

(ד) דרכים ושטחי חניה.

(2) הוראות בניה:

(א) תותר הקמת מרתפים עד 80% תכסית להבטחת חילחול נגר עילי, תכסית גבוהה יותר באישור רשות הניקוז.

(ב) תותר בניית חדר על גג הבניין בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד, בתוספת לשטחים העיקריים.

(ג) תותר הקמת גזוסטראות בשטח עד 15 מ"ר ליח"ד.

(ד) בכל מגרש יותר שטח פנוי מבנייה בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש והוא ייועד לגינון וריצוף שבילים.

(ה) 85% מיחידות הדיור תהיינה בשטח עיקרי גדול מ- 90 מ"ר ליחידת דיור ויתרת 15% מיחידות הדיור תהיינה בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 75 מ"ר ליחידת דיור ואלו לא תהיינה יותר מ- 1/3 מיחידות דיור לכל חדר מדרגות או מבנה.

3) הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני:

- א) גדרות - מיקום וביצוע הגדרות יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ב) פרגולות - תותר הקמת פרגולות באזור מגורים בשטח הקבוע בתקנות (ובנסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין המבונה) ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- ג) גמר - בבניה רוויה חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים, כגון: שיש, אבן נסורה או מעובדת, פסיפס קרמי או זכוכית או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

4) זכות מעבר:

במגרשים הפרטיים יותר מעבר מערכות הנדסיות (מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז וכו') ותירשם זיקת הנאה לגישה ואחזקה, בתנאי שלא ימוקמו בהפרעה לבנייה.

ב) ש.צ.פ / ש.פ.פ :

1) תכליות ושימושים:

- א) גנים, חורשות, שדרות וכו'.
- ב) כיכרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.
- ג) מתקנים הנדסיים - תת-קרקעיים.
- ד) מתקני תקשורת וחשמל - תת-קרקעיים.
- ה) מתקני משחקים.
- ו) לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הוראות תמ"א/3 במגרשים 21 ו- 22 שבתחום ההקלה בקו בניין מכביש 57.

ג) מגרש מסחר, תעסוקה ומגורים:

1) תכליות ושימושים:

- א) חנויות קמעוניות.

- (ב) מוסדות כספיים.
- (ג) מסעדות ובתי קפה.
- (ד) משרדים.
- (ה) בתי מרקחת.
- (ו) בתי קולנוע.
- (ז) גלריות.
- (ח) חניה.
- (ט) שטח מבונה בשיעור של עד 1,000 מ"ר עיקרי ייעוד לשירותי בריאות.
- (י) באזור מגרש מסחר, תעסוקה ומגורים תותר בניה עד 2 קומות לכל הייעודים, פרט לבניינים שיועדו לדיור מוגן, למשרדים ו/או מגורים בהם תותר הבניה בגובה של עד 12 קומות מעל לקומות המסחר או עד 12 קומות באין קומת מסחר, בהתאם לנספח הבינוי.

(2) דיור מוגן -

- (א) תותר הקמת עד 300 יחידות דיור, בשטח העיקרי, שלא יעלה על 55 מ"ר ליחידת דיור.
- (ב) בתחום מבנה הדיור המוגן ייעודו 150 מ"ר למועדון קשישים עם כניסה נפרדת, אשר יעברו לרשות המועצה המקומית.
- (ג) מבנה הדיור המוגן ינוהל על ידי חברת ניהול. החברה תישא באחריות לתחזוקת השטחים המשותפים ולאספקת השירותים המיוחדים אשר יסופקו לדיירים על חשבון דיירי הדיור המוגן.
- (ד) הכניסות למבנה והמעברים בתוכן יתוכננו בהתחשב בצרכי נכים ומוגבלי תנועה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (ה) יפותחו שטחי שירות לדיור מוגן עפ"י פרוגרמה שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- (ו) למבנה דיור מוגן יוצמד שטח חנייה בהתאם לתקן ותובטח נגישות נוחה לנכים ולמוגבלי תנועה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

3 הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני:

- (א) גובה החנויות לא יעלה על 5.5 מ' בין ריצפה לאלמנטים קונסטרוקטיביים.
- (ב) תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- (ד) מגרש למבני ציבור:

1 תכליות ושימושים:

- (א) גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, בית ספר (בתוך בית הספר ניתן יהיה לבנות חלל תפילה), מוסדות חינוך ומתנ"סים, מועדון.
- (ב) כל מבנה ציבור אשר ייקבע על ידי הוועדה המקומית יהא בהתאם לשימושים עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.
- (ג) דרכים וחנויות לשימוש מבני ציבור.

ה) אזור לתכנון בעתיד:

תוגש תכנית שינוי מתאר ומפורטת לאחר אישור תכנית מח' 137.

5. טבלת הוראות בניה:

הייעוד	צבע בתשריט	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח בניה שימושים עיקריים (מ"ר)	קווי בנין קדמי (מ)	קווי בנין צדדי (מ)	קווי בנין אחורי (מ)
תכנון בעתיד	פסים בכתום-לבן-ירוק באלכסון	16,327			עפ"י תכנית מתאר מפורטת שתוגש			
מגורים מיוחד	כתום עם מתחם כהה	50,773	940	6-12	125,750	5.0	5.0	4.0
ש.צ.פ	ירוק	20,051			---	5.0	5.0	5.0
ש.פ.פ	ירוק תחום בירוק כהה	5,104			---	5.0	5.0	5.0
מעבר ציבורי	ירוק	864			---	---	---	---
שטח בנייני ציבור	חום עם מתחם חום כהה	22,445		3	10,000			בהתאם למסומן בתשריט
מסחר ותעסוקה ומגורים:	צהוב ופסים באפור באלכסון	16,859			---	4.0	5.0	0.0
(א) מגורים -			306	* 12	31,500			
(ב) דיור מוגן -				* 12	15,000			
(ג) מסחר -				2	6,250			
(ד) משרדים -				* 12	6,250			
דרכים חדשות ומשולבות	אדום ואדום עם פסים ירוקים	38,048			---	---	---	---
דרך קיימת	חום	9,375			---	---	---	---
סה"כ		179,846	1,246		194,750			

* מעל לקומות המסחר.

1. שטחי שרות: לובים קומתיים, חדרי אשפה, מחסנים, חניות מקורות, חדרים למתקנים טכניים, מרחבים מוגנים, מבואות כניסה, מעברים מקורים, מחסנים במרתפים, גלריות, חדרי מדרגות, מעליות - הכל עפ"י חוק התכנון והבניה.

6. טבלת זכויות בניה - טבלת חלוקת השטח וזכויות הבניה:

מצב מוצע									מצב קיים		
סה"כ שטח עיקרי (במ"ר)		סה"כ שטחי שירות (במ"ר)		שטח יח"ד ממוצע (במ"ר)	מספר חלקות (נטו)	מספר קומות	שטח (מ"ר)	היעוד	שטח מגרש (מ"ר)	היעוד	
סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע	סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע								
					2		16,327	תכנון בעתיד	162,214	אזור חקלאי	
576	125,174	60,000	50,000	116	10	6-12	50,773	מגורים מיוחד	17,632	דרך קיימת	
		1,900			4		20,051	ש.צ.פ			
		500			5		5,104	ש.פ.פ			
					3		864	מעבר ציבורי			
	10,000	3,000	6,000		6	3	22,445	שטח בינוי ציבור			
					2		16,859	מסחר ותעסוקה:			
250	31,250	10,000	7,000	116		* 12			א. מגורים -		
	15,000	6,000	4,000	50		* 12			ב. דיוור מוגן -		
250	6,000	8,000	4,000			2			ג. מסחר -		
250	6,000	8,000	4,000			* 12			ד. משרדים -		
							38,048	דרכים חדשות			
							9,375	דרך קיימת			
1,326	193,424	97,400	75,000				179,846	סה"כ	179,846	סה"כ	

* מעל לקומות המסחר.

7. תנאים למתן היתר הבניה:

- (א) היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
- (ב) תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה בקנה מידה 1:500 או 1:250.
- (ג) התכנית תכלול את כל הפרטים הדרושים על פי דרישות הוועדה המקומית.
- (ד) אקוסטיקה:

(1) אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו בתכנית זו יהיו על פי הנספח הסביבתי שיוכן לעת מתן היתר הבניה ויאושר על ידי המשד לאיכות הסביבה ויבטיחו הגנה מרעש תחבורה, לרבות רעש אשר מקורו מדרך מספר 57 ("עוקף כפר יונה") ודרך מספר 57 הקיימת.

(2) תכנון אמצעי המיגון האקוסטי ייעשה בהתחשב בנפחי התנועה, הרכבה ומהירותה העתידיים והחזויים עד לשנת 2,010 לפחות.

- (3) תכנון אמצעי המיגון לכביש מספר 57 ייעשה כך שיבטיח כי מפלסי הרעש בשעת השיא לא יעלו על 59dB(A) בחזיתות מוסדות ציבור רגישים לרעש ומוסדות חינוך ו/או על 64dB(A) בחזיתות מבני מגורים, לפחות בשתי הקומות התחתונות.
- (4) כל מבני המגורים במתחם ייבנו בבנייה אקוסטית ויוקנו בהם חלונות ודלתות חיצוניות לחדרי המגורים והשינה בעלי בידוד אקוסטי מינימלי של 28dB(A). בנוסף, במוסדות ציבור רגישים לרעש ובמבני מגורים הנמצאים בטווח של עד 100 מ' מכביש מספר 57 ("עוקף כפר יונה") - תכנית מח'137', יובטח כי מפלס הרעש בתוך המבנה בחלונות סגורים לא יעלה על Leg=40dB(A) בשעת שיא הרעש.
- (5) בכל הדירות תהיה הכנה למזגנים.
- (6) הצורך במרכיבי המיגון האקוסטי ותכנונם יהיה על פי התכנון המפורט ותכנונם יעשה על ידי מומחה אקוסטיקה. דו"ח היועץ יתלווה לבקשה להיתרי הבניה.
- (7) אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון המפורט האקוסטי של המבנים יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנים אלה.
- (8) מבני מוסדות החינוך יתוכננו כך שהפרעתם לאזור המגורים תהיה מזערית ומיגון החזיתות יתאים לפעילות החינוכית.
- (9) הרעש ממבני המסחר והמשרדים לסוגיהם באזור מסחר תעסוקה ומגורים יעמוד בהוראת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. היתרי הבניה ילוו בנספח איכות סביבה לנושאי הרעש ממתקני השירות והמערכות המכניות של המבנים.
- (10) שנה לאחר אכלוס מבני המגורים ובניית כביש 57 החדש, תתבצע בדיקת רעש בשעות שיא במבנים מייצגים בהשתתפות נציג המשרד לאיכות הסביבה. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים, שנקבעו בסעיף 3, 4, 9 לעיל, תתבצע על ידי החברה שתקים את המבנים התאמה לקריטריונים אלה.
- (11) אחריות - כל אמצעי המיגון המפורטים בסעיפים א'-ד' לעיל יתוכננו ויבוצעו באחריות ובמימון החברה המבצעת.
- (ה) אישור משרד התחבורה: אישור לתכנון הסדרי התנועה בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 18.
- (ו) תכנון הניקוז ברמה מפורטת בהתאם לדרישות רשות הניקוז האזוריות או המועצה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתרי הבנייה.

- (ז) אישור הוועדה המקומית על תחילת ביצוע מערכת הולכת שפכי השכונה אל תחנת השאיבה ועם קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית הגשה ופרשה טכנית לתחנת השאיבה.
- (ח) תנאי למתן היתרי בנייה לקבוצת מבנים בעלי חנייה משותפת יהיה אישור נספח החנייה להיתר על ידי הוועדה המקומית.

8. תנאים לאכלוס:

- (א) ביוב: לא יינתן "טופס 4" לבניין לפני הקמת תחנת השאיבה לביוב וחיבורה למערכת האזורית.
- (ב) אישור מהנדס אקוסטיקה למהנדס המועצה כי הבניה נעשתה בהתאם למפורט כאמור בסעיף 7 ד' ותת-סעיפים 9-1.
- (ג) גמר ביצוע הסדרי התנועה, בהתאם לשלבי הביצוע, המפורטים בסעיף 18.
- (ד) גמר ביצוע מבנים ומתקנים ציבוריים בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 19.

9. נספח בינוי:

לתכנית זו מצורף נספח בינוי (המהווה חלק מהתשריט).

- (א) שינויים בבינוי יוגשו לאישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ זכויות הבנייה לא ישתנו בתחום התכנית.
- (ב) הקווים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מראים את מגמת התכנון בלבד. שינויים יתאפשרו במסגרת קווי הבניין המסומנים.
- (ג) התכנית תחולק למתחמי בניה בשלבים אשר יאושרו על ידי מהנדס הוועדה.
- (ד) לא תהיה נגישות תתבורתית ישירה לדרך מספר 1 מהמגרשים הגובלים בה.
- (ה) יוקמו מעברים עיליים להולכי רגל מעל לכביש 1 בגישור, בהתאם לנספח הבינוי. הגישה לגשרים תהא בעזרת מדרגות ומשטחים משופעים. תכניות מפורטות, הכוללות מיקום סופי, גיאומטריה וחומרי שלד וגמר יוגשו לאישור הוועדה המקומית.
- (ו) תנאי להקמת הגשר יהיה יצירת חייץ, המונע חציית הולכי רגל בקטעי הדרך בכביש מספר 1 ועד הצמתים עם כביש מספר 2.

לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או המועצה, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים, ולמחזיקים בהם לא תהיה התנגדות או תביעה כלשהיא מהוועדה המקומית או מהעירייה וכפוף לכל זכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים על פי כל דין. כל התשתיות תהיינה עפ"י היתר בניה ע"י הוועדה המקומית.

(א) ניקוז:

(1) הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית האב לניקוז, לפי הוראות משרד איכות הסביבה ולפי ההוראות למתקני תברואה ובאישור רשות הניקוז האזורית או המועצה המקומית.

(2) יותר מעבר של קווי ניקוז בין מגרש למגרש ובתוך המגרשים השונים. הנ"ל אינו מתייחס לנגר עילי.

(3) נספח הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

(4) תכנית מפורטת לניקוז תכלול את הנושאים הבאים:

(א) ניתוח מצב קיים, תוך התייחסות לתנאים ההידרולוגיים המקומיים ולאופי התכנון ובהתאם לכך התייחסות לתקופת החזרה לתכנון הניקוז. הצגת חישובים הידרולוגיים והידראוליים מדרשים.

(ב) תכנון פתרון הניקוז עד למערכת ניקוז אזורית מוסדרת.

(ג) קביעת הנחיות לגבי גודל התכסית הפנוייה הנדרשת להחדרת והשהיית הנגר העילי במגרש (לפחות 20%) וקביעת האמצעים וההוראות הנדרשים להחדרה והשהייה.

(ד) הצגת פשטי הצפה או השטחים הפתוחים המיועדים להחדרה / השהייה ומתן הנחיות לגביהם.

(ה) התייחסות לרום מינימלי לבנייה ומתן הוראות מפורטות להיתרי הבנייה.

(ו) התייחסות למערך תיעול כבישים, השואף להפרדת מערכות, ככל האפשר.

(ז) השתלבות המוצאים במערכת הניקוז האזורית ובנוף המקומי ומניעת סחף הקרקע.

(ח) הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

(ט) יוצגו הפתרונות למניעת כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז ואל אזורי ההחדרה וההשהייה.

(ב) ביוב:

- (1) כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של המועצה בהתאם לחוק העזר לביוב בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- (2) יותר מעבר קווי ביוב בין מגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.
- (3) יוגש נספח ביוב לאישור הוועדה המקומית לפתרון ביוב השכונה כתנאי להיתרי הבניה.

(ג) חשמל:

- (1) רשת אספקת החשמל המקומית תהיה תת-קרקעית. יותר מעבר קווי וכבלי חשמל בתחום המגרשים.
- (2) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים, המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה כדלקמן:

- ברשת מתח נמוך - 2 מטר.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- ברשת מתח עליון עד 160 ק"ו 11 מטר.
- בתחום מעבר לקווי חשמל ראשיים קו הבניין יהיה קו רצועת המעבר.

- (3) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:-
 - מ- 3 מטרים מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ- 1 מטרים מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ- 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כל תחנות הטרנספורמציה יבנו בתחום המבנים בלבד.

(ד) מים:

- (1) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של המועצה ובהתאם לתקנים הקיימים.
- (2) יותר מעבר קווי מים בין מגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.

(ה) תקשורת:

- 1) כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- 2) יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

11. הוראות בדבר עתיקות:

- (א) בסמוך למועד תחילת עבודות עפר כלשהן בשטח המוגדר כעתיקות יוקצה על ידי היזם מחפרון מטיפוס J.C.B או כל דומה לביצוע חתכים במגמה לאמוד את איכות השרידים הקדומים, או לחילופין יתבצע פיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות במהלך עבודות העפר/כרייה.
- (ב) במידה ויתגלו בשטח הנדון שרידים הראויים לחפירה תתקיים חפירה ארכיאולוגית, כמתחייב מהוק העתיקות תשל"ח-1978 ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות.
- (ג) הפיקוח, החפירה, המדידות, עיבוד החומר ופרסומו ימומנו על ידי החברה המבצעת.

12. פינוי פסולת בנייה:

- (א) תנאי למתן היתר בנייה - התחייבות היזם לפינוי הפסולת עפ"י הנחיית מהנדס הוועדה המקומית לאתר פינוי מאושר.
- (ב) תנאי למתן טופס אכלוס - אישור מהנדס הוועדה כי פונתה פסולת הבנייה.

13. אחזקת שטחים משותפים:

- (א) כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לבינוי למגורים למסחר ולתעסוקה, לרבות הרחבות, המעברים ושטחי הגינון יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם על פי תכנית הפיתוח, שתהווה חלק מהיתר הבנייה.
- (ב) אחזקת הרכוש המשותף תבוצע על ידי חברת אחזקה, אשר תרכז את ניהולו בצורה שתבטיח את שמירתם. חברה זו תופעל ותמומן על ידי דיירי המבנים.

14. חניה:

החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה, שתהיינה בתוקף במועד מתן היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה. מספר החניות התת-קרקעיות לא יפחת מ- 60% מהסך הכולל של החניות בתכניות וזאת בתנאי כי ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה של מספר בניינים למרתף מפולש אחד, בתנאי עמידה בדרישות רשות הניקוז בנושא חלחול נגר עילי ובתנאי שהחנייה התת-קרקעית לא תגלוש לשטחי ציבור לסוגיהם או לדרכים.

15. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

16. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

17. שלבי ביצוע:

- (א) שלב ו: ביצוע קטע התכנית הכולל חלקות 1 עד 27 (כולל) יתאפשר מיד עם מתן תוקף לתכנית.
- (ב) שלב וו: הביצוע בקטע הכולל חלקות 28, 29 יתאפשר עם מתן תוקף לתכנית כביש 57 הצפוני או עם החלטה על ביטולו בתוואי זה ולאחר אישור תב"ע לשטחים אלו.

18. שלבי ביצוע תחבורתיים:

(א) שלב א':

- (1) לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכנית הסדרי תנועה להרחבת דרך מספר 57 במתכונת דו-מסלולית דו-נתיבית, בקטע מצומת הכניסה לתכנית שבנדון עד רחוב גילה (כניסה למחנה צבאי), כולל תכניות לשינויים ברמזור בצומת דרך מספר 57 - כניסה לתכנית שבנדון.
- (2) לא יאוכלס כל מבנה בתחום התכנית, אלא לאחר הביצוע בפועל של הרחבת דרך מספר 57 בקטע הכניסה לתכנית - רחוב גילה וביצוע השינויים ברמזור בצומת דרך מספר 57 - כניסה לתכנית, עפ"י התכניות לעיל.

(ב) שלב ב'

לא יוצאו היתרי בנייה מעל ל- 650 יחידות דיור ומעל ל- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית להרחבת דרך מספר 57 לשלושה נתיבים בכל מסלול, בקטע כניסה לתכנית - דרך מספר 40, כולל תכניות לשינויים ברמזורים בצמתים בדרך מספר 57, בהתאם לכך.

או לחילופין- לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית לסלילת דרך מספר 57 בתוואי החדש (עפ"י תכנית מח/137 א', שתאושר) למתן חיבור חדש מצפון לתכנית. לא יאוכלסו מעל ל- 650 יחידות דיור ומעל ל- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר למשרדים, אלא לאחר הביצוע בפועל של הרחבת דרך מספר 57 לשלושה נתיבים מכל כיוון בקטע כניסה לתכנית - דרך מספר 4 וביצוע השינויים ברמזורים בצמתים בדרך מספר 57 עפ"י התכנית לעיל.

או לחילופין- לאחר הביצוע בפועל של סלילת דרך 57 בתוואי החדש (הצפוני) וביצוע בפועל של החיבור החדש מצפון, עפ"י התכנית לעיל.

19. שלבי ביצוע - מבנים ומתקנים ציבוריים:

שלב:	יח"ד:	מס' כיתות - מעון יום:	מס' כיתות - גני ילדים:	מס' כיתות - בי"ס יסודי:	פיתוח ש.צ.פ.:
1	1-350	3	3	-----	-----
2	351-600	2	1 (סה"כ 4)	שלב א' - 3 חט"צ	פיתוח גינה ציבורית במגרש 19
3	601-900	2	2 (סה"כ 6)	שלב ב' - 12 כיתות (סה"כ 12 כיתות + 3 כיתות חט"צ)	פיתוח גינה ציבורית במגרש 20
4	+900 (עד קיבולת)	2 (סה"כ 9)	1 (סה"כ 7)	שלב ג' - 6 כיתות (סה"כ 18 כיתות + 3 כיתות חט"צ).	גמר פיתוח שצ"פ

20. שלבי ביצוע - גשרים:

(א) לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית מעל 450 יחידות דיור, אלא לאחר ביצוע בפועל של אחד מהגשרים להולכי רגל, החוצים את דרך מספר 1.

(ב) לא יוצאו היתרי בנייה מעל ל- 900 יחידות דיור (במצטבר עם שלב א'), אלא לאחר בניית הגשר השני.

~~המועצה
כ"ב
ד~~

יוזם התכנית:

~~מגדלי יזם משה ביזסלים -
יוזם לפתוח בע"מ~~

בעל הקרקע:

~~שדשני אדוניהם בע"מ~~

עורך התכנית: