

4-13983

חתימה
אמו



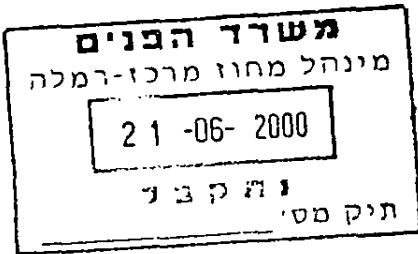
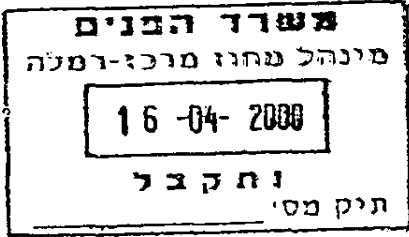
ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת ש.ד. 101/15/ד'

לישוב צור נתן

שינוי לתכנית מתאר ש.ד. 1000/
שינוי תכנית מפורטת ש.ד. 101/10/
שינוי לתכנית מ.ש. 1300/ (ש.ד.)



בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון
"ערים" - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
"ערים" - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התכנית: מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 15/101/38
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.5.00 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מעודכן ל-23 מרץ 2000

תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת ש.ד.101/15/ד'

לישוב צור נתן

שינוי לתכנית מתאר ש.ד.1000/

שינוי תכנית מפורטת ש.ד.101/10/

שינוי לתכנית מ.ש. מ130/ (ש.ד.)

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם:

משרד הבינוי והשיכון
"ערים" - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
"ערים" - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התכנית:

מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים

התוכן

מסמכי התכנית	-	פרק א'
הגדרות	-	פרק ב'
טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה	-	פרק ג'
טבלת מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור	-	פרק ד'
תנאים כלליים לביצוע התכנית	-	פרק ה'
הוראות בניה כלליות	-	פרק ו'
מערכות תשתית	-	פרק ז'
בטיחות	-	פרק ח'
הפקעה	-	פרק ט'
היטל השבחה	-	פרק י'

פרק א' - מסמכי התכנית

מחוז: המרכז, נפה: פתח תקוה, מועצה אזורית: דרום השרון

1. **האתר:** במערב-כביש 444, בצפון - טייבה, במזרח - מושב צור נתן, בדרום - קו כחול
גוש 8901 - 11-13, 9 (חלק), 7 (חלק), 26 (חלק) 15, 14 (חלק)
גוש 8904 - 11, 12 (חלק), 9, 10.
2. **שם התכנית:** תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ש.ד. 101//15/ד' שינוי לתכנית מתאר מס' ש.ד. 1000./ שינוי תכנית מפורטת ש.ד. 101//10. שינוי תכנית מפורטת מ.ש.מ. 130/ (ש.ד.).
3. **שם היישוב:** צור נתן.
4. **גבול התכנית:** קו כחול בתשריט בק.מ. 1:1250.
5. **תחולת התכנית:** השטח בתשריט התחום בקו כחול.
6. **שטח התכנית:** 609.756 דונם.
7. **יוזמי התכנית:** משרד הבינוי והשיכון ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ.
8. **מגיש התכנית:** משרד הבינוי והשיכון ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ.
9. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל.
10. **עורך התכנית:** מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים. רח' שמעון התרסי 7, ת"א.
11. **מטרת התכנית:** א. 1. שינוי יעוד שטח הקלאי ושטח לגן לאומי מוצע ל:
א. שטח למגורים
ב. שטח לבניני ציבור

- ג. שטח למרכז מסחרי
- ד. שטח צבורי פתוח
- ה. דרכים

2. שינוי יעוד שטח דרכים ל:

- א. שטח למגורים
- ב. שטח לבנייני ציבור
- ג. ש.צ.פ.

3. שינוי יעוד שטח מבני משק ל:

- א. שטח למגורים
- ב. שטח לבנייני ציבור
- ג. ש.צ.פ.
- ד. דרכים

4. שינוי יעוד שטח תעשייה ל:

- א. שטח למגורים
- ב. שטח למרכז מסחרי
- ג. ש.צ.פ.
- ד. שטח למרכז מסחרי
- ה. דרכים

5. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח ל:

- א. שטח למגורים
- ב. שטח לבנייני ציבור
- ג. ש.צ.פ.
- ד. דרכים

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה לכל אזור ואזור.

ג. קביעת הנחיות להוצאת היתרי בניה לרבות שלבי הפיתוח.

ד. קביעת בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

- ה. קביעת אזורי המגורים לפי סוג הבניה והצפיפות.
- ו. קביעת מרווחי בניה וקוי בנין.
- ז. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לבניה ואחזקתה לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.
- ח. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
- ט. קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תיגברנה הוראות תכנית זו.
13. **מסמכי התכנית:**
- א. מסמכים מחייבים
- (1) תשריט הערוך בק.מ. 1:1250, להלן התשריט.
- (2) תקנון התכנית המכיל 29 עמודים, להלן תקנון.
- (3) תכנית ניקוז.
- ב. מסמכים מנחים
- נספח בינוי בק.מ. 1:1250.
- נספח חתכים טיפוסיים בק.מ. 1:500.
- נספח תחבורה.
- נספח פיתוח נוף.
- נספח איכות סביבה.
- נספח מים וביוב.
- ג. (1) כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- (2) במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יגבר התשריט על התקנון.
- (3) נספחי הבינוי, הפיתוח הנופי והחתכים המנחים, בנוסף לכל המוצג בהם, באשר לתפיסת הבינוי הכללית, פיזור מסות הבניה וגובהה, תכסיות מינימליות פנויות לגינון, תרסיות מירביות לבניה, פרישת הבינוי וכמות מירבית של חניות על-קרקעיות.
- שינוי וגמישויות יהיו בסמכות הועדה המקומית, תוך שמירת העקרונות לעיל.

פרק ב' - הגדרות

תכנית מתאר מקומית מס' ש.ד. 101//15/ד'	התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.	הועדה
שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה לייעוד מסויים.	איזור
קו סגור במגרש התוחם את השטח המותר לבניה.	קו בנין
המרחק בין קו הבנין לדרך הסמוכה או למגרש הסמוך שבו מוטלות מגבלות על הבניה.	מרווח בניה
כל שטחו של אזור רצף בתשריט, לגביו תוגש תכנית בניה לאישור.	תחום המבן
מספר הקומות בקו אנכי אחד.	מספר קומות
מפלס הכניסה הראשית לבנין, כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.	מפלס ה-0
גובה קצה מעקה הגג, או פיסגת הגג המשופע.	גובה גג עליון
גובה בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.	גובה בסיס הבנין
כל מונח שלא הוגדר במפורש בתכנית זו, תהיה המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 או בתקנות לפיו.	

תע לזכויות בניה י

מ	ל	כ	י	ט		
מספר מגרש בתשריט	הערות לאחר מסחר, משרדים ומגורים מיוחד, ביני ציבור, מוסדות ציבור, שטח ספורט ואזור לתכנון כעתיד כי תוגש תכנית בינוי (2)	מס' יח"ד (3)	תכנית כ-4 (4)	שטח כולל מותר לבניה בכפוף למפורט בטבלאות עמ' 8-13 B+A	שטח שרות כמ"ר B	שטח עיקרי כמ"ר A
1000-1004	דו משפחתי - חזית מגרש 12 מ' ליחיד טורי - חזית מגרש 6 מ' ליחיד	118	40	30534	3984	26550
3000-3018	1-5 קומות מדרג - חזית מגרש 15 מ'	1350	40	247050	44550	202500
4000-4013 4010	2-5 קומות מדרג - חזית מגרש 27 מ' 10 קומות	660	40	120780	21780	99000
5000-5001	מגורים מיוחדים עם חזית מסחרית למסחר ולמשרדים. כניסות נפרדות למגורים מהחזית האחרית. חובת ארקדה לחזית המסחרית כק. קרקע	140 -	40 40	25620 4320	4620 720	21000 3600
5002-5003		32 -	40 40	5856 1440	1056 240	4800 1200
6000-6026	תוגש תכנית בינוי (2)	-	40	52861	10260	42601
6016	תוגש תכנית בינוי (2)	-	40	827	138	689
7000-7023	תותר בנית ומתקנים הנדסיים**	-	-	-	-	-
7107-7111	תותר בנית מתקנים הנדסיים ומרכיבי ביטחון	-	-	-	-	-
8000	תוגש תכנית בינוי (2)	-	10	3000	500	2500
9000	תוגש תכנית בינוי (2)	-	40	2000	400	1600
2-93		-	-	-	-	-
-		2300	-	494288	88248	406040

ישה מוגבלים ומרכיבי בטחון.
ות התשתית, גישות, מקומות חניה וכל הפרטים על-פי דרישות החוק
פיתוח המגרש כולל גינון ונטיעות.

טבלת מגרשים לאזור מגורים א'

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	מס' יח' דיור דו משפחתי טורי	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה שטח עיקרי	שטח עיקרי מ"ר			
810	15	75	5.400	7.263	24	1000
743	15	80	4.950	6.216	22	1001
608	15	71	4.050	5.692	18	1002
1148	15	90	7.650	8.499	34	1003
675	15	83	4.500	5.426	20	1004
3984	15	80	26.550	33.096	118	סה"כ

טבלת מגרשים לאזור מגורים ג'

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	מס' יח' דיור 1-5 קומות מדורג	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה שטח עיקרי	שטח עיקרי מ"ר			
2640	22	174	12.000	6.911	80	3000 ✓
2112	22	182	9.600	5.286	64	3001 ✓
1716	22	150	7.800	5.203	52	3002 ✓
1716	22	158	7.800	4.948	52	3003 ✓
2310	22	142	10.500	7.392	70	3004 ✓
3036	22	138	13.800	10.044	92	3005 ✓
1716	22	141	7.800	5.531	52	3006 ✓
2376	22	148	10.800	7.281	72	3007 ✓
2310	22	149	10.500	7.055	70	3008 ✓
2112	22	180	9.600	5.344	64	3009
1584	22	189	7.200	3.816	48	3010
1716	22	135	7.800	5.769	52	3011
1848	22	132	8.400	6.352	56	3012
1848	22	121	8.400	6.934	56	3013
2970	22	147	13.500	9.217	90	3014
3036	22	139	13.800	9.935	92	3015 ✓
3168	22	196	14.400	7.335	96	3016
3168	22	187	14.400	7.721	96	3017
3168	22	181	14.400	7.959	96	3018
44.550	22	156	202.500	130.034	1350	סה"כ

טבלת מגרשים לאזור מגורים ד'

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	מס' יח' דיור 2-5 קומות מדורג + מגרש 10-4010 קומות	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה שטח עיקרי	שטח עיקרי מ"ר			
1320	22	153	6.000	3.919	40	4000
1320	22	154	6.000	3.909	40	4001
1320	22	162	6.000	3.708	40	4002
1320	22	154	6.000	3.908	40	4003
1320	22	151	6.000	3.975	40	4004
1320	22	151	6.000	3.986	40	4005
1320	22	151	6.000	3.974	40	4006
1320	22	155	6.000	3.887	40	4007
1320	22	150	6.000	4.030	40	4008
1320	22	157	6.000	3.839	40	4009
2640	22	305	12.000	3.932	80	4010
2640	22	128	12.000	9.381	80	4011
1980	22	120	9.000	7.488	60	4012
1320	22	148	6.000	4.055	40	4013
21.780	22	155	99.000	63.991	660	סה"כ

טבלת מגרשים לאזור מגורים מיוחד משולב מסחר ומשרדים בק. קרקע

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	מס' יח' דיור + 10 קומות 4-5002-5003 קומות	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה שטח עיקרי	שטח עיקרי מ"ר			
2640	22	262	12.000	4.581	80	5000
1980	22	224	9.000	4.032	60	5001
528	22	219	2.400	1.096	16	5002
528	22	157	2.400	1.534	16	5003
5676	22	230	25.800	11.243	172	סה"כ
75990	21	148	353.850	238.364	2300	סה"כ מגורים

פרק ד' - טבלת מגרשים לבניני ציבורי

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	יעוד המגרש	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה שטח עיקרי	שטח עיקרי מ"ר			
202	20	40	1012	2.530	מעון וגן ילדים	6000
230	20	40	1150	2.875	גני ילדים ובית כנסת	6001
140	20	40	700	1.749	גן ילדים ומעון	6002
115	20	40	577	1.442	בית כנסת וגן ילדים	6003
187	20	40	934	2.335	גן ילדים ומעון	6004
230	20	40	1150	2.874	גני ילדים ובית כנסת	6005
247	20	40	1233	3.082	מרפאה	6014
216	20	40	1078	2.694	מועדון	6015
774	25	90	3095	34.39	בנין המועצה	6017-6018
2048	25	30	8191	27.304	חטיבה עליונה 36 כיתות	6019
650	25	30	2598	8.661	בי"ס יסודי 21 כיתות	6020
606	25	30	2425	8.082	בי"ס יסודי 21 כיתות	6021
657	25	36	2629	7.303	בי"ס יסודי 21 כיתות	6022
2053	25	30	8211	27.369	חטיבת ביניים 36 כיתות	6023
679	25	90	2716	3.018	מתנ"ס וספריה	6024
909	25	90	3634	4.038	מתנ"ס	6025
317	25	30	1268	4.227	שרותי הצלה משטרה	6026
10260	24	38	42601	113.022		סה"כ

* הועדה המקומית רשאית להתיר במגרשים אלה הקמת בנינים ציבוריים למטרות תרבות, דת, חינוך, בריאות, מעונות יום, מעונות קשישים וכד'.

טבלת מגרשים למוסדות ציבור

זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע				שטח המגרש בדונם	יעוד המגרש	מספר המגרש
שטח שרות מ"ר	שטח שרות % מהעיקרי	% בניה	שטח עיקרי מ"ר			
138	20	40	689	1.722	מרכזיה	6016
138	20	40	689	1.722		סה"כ

טבלת שטחים ציבוריים פתוחים

שטח המגרש בדונם	יעוד המגרש	מספר המגרש
2,224	שטח ציבורי פתוח	7000
22,852	שטח ציבורי פתוח	7001
2,257	שטח ציבורי פתוח	7002
2,317	שטח ציבורי פתוח	7003
17,193	שטח ציבורי פתוח	7004
6,726	שטח ציבורי פתוח	7005
2,461	שטח ציבורי פתוח	7006
1,061	שטח ציבורי פתוח	7007
0,786	שטח ציבורי פתוח	7008
1,057	שטח ציבורי פתוח	7009
1,447	שטח ציבורי פתוח	7011
0,739	שטח ציבורי פתוח	7013
0,838	שטח ציבורי פתוח	7014
3,848	שטח ציבורי פתוח	7015
0,180	שטח ציבורי פתוח	7016
0,180	שטח ציבורי פתוח	7017
0,125	שטח ציבורי פתוח	7018
0,180	שטח ציבורי פתוח	7021
0,725	שטח ציבורי פתוח	7022
0,210	שטח ציבורי פתוח	7023
67,407	שטח ציבורי פתוח	סה"כ

פרק ה' - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובבניינים:

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

2. תנאים למתן היתר:

א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי. תכנית הבינוי תחול על שטחו של מבנן שלם באזורי המגורים או על שטחו של מגרש שלם לפחות, באזור בניני ציבור או מוסדות ציבור ואזור מסחר, משרדים ומגורים מיוחד, אזור ספורט ושצ"פ.

ב. תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:500, על רקע תכנית מדידה.

ג. בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, העמדות ומידותיהם, המתקנים, מערכות התשתיות, גישות, מקומות חניה וכל הפרטים על פי דרישות החוק על תקנותיו, ודרישות מהנדסי הרשות והועדה המקומית וכן יסומנו עבודות פיתוח המגרש, כולל גינון ונטיעות.

ד. תכנית המדידה:

תערך בקני"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, ותכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

3. תשתיות:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים ולאזור מסחר, משרדים ומגורים אלא לאחר שיובטח ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה המקומית: נקוז, דרכים, מים, חשמל ותקשורת.

ב. תכנית הניקוז תבוצע להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ורשויות הניקוז עפ"י תכנית ניקוז שתאושר עפ"י חוק הניקוז ולפי פרק ז' סעיף 3 להוראות תכנית זו.

ג. מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים, יבוצעו לשביעות רצון הועדה המקומית, כולל הבטחת לוי"ז לביצוע.

ד. תכניות הפיתוח של האתר יתואמו עם מערכת הבטחון.

4. שלבי ביצוע:

א. היתרי הבניה ל-920 יח"ד הראשונות ינתנו מצפון לכביש מס. 1 (שהינו כביש צפוני לכביש הכניסה לצור נתן). יתרת היתרי הבניה ינתנו רק עם הפסקת פעולות החציבה ותחילת ביצוע השיקום בפועל.

ב. היתרי בניה מעבר ל-1800 יח"ד ינתנו לאחר חיבור בפועל של דרך מס' 444 לכביש מס' 6 באזור זה.

ג. לא תהיה נגישות ישירה למגרשים הגובלים בכיכר ובדרך הגישה לישוב, מהכיכר ומדרך הגישה לישוב.

ד. במקביל עם תחילת הבניה למגורים, ייבנו מוסדות חינוך וציבור חיוניים, עפ"י שלבי ביצוע של התוכנית, המפורטים בסעיף 4 ועפ"י רשימה של הועדה המקומית. ביצועם יהיה תנאי לאיכלוס.

5. תכנית לביוב מרכזי:

א. תכניות למערכת הביוב טעונות אישור משרד הבריאות.

ב. לא יינתן היתר בניה ל-700 היחידות הראשונות בתחום התכנית אלא אם נוכחה הועדה המחוזית כי התחיל הביצוע בפועל של המתקן האזורי והקווים המוליכים מהישוב ועד מתקן הביוב האזורי, בהתאם ל: מח/ש/1/303 המאושרת.

ג. היתרי הבניה מעבר ל-700 יח"ד יינתנו לאחר אישור פתרון ביוב ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
תנאי לאיכלוס, חיבור ופעולה של התשתיות כפי שפורטו בסעיפים א-ג לעיל.

6. ביצוע התכנית בשלבים

התכנית תבוצע ב-3 שלבים כמוגדר בתשריט:

- שלב א' - המתחם המסומן בתשריט לביצוע בשלב א'.
- שלב ב' - המתחם המסומן בתשריט לביצוע בשלב ב'.
- שלב צור-נתן - המיתחם המסומן בתשריט כמתחם צור נתן.

7. המחצבה הדרום מערבית

היתרי הבניה מעבר ל-920 יח"ד ינתנו רק עם הפסקת פעולות החציבה ותחילת ביצוע השיקום בפועל.

8. תנאים למתן היתרי בניה

- | | | | |
|----|---------------------|---|------------------------|
| א. | תכנית בינוי | - | ראה סעיף 2 פרק ה'. |
| ב. | תשתיות | - | ראה סעיף 3 פרק ה'. |
| ג. | שלבי ביצוע | - | ראה סעיף 4 פרק ה'. |
| ד. | פסולת | - | ראה סעיף 11 א' פרק ו'. |
| ה. | שפכי עפר | - | ראה סעיף 8 א' פרק ז'. |
| ו. | פיתוח נוף | - | ראה סעיף 8 ב' פרק ז'. |
| ז. | מטרדים | - | ראה סעיף 8 ג' פרק ז'. |
| ח. | עתיקות | - | ראה סעיף 8 ב' פרק ז'. |
| ט. | המחצבה הדרום מערבית | - | ראה סעיף 7 פרק ה'. |

9. תנאים לאישור איכלוס

- | | | | |
|----|------------|---|-----------------------|
| א. | פסולת | - | ראה סעיף 8 א' פרק ז'. |
| ב. | איכות אויר | - | ראה סעיף 8 ג' פרק ז'. |

פרק ו' - הוראות בניה כלליות**1. פיתוח השטח**

- כל בניה בפיתוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים, תהיה באבן מסותתת, לפי פרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדסי הרשות והוועדה המקומית.

פרטי פיתוח הנכללים בפרק זה:

א. גדרות אבן מסותתת בגבולות מגרשים - גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 3.0 מ' לחזית ולצד השכן כמפורט בנספח הפיתוח.

ב. טיפול בתכסית השטח:
כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי, יטופל בתכסית מתאימה לשילובו בסביבה, באישור מהנדסי הרשות והוועדה המקומית.

2. גגות

גגות רעפים בשיפוע תקני באישור מהנדסי הרשות והוועדה המקומית.

3. בסיס הבנין

א. המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה, וגובהו עד מקסי' 2 מ' מפני קרקע סופיים, בכל נקודה.

ב. גמר מסד וקירות חוץ - אבן מסותתת לפי אישור מהנדסי הרשות והוועדה המקומית.

4. מרתפים

א. באזור המגורים מותרת בנית מרתפים, ששטחם לא יעלה על 70% משטח המגרש, בתנאי שלא ניתן יהיה להתקרב לגבול המגרש יותר מ-40% מקו הבנין, ויושאר מסדרונות למעבר תשתיות בגבולות המגרש.
הכניסה למרתפים תותר מתוך שטח פנים הבית, וגובה ריצוף מעל תקרתם לא יבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.

- ב. באזור מגורים מדורג, השימושים המותרים במרתף יהיו שטחי שרות, שימושים משותפים לדיירי הבניין, מחסנים דירתיים (לא יותר ממחסן אחד לדירה), חניות לשימושים המותרים.
- ג. באזורים משולבים למסחר ומגורים, למוסדות ציבור ובניני ציבור, יותרו הקמת מרתפים וחניות. שימושים המותרים במרתפים, יהיו שטחי שרות בלבד וחניות לשימושים המותרים.
- ד. באזורים המיועדים למסחר, יותר שימוש למרפאות.

5. אנרגיה סולרית

- בכל בנין יובטח פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים, כולל פתרון לשילוב הקולטים במישור הגג והדוד - בחלל גג המבנה, לשביעות רצון מהנדסי הרשות והוועדה.

6. אשפה

- מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים שיוגשו ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.
- שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה, בהתאם לתקנים ממשלתיים.

7. חניה

- יובטחו 2 מקומות חניה ליתידת דיור, בגבולות המגרש.
- בין כל 3 מקומות חניה ינטעו עצי צל. באיזורים שלא מיועדים למגורים - החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובגבולות המגרש.

8. דרכים

- בתחום הדרך יוקמו: מסעה, מדרכות, חניה ציבורית ופסי ירק. קירות התמך באזורי החפירה והמילוי, יבנו עם אבן מסותתת; בתחום המגרשים הגובלים בדרך, כמפורט בנספח הפתוח.

9. דרך משולבת

דרך משולבת בתוך מבן ברוחב 11 מטר, תהיה לשימוש הציבור. קו בנין מדרך זו יהיה 6 מטר. משולי הדרך. תנתן אפשרות סיבוב למכונית לרבות מכוניות לאסוף אשפה, ע"מ לצאת מן המבן.

10. כניסה אחורית

בכל מקרה שהחלקה למגורים גובלת בשטח ציבורי פתוח, תותר פתיחה של שער אחורי בגדר הפונה אל השצ"פ, להולכי רגל בלבד.

11. פסולת

א. תנאי למתן היתרי בניה - אישור מהנדס הרשות ויח"ס האזורי לשפיכת עודפי עפר ופסולת בנין.

ב. תנאי לאיכלוס - אישור הרשות המוסמכת להסדרי הובלת האשפה הביתית ו/או האחרת, מהישוב למתקן אשפה מאושר.

פרק ז' - מערכות תשתית

1. **מיקום מערכת תשתית**
לא תורשה התקנת מערכת תשתית על-קרקעית בתחום שטח התכנית. מתקנים שייבנו, כחלק ממערכת התשתית, יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים לשביעות רצון מהנדסי הרשות והוועדה.
2. **אספקת מים**
באישור הרשות המקומית ובתאום עם משרד הבריאות.
3. **ניקוז מי-גשם**
ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז. התקנת אלמנטים לצימצום הנגר העילי.
לעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז במגרשים הממוקמים על המדרונות הדרומיים, הנמצאים בתחום אגן ההקוות של נחל אלכסנדר. יש להבטיח מניעת סחף קרקע ושמירת מערכת הניקוז הטבעית, למניעת פגיעה במערכות אקולוגיות ובאתרים בעמק.
הקטנת הנגר העילי, שתבטיח פיתוח השטחים הלא בנויים במגרשים המיועדים לבניה, לאפשר מקסימום ספיגה של מי הנגר בקרקע.
4. **ביוב**
מערכת ביוב מרכזית, בהתאם לתקנות התברואה ואישור הוועדה המקומית.
5. **חשמל**
מערכת מתח-גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים ורחובות) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפופות לתקנים ולמפרטים קיימים.
תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שיקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.
6. **תקשורת**
מערכות נפרדות של טלפון וטל"כ תת-קרקעיות, תקשורת פנים וחיבור למערכת כריזה (ישובית), בהתאם לתקנים, למפרטים ולהוראות של משרד התקשורת, של "בזק", של זכיון הטל"כ באזור ושל מפקדת פקוד העורף.
תתוכנן אנטנה מרכזית ("תורן מקומי", לפי מפרטי משרד התקשורת) לכל הישוב. האנטנה תמוקם על גג מגדל המים או מבנה ציבור שייקבע לכך, עפ"י הוועדה המקומית.

7. זכות מעבר

הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש, לרבות מגרש מגורים, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

8. הוראות בנושא איכות הסביבה**א. עבודות עפר****קיר נקיון**

- בכל בנייה של מבנה בשטח התכנית, בשטח בו השיפוע הצידי עומד על 15%, ייבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה. הקיר ייבנה לפני תחילת עבודות העפר, על מנת למנוע דרדרת סלעים ויצירת שפך עפר.

מהנדס הוועדה המקומית רשאי לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.

שפכי עפר

- בהיתרי הבניה יכללו הוראות בנוגע לפינוי פסולת עפר. בכל מקרה לא תותר השארת ערימות פסולת בניה בשטח המגרש או בסמוך לו. על היזם מוטלת האחריות כי פסולת הבניה תשלח לאתר פסולת עפר או לכל אתר מורשה אחר שיאושר ע"י הרשות המקומית/האיזורית.

עבודות עפר

- העבודות בהן יופעלו כלים מכניים בכלל ועבודת עפר בפרט, תבוצענה באמצעות כלים העומדים בדרישות המפורטות במסגרת התקנות למניעת מפגעים - רעש מצויד בניה - 1977.

- במצבים בהם יחליט מפקח באתר כי עבודות העפר גורמות למיטרדי אבק בסביבה, יינקטו אמצעי הרטבה, להפחתת כמויות האבק הנפלטות לסביבה.

ב. עיצוב נוף**פיתוח ונוף**

- מיקום המבנה בכל מגרש ומגרש ייקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון: משטחי סלע, עצים, שיחים) הנמצאים במגרש, תוך המנעות ככל האפשר מפגיעה בהם.
- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים, אם קיימים. תכנית הפיתוח תאושר רק אם יש בה כדי לענות על צרכי שמירת הנוף, בשטח המגרש שאינו בנוי.
- תכנון כביש הגישה לצור נתן ילווה כנספח נופי מחייב, המראה את הטיפול הנופי הנדרש למניעת מפגע נופי לכוון נחל אלכסנדר.

גינון וייעור

- יש לשתול עצים המרכיבים את חברת הצמחים הטבעית של האזור העמידים יחסית בפני שריפות ועדיפים באקלים החם והיובשני של השפלה הפנימית, ליצירת יער פארק אופייני המשתלב בטופוגרפיה (בין העצים המומלצים: החרוב, מיני אלות, אלון תבור ועצי בוסתן שונים - כמו זית, תאנה, שקד ושיחי גפן).
- על יזם התכנית להתחיל, בתיאום עם הק.ק.ל, בייעור חגורת היער סביב אזור הבינוי הצפוני הסמוך לאזור התעשייה טייבה, יחד עם ביצוע תשתית הכבישים הראשונים.

טיפול במדרונות

- המבנים במגרשים עם מדרונות ייבנו על פי הנחיות מפורטות של יועץ ביסוס, שיתייחסו ליציבות המדרונות על מנת למנוע גלישת מדרונות.
- ההנחיות יקבעו את האמצעים התכנוניים וההנדסיים הנדרשים לטיפול במדרונות, בניית קירות תמך, מסלעות וכד'.

ארכיאולוגיה

- יש לשלב במסגרת התכנית המפורטת את המימצאים הארכיאולוגיים הראויים לשימור שנתגלו עד כה, ולאפשר שילובם של מימצאים חדשים שיתגלו באתר.
- יגודרו אזורי המימצאים הארכיאולוגיים, בתיאום עם רשות העתיקות והארכיאולוג החוקר.

חזות

- למניעת דרדרת, יש לבנות קירות תמך או תעלות הגנה, לפני פריצת מערכת הדרכים והתחלת עבודות עפר.
- לא תורשה שפיכת חומר מילוי ופסולת עפר או בורות השאלה בערוצי הוואדי ולא תורשה תנועת משאיות ורכב כבד אחר בערוצים ובמקומות רגישים מבחינה נופית, אלא עפ"י תכנית תנועה שתצורף להיתר הבניה.

שילוט

- מערכת השילוט תעמוד בדרישות חוק עזר לשילוט או בהנחיות של הרשות המקומית.
- תוכן תכנית שילוט מרכזית אשר תבטיח חזות נאותה לכל מיתחם והכוללות שילוט הכוונה אקטיבי מפורט, שילוט רחוב, שילוט ע"ג מבנים ובחזיתות כל מבנה.
- מערכת השילוט תהיה מבוססת על שילוט מרכזי בכניסות למיתחמים ושילוט מרכזי בכניסות למרכז המסחרי. שלטי המיתחמים יבוצעו עפ"י תכנית מוקדמת מתואמת עם הרשות המקומית אשר תועבר לאישורה.

מניעת מפגעים

ג.

איכות אוויר

- לא תותר בניה ואיכלוס במתחם הצפוני הקרוב למחצבה טרם מתן הגבלות על פעילות המחצבות בסביבה ע"י המשרד לאכה"ס, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992.
- לא יותר שימוש במזוט או בפחם בתחום התכנית. שימוש בסולר יותר לצורכי הסקה בלבד.
- הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להטיל מגבלות פליטה על מזהמי אוויר מעסקים, שיבקשו לאכלס את האזור המסחרי, כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות העסק, או למנוע מטרדים מעסקים ומפעלים סמוכים.

רעש

- מפלס הרעש המירבי מבניין המשמש למטרות מגורים, ציבורי, מסחר מלאכה ומשרדים, לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, כמפורט בנספח הסביבתי.
- הבינוי במיתחם הסמוך לאזור התעשייה טייבה, יתוכנן באופן שימנע ככל האפשר, הפניית תזיתות מבני מגורים למפעלים. הקירות הצפוניים של אותם מבני ייבנו עם מיגון אקוסטי מתאים על מנת להתמודד עם מטרדי הרעש הנובעים מפעילות באזור התעשייה. תכנית נטיעות מפורטת המשלבת עצים ושיחים, תלווה את היתרי הבניה ותציג רצועת חייץ מאסיבית בין אזור התעשייה והמגורים.
- בכל מקרה של חשש ליצירת מטרדים מאזור התעשייה, תוכן בשלב היתרי הבניה בדיקה מפורטת של ההשפעות הסביבתיות בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ויוצאו התניות למזורן.

- בשלב ההיתרים, תיעשה בדיקה חוזרת של השפעת כביש הכניסה לצור נתן על המבנים הסמוכים לכביש. לאור המימצאים, אם בכלל, יבחן השימוש באמצעים הבאים:

- הקמת מיגון אקוסטי שיבטיח מפלס רעש של $Leg=64dBA$ בשעת שיא בחזיתות המבנים הקרובים לכביש.
- תכנון פריסת השימושים במבנים כך שהשימושים הרגישים יותר (חדרי שינה, סלון) יורחקו מהחזית הפונה לכביש.
- התקנת חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר בחזית המבנים הפונה לכביש, כך שבתוך המבנים מפלס הרעש לא יעלה על $Leg = 40dBA$ בשעת שיא במצב שבו החלונות סגורים.

מגבלות וחריגים

.9

הועדה המקומית, לא תיתן היתר בניה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות, תשל"ח 1978, אלא על פי הוראות חוק העתיקות.

פרק ח' - בטיחות

אש - כל המבנים המיועדים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור, טעונים אישור מכבי אש לבטיחות שרפות.

גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים, ישולבו בפיתוח המגרש, באופן שאינו נראה מהכביש, כחלק מהיתר הבניה.

פרק ט' - הפקעה

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. היוזם יספק לוועדה המקומית, רשימת המגרשים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, כולל הנתונים: גוש, מגרש, שטח, יעוד, צבע בתשריט, לצורך תהליך ההפקעה.

פרק י' - היטל השבחה

היטל ההשבחה יקבע על פי חוק.

חתימות

תאריך

התאחדות העובדים הכללית
מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל - בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון - היוזם
ערים-חבי לפיתוח עירוני בע"מ

משרד הבינוי והשיכון - מגיש התכנית
ערים-חבי לפיתוח עירוני בע"מ

מאיר ניר - אדריכל ומתכן ערים - עורך התכנית:
ח.א. שמשון הודס ל. סר 445003

דוד אמגדן
אדריכל ומתכן

ערים
מנהל מקרקעי ישראל

חתימות

הוצאת התכנון המוסמכות.
 הוצאת הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ניהול או לכל בעל עיין אחר בשטח התכנוני כל עוד לא הועמד הסכם מסודר עם המוסמכות מתאים כגינון ואין מיושמתו או באה נכונה הסמכה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל השותף מוסמכות להוציא תוכנית מסמך כל דין.
 לפיין הסכם מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם ייעוץ או כלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הסרה או הסתלקות מהסכם המסודר ו/או ויתור על זכותנו להסלול בגלל הסתלקותנו על שירותי המסודר על פיו זכויות כלשהן נשטתו, ואז על כל זכות העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך
 מינהל מקרקעי ישראל
 מס' 62000

29-06-2000

מינהל מקרקעי ישראל - בעל הקרקע
 משרד הבינוי והשיכון - היוזם
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.

ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ
 משרד הבינוי והשיכון - מגיש התכנית
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.

ערים-חב' לפיתוח עירוני בע"מ
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.

מאיר ניר - אדריכל ומתכן ערים : עורך התכנית:
 מאיר ניר - אדריכל ומתכן ערים
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.
 מס' החשמונאים 113 ת.ל. א.ב.א.