

1-4648994

מכונן
25.2.17

תכנית מס' מח/281

מבאית 2006

מינהל התכנון הועדה המחוזית מחוז מרכז 10-07-2017	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	מינהל התכנון הועדה המחוזית מחוז מרכז 10-07-2017
נתקבל		נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מח/281

שם תוכנית: תכנית מתאר לעיר אל טירה

מחוז: **מרכז**
 מרחב תכנון מקומי: **אל טירה, דרום השרון, לב השרון**
 סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית**

נבדק וניתן להפקיד / אישר
 מחלטת הועדה המחוזית / משנה מ-19.10.17
 9.5.16

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 אדריכלות אזורית
 מתכננת מחוז מרכז

תאריך: 28/8/17

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' מח/281 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הליטה ביום 19.10.17 לאשר את התוכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהלת מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

העיר טירה היא בעלת זיהוי עצמי ברור וחזק במרחב. העיר מתפתחת בצורה דינאמית ומתפקדת כחלק אורגאני של מטרופולין תל אביב. למרות שרוב התושבים יוצאים מהעיר לעבודה באזור המטרופוליני, מספר לא קטן של תושבי העיר עוסקים ביזמות מקומית שהולכת ומתחזקת. העיר מפתחת דמות חיובית בעיניהם של תושבי המרחב כמקום עם הרבה מה להציע בתחומי המסחר והשירותים. בין היתר הדבר מקבל ביטוי בריבוי העסקים לאורך הדרך הראשית (כביש 554 לשעבר), בגרעין ההיסטורי אשר מושך מבקרים וקיים פוטנציאל לא מנוצל לפיתוח ענף התיירות. בימי שבת במיוחד העיר מושכת קהל חיצוני גדול למסעדותיה, לשוק ולספקי השירותים והעסקים השונים.

תושבי העיר רואים ומבינים שפיתוח הכלכלה המקומית מהווה מנוף בסיסי לפיתוח המקום. לכן מודגש הצורך לדאוג לתשתית מתאימה לא רק למגורים ולצרכי ציבור אלא גם לפיתוח הכלכלי: מסחר, שירותים ויצור. לכן התכנית כוללת תוספת משמעותית של שטחים למסחר ותעסוקה.

אוכלוסיית העיר טירה בסוף שנת 2004 הגיעה ל-21,100 נפש. עד 2030 צפוי גידול לכ-38,000 נפש. בהתאם לכך התכנית מציעה תוספת שטחים להרחבת אזורי המגורים מסביב לעיר כ"קליפה" נוספת צמודת דופן. קונספציה זו משרתת את תושבי העיר, מהיותה מאפשרת פיתוח בהתחשב במגוון הבעלויות בישוב.

תכנית המתאר המוצעת היא תכנית מתאר מקומית כוללת, אשר לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה. התכנית מגדירה את כוונת הפיתוח של העיר ועקרונותיו וקובעת מתחמים שבהם יוכנו תכניות מפורטות, על פי פרוגראמה מוגדרת, אשר יאפשרו את מימושה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר לעיר אל טירה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מח/281	מספר התוכנית			
12,112 ד'		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
8	מספר מהדורה בשלב			
21/03/2017	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אל טירה, לב השרון, דרום השרון
 - קואורדינטה X 196,000
 - קואורדינטה Y 682,000
- 1.5.2 תיאור מקום אל טירה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית טירה מ.א. לב השרון מ.א. דרום השרון
 - התייחסות לתחום הרשות כל תחום עיריית טירה וחלק מתחומי הרשויות מ.א. לב השרון ומ.א. דרום השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - טירה לא רלבנטי
 - לא רלבנטי
 - לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7581	מוסדר	חלק מהגוש	-	16, 15
7583	מוסדר	חלק מהגוש	-	7, 2, 1
7732	מוסדר	חלק מהגוש	25-31, 11-23, 7	24, 10
7733	מוסדר	כל הגוש	14-17, 12, 1-10	-
7753	מוסדר	חלק מהגוש	33-38	32, 27-30, 22, 14, 47, 40
7754	מוסדר	חלק מהגוש	88, 51, 16-20	58
7756	מוסדר	חלק מהגוש	32	31, 30, 26, 23, 22
7758	מוסדר	כל הגוש	52, 27, 26, 1-24, 63, 60, 54-56	-
7760	מוסדר	כל הגוש	90, 57-88, 1-55, 92-94	-
7761	מוסדר	כל הגוש	1-56	-
7762	מוסדר	כל הגוש	33-77, 1-31	-
7763	מוסדר	חלק מהגוש	32-43, 1-27	-
7764	מוסדר	כל הגוש	71-74, 1-68, 103, 102, 77-97, 107, 106	-
7765	מוסדר	כל הגוש	10-92, 1-7	-
7766	מוסדר	כל הגוש	1-70	-
7767	מוסדר	חלק מהגוש	35-36, 1-29, 59, 38-57	-
7768	מוסדר	חלק מהגוש	1-7	-
7769	מוסדר	חלק מהגוש	3-96	2
7770	מוסדר	חלק מהגוש	11-29, 7	9, 8, 6
7771	מוסדר	כל הגוש	28-41, 1-26	-
7772	מוסדר	כל הגוש	1-25	-
7773	מוסדר	כל הגוש	1-58	-

-	1-46	כל הגוש	מוסדר	7774
-	1-56	כל הגוש	מוסדר	7775
-	75-, 28-70, 1-24 77	כל הגוש	מוסדר	7776
27-32	,25, 13, 12, 2-10 36-47, 33, 26	חלק מהגוש	מוסדר	7777
60, 63-65	57, 1-52	חלק מהגוש	מוסדר	7778
-	1-47	כל הגוש	מוסדר	7779
-	1-43	כל הגוש	מוסדר	7780
-	4-70, 2, 1	כל הגוש	מוסדר	7781
-	1-43	כל הגוש	מוסדר	7782
-	1-32	כל הגוש	מוסדר	7783
, 31-33, 29, 6-8 , 65-68, 57-59, 51 70	, 42, 41, 34-39 , 56, 52, 44-47 61, 60	חלק מהגוש	מוסדר	7784
-	1-24	כל הגוש	מוסדר	8058
				שטח בנוי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1. רשימת התכניות דלהלן מתייחסת לתכניות מאושרות בשלב הכנת מסמך זה.
2. בגלל קנה המידה של תשריט תכנית זו, סימון המצב המאושר אינו כולל כל פירוטי הפרטים של תכניות נקודתיות וסימון גבולותיהן. לכן יש לראות את התשריט מצב מאושר כלא מחייב.
3. תכנית זו איננה משנה תכניות מאושרות בתחומה, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ט/1118	שינוי	שינוי ממתקן טיהור לחלק ממתחם מגורים וחלק לספורט ונופש.	2312	17/4/1977
שד/1000	שינוי	שינוי משטח חקלאי לחלק ממתחם מגורים.	2725	5/7/1981
ממ/1/920	כפיפות	בנוסף למותר בתכנית זו	2373	10/10/1977
ט/3002	כפיפות	למעט השינוי בקו בניין מדרך 444 כמסומן בתשריט תכנית זו, ובנוסף למותר בהוראותיה	4297	10/4/1995
ט/במ/3003	כפיפות	בנוסף למותר בתכנית זו	4592	27/11/1997
ט/במ/3004	כפיפות		4592	27/11/1997
ט/במ/3005	כפיפות		4592	27/11/1997
ט/במ/3006	כפיפות		4592	27/11/1997
ט/2260	כפיפות		4459	28/11/1996
ט/2332	כפיפות		4970	12/3/2001
ט/1/5066	כפיפות		5634	28/2/2007
ט/2533	כפיפות		5365	8/2/2005
ט/2546	כפיפות		5438	13/9/2005
ט/2589	כפיפות		5414	7/7/2005
ט/2591	כפיפות		5379	15/3/2005
ט/2601	כפיפות		5365	8/2/2005
ט/2608	כפיפות		5427	17/08/2005
ט/2628	כפיפות		5395	3/5/2005
ט/1227	כפיפות		4183	16/1/1994
ט/1/1226ג	כפיפות		3576	4/8/1988
ט/1/1226א	כפיפות		3576	4/8/1988
ט/1/1226ב	כפיפות		3952	8/12/1991
ט/ממ/1299	כפיפות		2678	11/12/1980
ט/1297א	כפיפות		3974	13/2/1992
ט/2105	כפיפות		3907	28/7/1991
ט/2117	כפיפות		3815	15/11/1990
ט/2122א	כפיפות		4002	14/5/1992
ט/2128א	כפיפות		4933	16/11/2000
ט/2130	כפיפות		4069	24/12/1992
ט/2139	כפיפות		4306	25/5/1995
ט/2152	כפיפות		4072	31/12/1992
ט/2154	כפיפות		3962	9/1/1992
ט/2160	כפיפות		4208	21/4/1994
ט/2159	כפיפות		3886	6/6/1991
ט/2162	כפיפות		4144	14/9/1993
ט/2235	כפיפות		4765	9/6/1999

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/9/1981	2745	בנוסף למותר בתכנית זו	כפיפות	ט/1068 ✓
12/5/1994	4213		כפיפות	ט/2193 ✓
21/2/2001	4964		כפיפות	ט/2308 ✓
12/7/2001	5001		כפיפות	ט/2329 א ✓
17/1/2000	4843		כפיפות	ט/2402 ✓
8/1/2004	5262		כפיפות	ט/2471 ✓
16/4/2001	4978		כפיפות	ט/2478 ✓
9/4/2002	5065		כפיפות	ט/2357 ✓
5/7/1999	4781		כפיפות	ט/2267 ✓
28/4/1999	4745		כפיפות	ט/2330 ✓
8/5/1997	4519		כפיפות	ט/2279 ✓
14/7/1996	4427		כפיפות	ט/2285 ✓
3/5/2001	4983		כפיפות	ט/2398 ✓
28/11/2005	5463		כפיפות	ט/1/2391 ✓
23/5/2004	5299		כפיפות	ט/2379 ✓
9/4/2002	5065		כפיפות	ט/2375 ✓
13/9/2005	5438		כפיפות	ט/2527 ✓
5/2/2006	5490		כפיפות	ט/2552 ✓
10/5/2006	5526		כפיפות	ט/2664 ✓
3/5/1998	4641		כפיפות	ט/2075 ✓
1/6/1995	4309	כפיפות	ט/2246 ✓	
28/4/1989	3658	תכנית המתאר משנה את התכנית רק במתחמים לפיתוח	שינוי	ט/2083 ✓
26/11/1992	4062	תכנית המתאר מחלקת את השטח למתחמי תכנון וקובעת הנחיות בהתאם	שינוי	ט/3007 ✓
24/8/1978	2463	בנוסף למותר בתכנית זו	כפיפות	ט/1048/2 ✓
22/10/1989	3709		כפיפות	צש/23/2/0 ✓
22/10/1989	3709		כפיפות	צש/24/2/0 ✓
19/8/1973	1939		כפיפות	צש/3/66 ✓
7/4/1960	752		כפיפות	תמ/32 ✓
05/02/64			כפיפות	גמ/ש/262 ✓
26/08/1976	2247	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א 3 ✓
27/1/1994			כפיפות	תמ"א 2/ג/10 ✓
23/8/2006	5668		כפיפות	תמ"א 4/18 ✓
19/12/1995	4363		כפיפות	תמ"א 22 ✓
			כפיפות	תמ"א 23/על תיקוניה ✓
16/2/1995	4284		כפיפות	תמ"א 15/א/31 ✓
15/07/2003	5206		כפיפות	תמ"א 34 ✓
18/12/2006	5606		כפיפות	תמ"א 3/ב/34 ✓
16/08/2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
14/9/2009	5998		כפיפות	תמ"א 5/ב/34 ✓
27/12/2005	5474		כפיפות	תמ"א 35 ✓
18/12/2006	5606		כפיפות	תמ"א 37/ב ✓
21/09/2010	6137		כפיפות	תמ"א 1/12 ✓
11/09/1989			כפיפות	תמ"א 16 ✓
11/12/2012	6512		כפיפות	תת"ל 22 ✓
28/11/2013	6706	כפיפות	תמ"מ 23/21/3 ✓	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	21/03/17	-	41	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	12/03/17	1	-	תשריט ראשי 1:10000, תשריט משני - מילואה 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	15/02/17	1	-	תשריט ראשי 1:10000, תשריט משני - מילואה 1:5000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	15/02/17	1	-	משתנה	מסמך רקע	תריסים סביבה תכנית אזורית ומחוזית
	ועדה מחוזית	אמאב התבורה	13/02/17 (תחברה) 15/02/17 (תח"צ) 15/02/17 (חתכים) טיפוסיים	3	-	1:7500 1:15000	מנחה	נספח התבורה
	ועדה מחוזית	הכנון שלמה אהרונוסון	15/02/17 (תשריט) 18/12/16 (דו"ח)	1	36	1:10000	מנחה	נספח נופי-סביבתי
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	15/02/17	-	15	-	רקע	נספח פרוגרמה
	ועדה מחוזית	שנהר חיים וסביבה	13/02/17 (תשריט) 17/11/10 (דו"ח)	1	3	1:20000	מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	יודפת מהנדסים	אוגוסט 2016 (דוח) 17/08/16 (תשריט)	1	32	1:20000	מנחה	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
	ועדה מחוזית	יודפת מהנדסים	ינובמבר 2010 (דוח) 17/08/16 (תשריט)	1	10	1:20000	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	יודפת מהנדסים	אוגוסט 2016 (דוח) 15/02/17 (תשריט)	1	4	1:5000	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	אדר' דסמונד קפץ	21/03/17	1	-	1:7500	רקע	מפה קדסטריית
	ועדה מחוזית	גורא סולר, אדר' שימור	15/02/17 (תשריט) 24/11/10 (תמונות) 23/11/10 (דו"ח)	2	5	-	מנחה	נספח שימור

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ti-mekomi@iplan.gov.il	02-3730022		02-6701673	קפלן 2, בנין ב' הקריה ת.ד. 6158 ירושלים - 91061	תאגיד	ועדת ההיגוי הבינמשרדית	ועדת ההיגוי הבינמשרדית				
	meida@land.gov.il	03-7632279		03-7632276	דרך מנחם בגין 125, תל אביב		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז				

זים כפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							כ.ר.				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 ק. הממשלה החדשה, ת.ד. 67012, ת"א 7246		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל				
						עיריית טירה	עיריית טירה				בעלים
											בעלים
											בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
deskap@netvision.net.il	04-9800554	054-6507510	04-9800007	יודפת, ד.ג. משגב 20180		דסמונד קפלן אדריכלים - תכנון, ניהול ופיקוח	דסמונד קפלן אדריכלים - תכנון, ניהול ופיקוח	28921	13754023		אדריכל
ofek@ofek-air.com	09-8650086		09-8653065	א.ת. פולג, נתניה		אופק צילומי אוויר	אופק צילומי אוויר	954	022827877		מורד מוסמך
zvi@amav.net	02-	054-	02-6726992	יד חרוצים 4,		אמאב	אמאב		11158185		מנהלס

assaf@s-aronson.co.il	6726995	4672699	02-6419143	93420 ירושלים	תחבורה	00015488	006660690	שלמה אהרונוסון	אדריכל	יועץ נוף
d_sherban@yodfatengineers.com	6222852	052-4417666	04-9800566	רח' מי נפתוח 34/א' ליפתא ירושלים 95863	תכנון שלמה אהרונוסון			דני שרבן	מתנדס	יועץ מים, ביווב וניקוז
Shen_env@netvision.net.il	9561466	050-7264294	04-9561466	יודפת, ד.ג. משגב 20180	יודפת מתנדסים	-	006044325	חיים שוהר	אקולוג יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
giorasolar@gmail.com	5709801	050-8715010	02-5709801	כיל ד.ג. אשרת 25233	שנהר חיים וסביבה	-	000836171	גורא סולר	אדריכל שימור	יועץ שימור
Fogel-m@zahav.net.il	6209475	054-5962604	08-6284940	ת.ד. 20263, צור הדסה 99875	גורא סולר	-	0041212429	מוטי פוגל	מתנדס	יועץ חשמל
				יודת הנחתום 4, ד.ת. 1339, באר שבע, 84113	מוטי פוגל	017981				

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
מתקן תחבורה שבו מתבצע מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה, מקרב אמצעי התחבורה הבאים: רכבת בינעירונית, אוטובוסים בקווי שירות סדירים, מוניות, רכב פרטי, רכב דו גלגלי ממונע ובלתי ממונע.	מסוף התחבורה משולב (מתח"מ)

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הכנת תכנית מתאר כוללת לעיר טירה וקביעת מדיניות תכנון אשר תכוון את המשך פיתוח הישוב, תוך יצירת פתרונות לצרכי העיר ותושביה, לקידום רווחת החיים ולמתן שירותים ברמה גבוהה.
2. הגדרת פרוגרמה מתאימה לתכנון כולל לעיר בת כ-38,000 תושבים בשנת 2030.
3. הגדרת שטחים לפיתוח לישוב טירה עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.
4. הרחבת/השלמת מערכת ראשית לדרכים ותנועה, ויצירת מערך תנועה המשתלב במערך הדרכים והמסילות האזורי, כולל מרכז תחבורה ותחנת רכבת.
5. הגדרת שטחים פתוחים ערכיים, לרבות עיגון החשיבות של השטחים החקלאיים המקיפים את העיר.
6. מתן בסיס לפיתוח תשתיות ראויות לעיר, לרבות תשתיות תנועה, ניקוז, מים, ביוב, גז וחשמל.
7. קביעת מדיניות והנחיות לתכנון מפורט, אשר יאפשר מימוש מיטבי של התכנית המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לצורך הוספת שכונות מגורים חדשות בשטחים צמודי דופן מסביב לתחום השטח המאושר והבנוי של הישוב.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לצורך הרחבת שטחי מסחר ותעסוקה, ולצורך הקמת מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת, בית קברות ואזור ספורט ונופש.
3. קביעת מתחמים לפיתוח היעודים החדשים.
4. קביעת הוראות להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה לפי מתחמים שנקבעו (בהסכמה ושלא בהסכמה).
5. קביעת הוראות להקצאת קרקע לצרכי ציבור ושטחים פתוחים בשטחים החדשים לפיתוח לרבות היקף השטחים הנדרשים ומקומם.
6. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות – תנועה, ניקוז, מים, ביוב, גז וחשמל.
7. קביעת הוראות בנושאי נוף וסביבה.
8. קביעת הוראות בנושא שימור.
9. קביעת תנאים למתן היתרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 12,112

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר מתארי	מצב מאושר	ערך	סוג נתון
	מתארי	מפורט				
שטחי בנייה באזור מגורים חושבו על בסיס הערכת זכויות בנייה. הערכת שטח מוצע במתאר: 1,744,800 מ"ר ביעוד מגורים עם זכויות שטח עיקרי 120% ממוצע.	1,744,800	3,076,647	1,744,800	3,076,647	מ"ר (שטח עיקרי)	מגורים
מספר יחיד חושבו ע"י הערכת צפיפות קיבולת מתוכננת. המימוש הצפוי עד 2030 כ- 11,875 יח"ד.	9,031	14,943	9,031	14,943	מס' יח"ד	
בנוסף לשטח המוגדר למסחר, יותר מסחר באזורי מגורים במסגרת חזית מסחרית ובהתאם להוראות התכנית	48,000	= 1.2 * 17,919 21,503 מ"ר	כ-48,000	= 1.2 * 17,919 21,503	מ"ר (שטח עיקרי)	מסחר
שטח מאושר מתייחס לאזור מלאכה ותעשייה ואזור תעשייה עם חזית מסחרית (תכנית מס' טר/3002)	216,000	מ"ר 54,000	216,000	54,000	מ"ר (שטח עיקרי)	תעסוקה
	275,259	= 0.9 * 241,000 216,900	275,259	= 0.9 * 241,000 216,900	מ"ר (שטח עיקרי)	מבני ציבור

הערה: לפירוט חישובי השטחים ראה נספח פרוגרמתי
התכנית אינה מבטלת את הזכויות המאושרות המפורטות בעמודת "מצב מאושר"

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
תחנות דלק (תמ"א 18)	רדיוסי מגן	רצועת השפעה של תמ"א 34 ב	חזית מסחרית	תחום רצועת המוביל הארצי	פרוזדור השמל	תחום סקירה לפי תמ"א 37 ב'		
22, 20, 24	1000	-	1000	1000	-	-	1000, 20-24	ייעוד קרקע עפ"י תוכניות מאושרות
-	,1001, 1101, 9001	-	,2001, 2002, 5001, 7001, 1303, 1304	,6001, 1202	-	-	2001, 2002, 2003, 3001, 3002, 3003, 4001, 4002, 5001, 5002, 5003, 6001, 7001, 8001, 9001, 1001, 1101, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1301, 1302, 1303, 1304	מגורים (מתחמים הכוללים מבני ציבור, שצ"פ ודרכים מקומיות)
1604	-	-	-	-	-	,1601, 1602, 1604	1601, 1602, 1603, 1604	תעסוקה (מתחם הכולל מבני ציבור, שצ"פ ודרכים מקומיות)
-	-	,1701, 1702	-	-	-	-	1702, 1701	שצ"פ (מתחם הכולל ציר נחל וצירי טיול)
-	-	91, 90	-	-	91	-	91, 90	יער (נטיעות בגדות נחלים לפי תמ"א 22)
-	-	18	-	-	-	-	18	ספורט ונופש
,67, 51, 68	,61, 60, 63	,41-46, 51, 49, 70, 65, 73	-	-	,54, 51, 64, 62, 70, 67	53	,51, 49, 40-47, 66-68, 53-64, 73, 70	קרקע חקלאית
-	-	-	-	-	700	-	700	בית קברות
-	-	-	-	-	30	-	30	מרכז תחבורה
,232	,100	,96, 95	-	-	,308	,234	99-, 96, 95	דרך

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
תחנות דלק (תמ"א 18)	רדיוסי מגן	רצועת השפעה של תמ"א 34 ב	חזית מסחרית	תחום רצועת המוביל הארצי	פרוזדור השמל	תחום סקירה לפי תמ"א 37 ב'		
,233 ,313 ,317 500	101	,232 ,233 302- ,308 ,310 ,311 317			312- ,315 319 ,326 500	315- ,316	,100-103 ,105-107 ,217,200-209 ,225-228 ,239,230-234 ,300-308,240 ,326,310-324 500	מאושרת
,437 ,438 ,439 ,501 ,502 ,503 504	,210 ,447 448	,437 438	-	,216 448	,502 503	440	210-213, 215, 216, 218-220, 222-224, 236, 237, 400-406, 426-434, 436-442,447- 450, 501-504	דרך מוצעת
-	-	600	-	-		601	601, 600	מסילת ברזל מאושרת
-	-	-	-	-	65	65	65	מסילה ו/או טיפול נופי
-	-	-	-	-	-	327	327	מפגש דרך- מסילה
-	-	328	-	-	328- ,330 332	-	332, 328-330	מגבלות בניה ופיתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד קרקע עפ"י תוכנית מאושרות
	תאי שטח 20-24, 1000
4.1.1	שימושים
א.	בשטחים המסומנים בתכנית כ"יעוד לפי תכנית מאושרת" יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות החלות עליהם.
ב.	באזורי מגורים בתחום תכניות המאושרות, יהיה באפשרות הועדה המקומית לבחון, במסגרת תכנית מפורטת מתחמית, אפשרות להוספת השימושים המפורטים להלן: 1. מוסדות לשרות הציבור, כגון – מרפאות, בתי ספר פרטיים, משפחתונים, גני ילדים פרטיים וכיו"ב המתאימים לשילוב במגורים. 2. משרדים ועסקים לבעלי מקצוע חופשיים. 3. מסחר שכונתי. 4. יחידות אירוח.
ג.	לאורך תחום הבינוי, המשיק לדרך מס' 214 (554 לשעבר) תותר חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א.	1. תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בזכויות על פי תכנית מאושרת אלא אם נאמר כך במפורש בתכנית מתאר זו. 2. התכנית אינה משנה את תכנית טר/ 3002 למעט לעניין קווי הבניין, השינוי בקווי הבניין המצוין בתשריט.
ב.	שטח השימושים שאינם למגורים לא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבנייה במגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המאושר במגרש.
ג.	תכנית מפורטת לתוספת יחידות ארוח תעמוד בהוראות ס"ק ב' ובהוראות תמ"א 1/12 על שינוייה ותכלול הנחיות ותנאים להקמתן, לרבות: <ul style="list-style-type: none"> • שטח מרבי של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. • נדרש לפחות מקום חנייה אחד לכל יחידת אירוח. • תהיה כניסה נפרדת לכל יחידת אירוח.
ד.	סך השטח המיועד לחזית מסחרית יהיה שטח תכסית קומת הקרקע במבנים קיימים או במבנים מותרים עפ"י תכניות תקפות.
ה.	ניתן לערב מספר שימושים בכפוף למגבלות רעש, ריח, וזיהום אוויר הקבועים לאזורי מגורים בכפוף לאישור היחידה הסביבתית ובאישור הוועדה המקומית.
ו.	חזוקת מבנים בפני רעידות אדמה - כל תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו תכלול הוראות ותנאים להיתרים המוודאים עמידות ברעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.
ז.	תכנון והפעלה של השימושים המותרים בסעיף 4.1.2 ב' יותנה בתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.

4.2	מגורים (מתחמים הכוללים מבני ציבור, שצ"פ ודרכים מקומיות)
	תאי שטח 2001, 2002, 2003, 3001, 3002, 3003, 4001, 4002, 5001, 5002, 5003, 6001, 7001, 8001, 9001, 1001, 1101, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1301, 1302, 1303, 1304
4.2.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מבני ציבור
ג.	מוסדות לשרות הציבור, כגון – מרפאות, בתי ספר פרטיים, משפחתונים, גני ילדים פרטיים וכיו"ב המתאימים לשילוב במגורים.
ד.	פארקים עירוניים וגינות שכונתיות.
ה.	שטחים פרטיים פתוחים.
ו.	מקלטים ציבוריים.

ז.	משרדים לבעלי מקצוע חופשיים לרבות קליניקות.
ח.	מסחר שכונתי
ט.	יחידות אירוח בהתאם להוראות תמ"א 1/12 על שינוייה.
י.	דרכים, דרכים משולבות, טיילות ושבילי אופניים, חניה ושבילים להולכי רגל.
יא.	לאורך תחום הבינוי המשיק לדרך מס' 214 (554 לשעבר) תותר חזית מסחרית.
יב.	מתקנים הנדסיים שכונתיים כגון חדרי טרנספורמציה, תחנת שאיבה למים, מגדלי מים.
4.2.2	הוראות
א.	<p>1. תחייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.</p> <p>2. הבניה תעשה לפי תוכנית מפורטת למתחם במלואו, הכוללת איחוד וחלוקה, או מספר תוכניות איחוד וחלוקה מפורטות מתואמות.</p> <p>3. כל תוכנית מפורטת תחויב לכלול שטחים למבני ציבור, כפי שהוגדרו בהנחיות לכל מתחם והנחיות לפיתוח שצ"פים המפורטות בנספח הנופי סביבתי של תוכנית המתאר.</p> <p>4. שטח השימושים שאינם למגורים לא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבנייה במגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המותר במגרש.</p> <p>5. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים בכפוף למגבלות רעש, ריח, וזיהום אוויר הקבועים לאזורי מגורים ע"י המשרד להגנת הסביבה, ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. תכנית הכוללת גם תוספת יחידות ארוח תכלול בנוסף לאמור לעיל הנחיות ותנאים להקמתן, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שטח מרבי של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. • נדרש לפחות מקום חנייה אחת לכל יחידת אירוח • תהיה כניסה נפרדת לכל יחידת אירוח. <p>7. תכנית הכוללת מתקן הנדסי, תכלול הנחיות להקמתו לרבות התייחסות למגבלות רעש וזיהום אוויר הקבועים לאזורי מגורים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. כל תכנית מפורטת למגורים אשר תוכן מכח תכנית זו תכלול סעיף המבטיח כי אישור היתר בניה ליחידת דיור ראשונה בכל מגרש ינתן רק לאחר שיובטח בוועדה המקומית כי ניתן לממש במגרש את כל יחידות הדיור המאושרות בו.</p> <p>9. תכנון והפעלה של מבני ציבור, מוסדות לשירות הציבור, מסחר שכונתי ומשרדים יותנה בתאום עם משרד הבריאות והבריאות והיחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב.	הוראות בינוי ופיתוח
ג.	הוראות נופיות
ד.	הוראות איכות הסביבה

4.3	תעסוקה
	תאי שטח 1601, 1602, 1603, 1604
4.3.1	שימושים
א.	מפעלים
ב.	בתי מלאכה
ג.	משרדים
ד.	מסחר
ה.	מסחר סיטונאי
ו.	מרכזים לוגיסטיים ואחסנה
ז.	שירותים עסקיים ומסחריים עבור אזור התעסוקה
ח.	אולמי שמחות

ט.	חניון לרכב כבד	
י.	מוסכים	
יא.	תחנת מעבר לפסולת מוצקה	
יב.	מבנים לצרכי ציבור	
יג.	שטחים ציבוריים פתוחים	
יד.	מתקנים הנדסיים	
טו.	מקלטים ציבוריים	
טז.	דרכים וחניה	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות לתכנון מפורט	<p>1. יש להגיש תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ונספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם.</p> <p>2. התכנית תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלוקה לסוגי תעסוקה, מלאכה ומסחר. • הוראות המחייבות חזות באיכות גבוהה המתאימה לכניסה ראשית לעיר ולנצפות מדרך 444 ומדרך 6. • הוראות איכות סביבה. • הוראות נופיות. • הוראות המסייגות את שימושי התעסוקה המותרים למניעת הקמת תעשייה מזהמת. • הוראות לנושא קדם טיפול בשפכים תעשייתיים בעסקים ומפעלים. • הוראות המבטיחות נגישות לנכים. • נספח תחבורה ונספחי תשתיות. • תכנית עיצוב אדריכלית. <p>3. תינתן האפשרות לשילוב פונקציות במבנה אחד כך שלכל אחת מהפונקציות המתוכננות תתאפשר כניסה נפרדת ובלבד שאין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. לעת הכנת תכנית מפורטת ייבחן אופן פריסת זכויות המסחר באזור התעסוקה. סך זכויות המסחר באזור התעסוקה לא יעלה על 10%.</p> <p>5. תכנון והפעלה של השימושים המפורטים מסעיף 4.3.1 א ועד סעיף 4.3.1 יב' יותנה בתאום מול משרד הבריאות והיחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תכנון מפורט של תחנת מעבר לפסולת מוצקה יהא כפוף להוראות תמ"א 16 על שינויה.</p>
ב.	מבנים להריסה	<p>התכנית המפורטת תכלול הוראות המבטיחות הריסת מבנים לא חוקיים בטרם אישור היתר בניה.</p>
ג.	הוראות איכות הסביבה	<p>עפ"י סעיף 6.3 הוראות איכות הסביבה וכולל:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות להבטחת פינוי מטרדים, לרבות ערמות פסולת בטרם אישור היתר בניה.</p> <p>2. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם - קביעת הוראות מפורטות בנושאי איכות סביבה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.</p>
ד.	מניעת זיהום מים	<p>כל תכנית מפורטת לתעסוקה תתייחס ותבחן את השימושים בהתאם לסעיפים 28 ו-30 בהוראות תמ"א 4/34</p>

4.4	יער (נטיעות בגדות נחלים לפי תמ"א 22)
	תאי שטח 90, 91 (גדות נחל אלכסנדר)
4.4.1	שימושים
א.	<p>- נטיעות בגדות נחלים</p> <p>- פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי, עיבודים חקלאיים, הנחת קווי תשתית והתויית דרכי שרות</p>

לטיפול בעורק - הכל בהתאם לסעיף 7 ו-12 לתמ"א 34/ב/3.	
4.4.2	
א.	הוראות התכנית
1.	בהתאם להוראות תמ"א 22 על שינוייה
2.	תכנון היער בשטחי נטיעות בגדות נחלים ייעשה בתיאום עם רשויות הניקוז ורשויות הנחל.

4.5	ספורט ונופש
	תא שטח 18
4.5.1	שימושים
א.	מרכז ספורט הכולל מגרשי ספורט, טניס, וברכת שחייה ומגרשים ומבנים לשימושי ספורט נוספים.
ב.	חניה.
ג.	דרכים
ד.	שבילים להולכי רגל
ה.	גינון ופיתוח סביבתי.
ו.	מתקנים הנדסיים.
4.5.2	הוראות
א.	הוראות לתכנון מפורט
1.	היתר למרכז הספורט טעון אישור תכנית מפורטת אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח נופי לפי הוראות סעיף 6.4 א' וסעיף 6.4 ב'.
2.	התכנית המפורטת תכלול, בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> א. הוראות ניקוז אשר יבטיחו שמירה על רצועת ניקוז וחיץ ירוק ברוחב של 50 מטר מציר תוואי הנחל ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3. ב. הוראות המסדירות את פינוי המתקנים הנדסיים הקיימים ושיקום האתר. ג. הוראות המבטיחות מניעת זיהום האקוופיר כתוצאה מהמתקנים ההנדסיים. ד. נספח נופי.
3.	לא תותר החדרת מי נגר עילי, אלא באישור מנהל רשות המים.
4.	תכנון והפעלה של מרכז ספורט ובריכות שחיה יותנה בתאום מול משרד הבריאות והיחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.

4.6	קרקע חקלאית
	תאי שטח 47-40, 49, 51, 64-53, 68-66, 70, 73
4.6.1	שימושים
א.	חקלאות (כולל בתי גידול ומבני משק).
ב.	יעור וטיפול צמחייה טבעית.
ג.	תשתיות עיליות.
ד.	תשתיות תת קרקעיות.
ה.	דרכים חקלאיות ושבילים.
ו.	פנאי ונופש (בתחום שטח שסומן עם הוראות מיוחדות בלבד).
4.6.2	הוראות

א.	הוראות לתכנון מפורט	<p>1. יותר עיבוד חקלאי, בהתאם להוראות התכנית המאושרת החלה במקום</p> <p>2. יש להכין תכנית אב לכל השטחים החקלאיים. תכנית האב תוכן בתיאום עם משרד החקלאות ותגדיר מתחמים להכנת תכניות מפורטות. התכניות המפורטות יכללו, בין היתר, את המפורט להלן:</p> <p>א. הגדרת ציר הנחל בשטחים החקלאיים, אשר מסומן בתשריט באופן סכמטי בלבד, ומתן הנחיות להסדרתו הכל בהתאם לסעיפים 7 ו-12 לתמ"א 34/ב/3.</p> <p>ב. הצעת פתרונות לנקודות איסוף אריזות חומרי הדברה בתיאום עם משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אפיון סוגי שטחים חקלאיים ומתן הנחיות בינוי לסככות, חממות ומבנים חקלאיים.</p> <p>ד. התייחסות מפורטת למבנים הקיימים בשטח, בהיתר וללא היתר, והחורגים מהוראות תכנית זו, לרבות הריסת המבנים אשר נבנו ללא היתר בשטחים החקלאיים.</p> <p>ה. יינתן דגש מיוחד להריסת המבנים בתחום רצועת התכנון של התשתיות העוברות בשטחים החקלאיים והוראות המבטיחות שמירה על שטחים אלו לטובת רצועת התשתיות.</p> <p>3. כל עוד לא הוכנה תכנית אב, כאמור בס"ק 2 לעיל, תחול התכנית המאושרת.</p> <p>4. בתחום הרצועה לתכנון מסילות הברזל על פי תמ"א 23 יותר עיבוד חקלאי בלבד. כל עבודה בשטח זה תעשה בתאום עם רכבת ישראל.</p> <p>5. בתא שטח 53 בתחום קו הבנין של רצועת צינור הגז על פי הסימון בתמ"א 37 ב', יחולו על התכנית הוראות סעיפים 9.4 ו-9.5 בתמ"א 37 ב'.</p> <p>6. בתחום ההשפעה של הנחל יותרו חקלאות ללא מבנים ושימושים לשצ"פ ללא בנייה.</p>
ב.	הוראות לשטח פתוח מיוחד לפי תמ"א 35	<p>בשטח הפתוח המיוחד (שטח שסומן עם הנחיות מיוחדות), בנוסף לאמור בסעי' א לעיל, התכנית המפורטת תגדיר:</p> <p>1. הוראות מיוחדות שיכללו הנחיות לפיתוח עבור פנאי ונופש.</p> <p>2. הוראות אשר יבטיחו שמירת רצף של שטחים פתוחים, אשר ישמרו כשטחים פתוחים לאורך זמן.</p> <p>3. תנאים והוראות לגבי בנייה ופיתוח עבור השימושים הנ"ל.</p> <p>4. הוראות אשר יבטיחו שמירה על חזות נופית-איכותית לצדי דרך מהירה מס' 6 ושמירה על מערכות הניקוז של דרך זו.</p> <p>5. התייחסות למבנים הקיימים, בתאום עם הועדה המחוזית ובאישורה.</p>
ג.	הוראות נופיות	על פי סעיף 6.4 א' ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי
ד.	הוראות איכות הסביבה	עפ"י סעיף 6.3 - הוראות איכות הסביבה ובהתאם להנחיות הנספח הנופי- סביבתי.

4.7	בית קברות
	תא שטח 700
4.7.1	שימושים
א.	שטחי קבורה.
ב.	מבני עזר לבית עלמין כולל מבנה תפילה.
ג.	שבילים להולכי רגל ורכב שירות.
ד.	פיתוח וגינון.
ה.	חניה.
ו.	בהתאם לקבוע בתמ"א 19 על שינוייה
4.7.2	הוראות
א.	<p>1. תוכן תכנית מפורטת לקבוע את התנאים וההוראות לגבי בנייה ופיתוח עבור השימושים הנ"ל בכפוף ובהתאם לתמ"א 19. תנאי לאישור התכנית - תאום עם רכבת ישראל, לרבות תאום דרכי הגישה ושימוש משותף בשטחי החנייה של תחנת הרכבת/מרכז התחבורה.</p> <p>2. לכל שטח בית העלמין יוכן נספח נופי בו יקבעו מתחמים ושטחים לקבורה, לנטיעות צמחייה וסוגי צמחייה ומבני השירות הדרושים בבית העלמין.</p> <p>3. תותר בניית מצבות לקבורה, מגרשי חנייה, פיתוח סביבתי, דרכים ושבילים בתחום רצועת פרוזדור החשמל - בכפוף לתאום ואישור גורמי חברת חשמל.</p> <p>4. קו הבנין המזרחי של בית עלמין - 10 מטרים מתחום המגרשים.</p> <p>5. בחלקו הצפוני של תא שטח 700 תותר בניית מבנים לצורך פולחן. ניהול האתר ותנאים להיתרים להקמתם ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת, בתאום עם רכבת ישראל, הגוף המוסמך על כביש 6 על פי דין, ובתאום עם חברת חשמל לגבי מיקום המבנים ביחס לקוי החשמל.</p> <p>6. מיקומו המדויק של שטח בית הקברות ודרכי הגישה אליו ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת כאמור, אשר תוכן לכל שטחו, בהתאם לגודל השטח הנדרש עפ"י נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</p>

4.8	מרכז תחבורה (מסוף תחבורה משולב - מתח"מ)
	תא שטח 30
4.8.1	שימושים
א.	תחנת רכבת
ב.	שטח מסילת ברזל בהתאם לקבוע בתמ"א 23 על שינוייה
ג.	תחנת אוטובוסים
ד.	תחנת מוניות
ה.	שטחי מסחר
ו.	משרדים לתפעול מרכז התחבורה
ז.	גינון
ח.	דרכים, חניה לרכב פרטי, חניה "הורד וסע"
ט.	מגרש חניה לרכב כבד
4.8.2	הוראות
א.	<p>1. בתחום שטח זה תוכן תכנית מפורטת למסוף תחבורה משולב בהתאם למיקום ובינוי תחנת הרכבת, כפי שאושר ע"י הועדה לתשתיות לאומיות במסגרת התכנית למסילה המזרחית (תת"ל 22).</p> <p>2. התכנית תוכן בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. התכנון יהיה בהתאם ל-"הנחיות לתכנון תפעולי וגאומטרי של</p>

מרכזי תחבורה משולבים" של משרד התחבורה.		
4. תותר בניית מגרשי חנייה, פיתוח סביבתי, דרכים ושבילים בתחום רצועת פרוזדור החשמל - בכפוף לתאום ואישור גורמי חברת חשמל.		
5. תכנון דרך הגישה למסוף התחבורה יכלול פתרון של דרך גישה לבית הקברות הסמוך, בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תת"ל 22. מיקומה המדויק של דרך הגישה לבית הקברות ייקבע בתכנית מפורטת ובתאום עם תכנית תחנת הרכבת ודרכי הגישה אליה ובהתאם לתת"ל 22.		
6. לתכנית יצורף נספח נופי, הכולל, בין היתר, התייחסות להנחיות הנספח הנופי והנספח הנופי-סביבתי, המהווים חלק מתכנית זו.		

4.9	דרכים	
	תאי שטח 95, 96, 99-103, 105-107, 200-213, 215-220, 222-228, 230-234, 236, 237, 239, 240, 300-308, 310-324, 326, 400-406, 426-434, 436-442, 447-450, 500-504	
4.9.1	שימושים	
א.	1. כהגדרתן בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. 2. מיועדות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת-קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים וכד'. 3. במקטעי דרך 444 הכלולה בתמ"א 3, יותרו השימושים הקבועים בתמ"א 3 על שינוייה.	
4.9.2	הוראות	
א.	הפרשות לצרכי ציבור	שטחי הדרכים מיועדים להפקעה ורישום ע"ש הרשות המקומית. שטחי דרכים ארציות ירשמו ע"ש מדינת ישראל.
ב.	הוראות כלליות לביצוע הדרכים	1. הדרכים המסומנות בתשריט הינן העורקים המרכזיים והמאספים בלבד. יתר הדרכים המקומיות יתוכננו בהתאם להוראות המצויינות בסעיף 6.1.1 ולעקרונות נספח התחבורה לרבות חתכי הדרכים. 2. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בביטחונות התנועה בדרך או בתפקודה. 3. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד. 4. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך; אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר. 5. כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים. 6. בסמכות הועדה המקומית להתיר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המסומן בתשריט, זאת למעט בדרכים ארציות. 7. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.

ג.	הוראות כלליות לדרכים 444 ו-214 (554 לשעבר)	1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועות דרכים 444 ו-214 (554 לשעבר), אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע, לרבות תאורה וניקוז. 2. כל תכנית מפורטת, הכוללת קטע מדרך 214 (554 לשעבר), תכלול הוראות אשר יוודאו הסדרה של דרכי שרות, ומניעת גישה ישירה של עסקים לדרך זו, אלא באמצעות דרכי השרות. 3. לא תותר הקמת כל מבנה בתחום הרצועה לתכנון של דרך 214 (554 לשעבר), אשר מחוץ למתחמי הפיתוח הקבועים בתכנית זו.
----	--	--

4.10	מסילת ברזל
	תא שטח 601,600
4.10.1	שימושים
א.	בהתאם לקבוע בתת"ל 22.
4.10.2	הוראות
	בהתאם לקבוע בתת"ל 22.

4.11	שטח ציבורי פתוח (מתחם הכולל ציר נחל וצירי טיול)
	תאי שטח 1702, 1701
4.11.1	שימושים
א.	רצועת ניקוז.
ב.	חקלאות ללא מבנים.
ג.	פיתוח סביבתי הכולל נקודות תצפית וגינון ציבורי.
ד.	שבילי טיול (להולכי רגל, אופניים וסוסים).
ה.	דרכי שירות לתחזוקת הנחל.
4.11.2	הוראות
ב.	הוראות לתכנון מפורט
1.	היתר בנייה טעון אישור תכנית מפורטת אשר תכלול תכנית פיתוח נופי.
2.	התכנית המפורטת תכלול, בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> הגדרת ציר הנחל, אשר מסומן בתשריט באופן סכמאטי בלבד, לרבות הסדרת רצועת הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3. נספח נופי מפורט, הכולל התייחסות לנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו, לרבות צירי טיול ומסלולי רכיבה על אופניים. התייחסות מפורטת לדרישות תמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4. התניות להיתרים, הכוללות, בין היתר, קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.

4.12	מסילה ו/או טיפול נופי
	תא שטח 65
4.12.1	שימושים
א.	בהתאם לקבוע בתת"ל 22
4.12.2	הוראות
	בהתאם לקבוע בתת"ל 22

4.13	מפגש דרך - מסילה
	תא שטח 327
4.13.1	שימושים
א.	בהתאם לקבוע בתת"ל 22
4.13.2	הוראות

	בהתאם לקבוע בתת"ל 22
--	----------------------

	4.14
מגבלות בניה ופיתוח	
תא שטח 327	
שימושים	4.14.1
בהתאם לקבוע בתת"ל 22	א.
הוראות	4.14.2
בהתאם לקבוע בתת"ל 22	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

להוראות רלוונטיות לכל מתחם ראו סעיף 6.2

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות למתחמים

6.1.1 תנאים לאישור תכנית מפורטת למתחמים 17-2

1. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו עפ"י דין. התכנית תכלול, בין היתר, הגדרת ייעודי קרקע לשימושים השונים, כולל שירותים ציבוריים, מערכת דרכים וחניות, הנחיות בדבר זכויות ומגבלות בניה, אופי ונפח הבינוי, חומרי גמר, מערכות תשתית, פינוי אשפה, הנחיות להבטחת איכות סביבה וכל נושא אחר שייקבע ע"י ועדות התכנון.
גבולות המתחמים ייקבעו במדויק במסגרת תכניות מפורטות, בהתאם לעקרונות תכנית זו, אולם לא ניתן לחרוג מתחום הפיתוח של הישוב, כפי שהוגדר בתכנית המתאר.
 2. על אף האמור בסעיף 1, רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שאינה כוללת את כל המתחם ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:
 - א. התכנית המפורטת היא בשטח של לפחות שליש מהמתחם.
 - ב. התכנית המפורטת כוללת הוראות בדבר הקצאת קרקעות לצורכי ציבור, בהתאם להנחיות למתחם במלואו, תוך שמירת החלק היחסי של הקצאות לצורכי ציבור שמוגדרים בכל מתחם.
 - ג. במתחמים בהם נקבע על פי נספח מוסדות ציבור כי יכללו יחידות שטח גדולות כמבני ציבור, כדוגמת בית ספר, כל חלוקה אחרת לא תפגע באפשרות זו.
 - ד. שמירה על עקרונות התכנון התחבורתי בכל מתחם.
 3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, לא ניתן לחלק את מתחם 6, למעט שינוי נקודתי בגבולותיו.
 4. בתכנית מפורטת למתחם מגורים אין מניעה לקבוע צפיפות העולה על הצפיפות הקבועה בו, בכפוף לעמידתה בכל הדרישות הנגזרות מסך יח"ד המוצעות בה, לרבות שטחים למבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים ולרבות התאמת מערכות הדרכים, תנועה וחניה ותשתיות אחרות.
 5. השטחים לצרכי ציבור יוקצו, כמידת האפשר, בצמוד לדרכים עורקיות ומאספות ובצמידות לאזורים המבונים הוותיקים, על מנת שיוכלו לשמש גם את התושבים באזורים הכלולים בתכנית מאושרת. השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור הנדרשים בכל מתחם נקבעו בהתאם לפרוגרמה המצורפת כנספח לתכנית זו, ויחד עם המסומן בתשריט, מהווים בסיס מחייב לתכנון המפורט.
 6. תקבע טיילת להולכי רגל ולמסלול אופניים בהיקף שטח הפיתוח המוצע: במתחמים 2, 3 ו-4 תיקבע הטיילת על גבול שטח הפיתוח המוצע עם השטחים החקלאיים הצמודים לו; בשאר המתחמים, בהם מהווה כביש הטבעת את גבול הפיתוח המוצע, תשולב הטיילת כחלק מתכנון כביש הטבעת.
 7. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לתכנן שילוב בין שטחים ציבוריים פתוחים לשטחים למבני ציבור ובתנאי שינתן מענה מלא לצרכי הציבור בשטח האמור, עפ"י הסטנדרטים הקבועים בתכנית זו. להנחיות נוספות בקשר לשצי"פים ומבני ציבור ראה סעיף 6.4.
 8. מיקומם המדויק של שטחי הציבור בכל מתחם, לרבות דרכים, שטחי ספורט ונופש ובית הקברות, ייבחנו וייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. זאת בכפוף להוראות סעיף 6.1 ובתנאי שלא יפחת מהשטח שנקבע להם בהוראות פרק 6.2 בתכנית זו, תוך שמירת ההיקף שקבעה התכנית ליעודים אלה בכל מתחם ומתחם.
- אופן הקניית שטחי הציבור בתחום התכנית יבחן לעת התכנון המפורט, תוך מתן דגש לשיקולים תכנוניים ובהתאם לדין.

9. התכנית המפורטת לכל מתחם תקבע שלבים לפיתוח ולביצוע המתחם, אשר יהיו צמודי דופן לבינויהקיים על פי תכניות מאושרות.
10. סימון הדרכים העורקיות והמאספות בתשריט הינו סכמאתי. בתכניות מפורטות תותר התאמת המיקום הסופי של תוואי הדרכים העורקיות והמאספות בהתאם לתנאי שטח.
11. התכנית המפורטת תשמור על רצף תנועתי עם המתחמים הגובלים בהתאם לעקרונות תכנית זו, לרבות נספח התחבורה.
12. התכנית המפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם, נספח תנועה ותחבורה המסדיר דרכי גישה לכל אחד ממגרשי הפיתוח המוצעים במתחם, נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז ערוך בהתאם לנספח מנחה א' שבתכנית תמ"א 34 ב' 3, ונספח נופי המתייחס לנספח הנופי סביבתי של תכנית זו.
13. לא תאושר תכנית מפורטת אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית טיפול בשפכים המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית, ואשר תכלול, לפי הצורך, את התכנון הכללי של מתקני הקצה או את הרחבתם או שיפורם, את התכנון של קווי ההולכה הראשיים וכן תקבע שלבים לביצוע הטיפול בשפכים במקביל לביצוע התכנית המפורטת, וזאת בהתאם לקבוע בתמ"א 34.
14. בעת שיידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת לפיתוח, יביא במסגרת שיקוליו את הנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
15. לעת הכנת תכנית מפורטת תידרש התייחסות לנושא המים ורדיוסי המגן, בהתאם לצורך.

29

6.1.2	תנאים למתן היתר בניה למתחמים 2-16
1.	פיתוחו של כל מתחם יותנה במתן פתרונות תחבורה למתחם באישור יועץ תחבורה או משרד התחבורה, ותנאי להיתרי בנייה בו יהיה תכנון ותחילת ביצוע של הדרכים העורקיות עליהן הוא נשען.
2.	בקשות להיתרי בניה יכללו תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתכלול, בין היתר, פרוט של חומרי גמר, מקומות לתליית כביסה, דודי שמש ומוגנים ויותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3.	גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים.
4.	בניה מעורבת של עסקים ומגורים תחייב כל שימוש בכניסה נפרדת ובפתרונות נפרדים לאשפה, חניה, טעינה ופריקה, ווידוא מניעת מטרדים למגורים.

6.2	מתחמים לתכנון תנאים להכנת תוכנית מפורטת לתאי שטח כפופים לתכנון מחדש בעתיד
-----	--

6.2.1	מתחם 1 (תחום תכניות מאושרות) שטח: כ- 4458 ד' בעלות: בעיקר פרטית מספר יח"ד: 14943 (קיבולת נומינאלית) צפיפות ממוצעת (יח"ד לדונם נטו): 5 מבני ציבור: 237 ד' שצ"פ: 194 ד' דרכים: 991 ד'		
א.	<table border="1"> <tr> <td>תנאים לאישור תכנית מפורטת</td> <td> 1. כל פיתוח במתחם זה יהיה לפי תכניות מפורטות מאושרות ולפי סעיף 4.1. 2. כל תכנית מפורטת חדשה בתחום במתחם זה תבחן ע"י הוועדה מחוזית לגופו של עניין. 3. לא תותר הפחתת שטח למבני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח ללא מתן מענה לשטח חלופי ליעוד זה במקום קרוב ככל האפשר לשטח הנגרע שיאושר ע"י הוועדה המחוזית. 4. בתחום רצועת המוביל הארצי ורצועת הקולחין חלות הוראות סעיף 6.4 ה' וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי-סביבתי. </td> </tr> </table>	תנאים לאישור תכנית מפורטת	1. כל פיתוח במתחם זה יהיה לפי תכניות מפורטות מאושרות ולפי סעיף 4.1. 2. כל תכנית מפורטת חדשה בתחום במתחם זה תבחן ע"י הוועדה מחוזית לגופו של עניין. 3. לא תותר הפחתת שטח למבני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח ללא מתן מענה לשטח חלופי ליעוד זה במקום קרוב ככל האפשר לשטח הנגרע שיאושר ע"י הוועדה המחוזית. 4. בתחום רצועת המוביל הארצי ורצועת הקולחין חלות הוראות סעיף 6.4 ה' וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי-סביבתי.
תנאים לאישור תכנית מפורטת	1. כל פיתוח במתחם זה יהיה לפי תכניות מפורטות מאושרות ולפי סעיף 4.1. 2. כל תכנית מפורטת חדשה בתחום במתחם זה תבחן ע"י הוועדה מחוזית לגופו של עניין. 3. לא תותר הפחתת שטח למבני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח ללא מתן מענה לשטח חלופי ליעוד זה במקום קרוב ככל האפשר לשטח הנגרע שיאושר ע"י הוועדה המחוזית. 4. בתחום רצועת המוביל הארצי ורצועת הקולחין חלות הוראות סעיף 6.4 ה' וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי-סביבתי.		

6.2.2	מתחם 2 שטח: כ- 365 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 35 ד' בעלות: בעיקר פרטית מספר יח"ד: 1314 (קיבולת נומינאלית)	
א.	תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 35 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 26 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרך המאספת (217) והדרך העורקית מסי 102 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. הרחבת רצועת דרך 214 (554 לשעבר) ודרך 217. כל תכנית מפורטת, הכוללת קטע מדרך 214 (554 לשעבר), תכלול הוראות אשר יוודאו הסדרה של דרכי שרות, ומניעת גישה ישירה של עסקים לדרך זו, אלא באמצעות דרכי השרות. 5. תותר חזית מסחרית לאורך דרך 214 (554 לשעבר). 6. מתן מענה תכנוני המאושר ע"י רשות הניקוז למיגון רצועת הניקוז של נחל טירה להגנה מפני שטפונות. 7. הגדרת הוראות הנוגעות לנחל טירה: <ul style="list-style-type: none"> • לא יאושרו מבנים בתחום רצועת השפעה של נחל טירה. • התכנית המפורטת לתמתחם תכלול הוראות, המוודאות מניעת זיהום של נחל טירה, הגובל במתחם • להוראות לגבי נחל טירה ראו גם הוראות פרק 4.11, פרק 6 מתחם 17, סעיף 6.4 ו"הנחיות הנספח הנופי-סביבתי.

6.2.3	מתחם 3 שטח: כ- 472 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 36 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 1699 (קיבולת נומינאלית)	
א.	תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 42 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 34 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (201 ו-217) והדרך העורקית מסי 102 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. הרחבת רצועת דרך 217 ודרך 201 בהתאם למסומן בתשריט.

<p>6.2.4</p>	<p>מתחם 4 שטח: כ- 422 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 19 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 1519 (קיבולת נומינאלית)</p>	
<p>.א</p>	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 31 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 37 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (201 ו-209) והדרך העורקית מס' 103 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן (למיקום הדרכים ראה נספח תחבורה 1). 4. הרחבת רצועת דרך 201 ו-209 בהתאם למסומן בנספח תחבורה.

<p>6.2.5</p>	<p>מתחם 5 שטח: כ- 68 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 29 ד' בעלות: מדינה מספר יח"ד: 120 (קיבולת נומינאלית) מסחר: 5,000 מ"ר</p>	
<p>.א</p>	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 10 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 3 דונם לשצ"פים. 3. דרך מס' 103 תהווה הגבול הדרומי של המתחם ויובטח הרצף לכל אורכה. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (209 ו-218) ראה נספח תחבורה) והדרך העורקית מס' 103 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. השטח המסחרי יהיה בתחום תא שטח 5001. 5. ייתר שילוב של מסחר עם מגורים. 6. תותר חזית מסחרית לאורך דרך 104 (המשך דרך 554 לשעבר).

6.2.6	<p>מתחם 6 שטח: כ- 23 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 5 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 72 (קיבולת נומינאלית)</p>	
א.	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. 2. במתחם יוקצו לכל הפחות 4 דונם לשצי"פים. 3. מתן מענה לדרך 103. 4. בתחום רצועת המוביל הארצי ורצועת הקולחין חלות הוראות סעיף 6.4 ה' וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי-סביבתי.</p>

6.2.7	<p>מתחם 7 שטח: כ- 51 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 9 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 208 (קיבולת נומינאלית) צפיפות יח"ד לדונם נטו: 8</p>	
א.	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח. א. במתחם יוקצו לכל הפחות 9 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 3 דונם לשצי"פים. 3. דרך מס' 103 תהווה הגבול הדרומי של המתחם ויובטח הרצף לכל אורכה. 4. מתן מענה לחיבור הדרכים העורקיות (103+207) עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 5. הבטחת רצף לדרך העורקית (דרך 207) החוצה את המתחם. 6. תותר חזית מסחרית לאורך דרך 104 (המשך דרך 554 לשעבר). 7. התכנית תבטיח אפשרות לחיבור עתידי לתוואי המתוכנן של דרך 554. 8. הבטחת פתרון ניקוז לאישור רשות הניקוז.</p>

6.2.8	<p>מתחם 8 שטח: כ- 50 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 7 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 232 (קיבולת נומינאלית)</p>	
א.	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: א. במתחם יוקצו לכל הפחות 9 דונם למבני ציבור וספורט.</p>

ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 3 דונם לשצ"פים.		
3. הבטחת רצף לדרך המאספת (דרך 207).		
4. הבטחת פתרון ניקוז לאישור רשות הניקוז.		

מתחם 9	6.2.9	
שטח: כ- 106 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 17 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 192 (קיבולת נומינאלית)		
תנאים לאישור תכנית מפורטת	א.	על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: א. במתחם יוקצו לכל הפחות 51 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 10 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (207 ו-216) עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. הרחבת רצועת דרך 216 בהתאם למסומן בתשריט. 5. שמירה על חיץ חקלאי כמסומן בתשריט, בתחום רצועה לתכנון דרך 214 (לשעבר). 6. הבטחת פתרון ניקוז לאישור רשות הניקוז.

מתחם 10	6.2.10	
שטח: כ- 56 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 9 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 96 (קיבולת נומינאלית)		
תנאים לאישור תכנית מפורטת	א.	על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: א. במתחם יוקצו לכל הפחות 26 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 4 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (207 ו-216) עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. הרחבת רצועת דרך 216 בהתאם למסומן בתשריט.

<p>6.2.11</p>	<p>מתחם 11 שטח: כ- 88 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 12 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 376 (קיבולת נומינאלית)</p>	
<p>.א</p>	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: א. במתחם יוקצו לכל הפחות 11 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 4 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור דרך 207 עם הדרכים המקומיות המאושרות והמשכיותה כדרך מאספת. 4. שמירה על חיץ חקלאי כמסומן בתשריט, בתחום רצועה לתכנון דרך 214 (לשעבר).</p>

<p>6.2.12</p>	<p>מתחם 12 שטח: כ- 447 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 46 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 1608 (קיבולת נומינאלית)</p>	
<p>.א</p>	<p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: א. במתחם יוקצו לכל הפחות 29 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 38 דונם לשצ"פים. 3. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (203, 204, 205) והדרך העורקית מס' 101 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 4. דרך מס' 101 תהווה הגבול הצפוני של המתחם (למעט בתא שטח 1203) ויובטח הרצף לכל אורכה. 5. הרחבת רצועת דרכי 203, 204, ו-205 בהתאם למסומן בתשריט. 6. בתחום רצועת המוביל הארצי ורצועת הקולחין חלות הוראות סעיף 6.4 ה' וההנחיות הרלוונטיות בנספח הנופי-סביבתי. 7. חלק מתוואי דרך מס' 211 משרת כעורק ניקוז חיוני (למיקום הדרך ראה נספח תחבורה 1 – תשריט מצב מוצע). היתר לביצוע כל עבודה בדרך זו יכלול, בין היתר, התייחסות לנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז, המצורף לתכנית זו, ואישורו מותנה בפתרון ניקוז מאושר ע"י רשות הניקוז.</p>

6.2.13	מתחם 13 שטח: כ- 443 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 45 ד' בעלות: מדינה ופרטיים מספר יח"ד: 1595 (קיבולת נומינאלית)	
א.	תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>על פי הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו 2. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 36 דונם למבני ציבור וספורט. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 33 דונם לשצ"פים. 3. דרך מס' 101 תהווה הגבול הצפוני של המתחם ויובטח הרצף לכל אורכה. 4. מתן מענה לחיבור הדרכים המאספות (201 ו-212) והדרך העורקית מס' 102 עם הדרכים המאושרות והמשכיותן. 5. הבטחת רצף לדרך העורקית (דרך 102) החוצה את המתחם. 6. התחברות עם דרך 212 בהתאם למסומן בתשריט. 7. הרחבת רצועת דרך 214 (554 לשעבר) בהתאם למסומן בתשריט. כל תכנית מפורטת, הכוללת קטע מדרך 214 (554 לשעבר), תכלול הוראות אשר יודאו הסדרה של דרכי שרות, ומניעת גישה ישירה של עסקים לדרך זו, אלא באמצעות דרכי השרות. 8. תותר חזית מסחרית לאורך דרך 214 (554 לשעבר). 9. הגדרת הוראות הנוגעות לנחל טירה: <ul style="list-style-type: none"> • לא יאושרו מבנים בתחום רצועת השפעה של נחל טירה. • התכנית המפורטת למתחם תכלול הוראות, המוודאות מניעת זיהום של נחל טירה, הגובל במתחם • להוראות לגבי נחל טירה ראו גם הוראות פרק 4.11, פרק 6 מתחם 17, סעיף 6.4 י' והנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
ב.	תנאים למתן היתר בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. היתר בנייה לשטחים הצמודים לאזור ספורט ונופש יותנה בפינוי המתקנים ההנדסים לטיפול שפכים ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשיקום האתר מחומרים מסוכנים.

6.2.14	מתחם 16 שטח: כ- 360 ד' מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 30 ד' בעלות: מדינה ופרטיים תעסוקה: 216,000 מ"ר	
א.	תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>על פי הוראות סעיף 4.3, סעיף 6.1.1, סעיף 6.3 ב (הוראות כלליות לשימור משאבי מים), סעיף 6.3 ד (חומרים מסוכנים) לעיל, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחי ציבור כמצוין בתשריט ובהתאם לפרוגרמה שבנספח ולהוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. במתחם יוקצו לכל הפחות 11 דונם למבני ציבור. ב. במתחם יוקצו לכל הפחות 46 דונם לשצ"פים. 2. חלקו המערבי של המתחם נמצא בתחום סקירה לפי תמ"א 37 ב'. היתר בנייה בתחום הסקירה מותנה בתיאום עם רשות הגז ובהתאם להוראות

<p>תמ"א 37 ב' .</p> <p>3. תשמר רצועה ירוקה לאורך דרך 444, בהמשך לרצועה הקיימת בתכנית המאושרת בחלקו הצפוני של המתחם.</p> <p>4. יובטח רצף לדרך עורקית אשר תקיף את אזור התעסוקה.</p> <p>5. כל תכנית מפורטת שתוגש בתחום מתחם 16 תתייחס ותבחן את השימושים בהתאם לסעיפים 28 ו-30 בהוראות תמ"א 34 ב'.</p>	
<p>1. היתר בנייה באזור הגבול הדרומי יותנה בפינוי המתקן לטיפול שפכים הסמוך או שיקומו, הכל בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ב.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p>

<p>מתחם 17</p> <p>שטח: כ- 46 ד'</p> <p>מתוכו דרכים עורקיות ומאספות: 4 ד'</p> <p>בעלות: מדינה ופרטיים</p>	<p>6.2.15</p>
<p>על פי הוראות סעיף 4.11, סעיף 6.1.1 לעיל, נספח הניקוז וניהול מי נגר והנספח הנופי-סביבתי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מתן מענה תכנוני למיגון רצועת הניקוז של נחל טירה ולהגנה מפני שטפונות לאישור רשות הניקוז.</p> <p>2. על תחום נחל טירה יחולו הוראות תמ"א 34 ב/3 לענין תחום הנחל, רצועת המגן ורצועת ההשפעה.</p> <p>3. הוראות התכניות המפורטות יבטיחו שמירה על רצועת הנחל בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב/3. רצועת הניקוז יכולה להשתלב כשצ"פ.</p> <p>4. תחום הנחל יתוכנן תוך שמירת רצף תכנון ופתרונות ניקוז לכל אורכו.</p> <p>5. התכנית המפורטת לתמתחם תכלול הוראות, המוודאות מניעת זיהום של נחל טירה.</p>	<p>א.</p> <p>תנאים לאישור תכנית מפורטת</p>

<p>הוראות איכות הסביבה</p> <p>יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח הנופי סביבתי, נספח מים ונספח הביוב</p>	<p>6.3</p>
<p>שפכים</p> <p>1. פתרון קצה לביוב לעיר טירה הינו במתקן טיפול בשפכים "דרום שרון מזרחי".</p> <p>2. תנאי לאישור תכנית מפורטת – תחילת ביצוע שדרוג מתקן טיפול בשפכים "דרום שרון מזרחי", או כל מתקן אחר שיאושר על יד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בתכנית מפורטת ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה</p> <p>א) גמר ביצוע שדרוג מתקן לטיפול "דרום שרון מזרחי", או כל מתקן אחר שיאושר על יד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב) ביצוע תחנת שאיבה ראשית בטירה וחיבור בפועל למערכת הולכה אזורית. עם חיבור המערכת העירונית למערכת ההולכה האזורית, יבוטל המתקן המקומי הקיים.</p> <p>4. יש לוודא עמידה בכל תקנות חוק המים ותקנות רישוי עסקים הרלבנטיות.</p> <p>5. יש לתאם עם המט"ש האזורי את הדרישות לגבי נתוני עומסים אורגניים מותרים בכניסה למט"ש.</p>	<p>א.</p>

<p>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>7. תכנית מפורטת באזור התעשייה או תכנית הכוללת יעודים ושימושים לתעשייה תכלול הוראות לפתרון טיפול וסילוק תמלחות וחומרים נוספים העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים במתקן הטיפול לרבות חומרים כאמור שנאסרו להעברה למתקן טיפול על פי כל דין, וזאת לאחר שנועץ במשרד להגנת הסביבה או בועדה המקצועית לביוב, לפי העניין.</p>	
<p style="text-align: center;">מים</p> <p>1. הנחיות למניעת זיהום מים</p> <p>לא תאושר תכנית מפורטת בכל תחום התכנית המייעדת שטח לתעשייה, עיבוד ואחסון חומרים מסוכנים לרבות דלקים, אחסון וטיפול באשפה ו/או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות בתחום הידרוגיאולוגי, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:</p> <p>א. הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4 ובהתייחס להשפעותיה הצפויות של התכנית על מי התהום.</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום, לרבות הפרדה של הזרמים התעשייתיים ממובלי הניקוז.</p> <p>2. ניהול הטיפול בניקוז ושימור נגר עילי וניקוז</p> <p>יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם הנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>א. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית.</p> <p>ב. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לשימור מים, העשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3 ותמ"א 34 ב/4. התכנית תאושר על-ידי רשות הניקוז.</p> <p>ג. לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום על-ידי צמצום מרבי של הנגר העילי, אשר יתייחסו, בין היתר למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש ייקבע שטח מחלחל בשיעור 30% משטח המגרש. 2. לפחות 50% מהשטח המחלחל יוגדר כ- "שטח מחלחל ירוק" - גינה פתוחה כולל עצים וצמחי גן, כולל כיסוי בשכבות אדמה מחלחלת (טוף, חצץ). 3. שטחים אלו ימוקמו בעיקר בחלקו המורדי של המגרש ויקלטו את מרבית הנגר שעל פני המגרש 4. יתרת השטח המחלחל יורכב מריצופים חדירים חלקית - חצץ, ריצוף כדוגמת אקו-סטון תוצרת אקרשטיין או ש"ע בטיב או משטחי ריצוף ובניהם רווחים פתוחים. מצעים אלו ישמשו לתנועת אדם ורכב, ולחניה. 5. מרזבי גגות וסככות יופנו לשטחים המחלחלים - בעדיפות לשטחים מחלחלים ירוקים או לשטחי ריצוף חדיר חלקית. שטחים כאלו יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה, בגובה של לפחות 20 ס"מ. כך תהיה אגירה מסויימת למסי שעות בשטח התחום, עד שייספג כל הנגר. 6. רצועת משטח מחלחל (עדיפות לשטח מחלחל ירוק) תמוקם בכל מורד מגרש, במקום בו נמצא קולטן למערכת הניקוז של המתחם. נגר כל המגרש יעבור דרך הרצועה המחלחלת הנ"ל ורק אח"כ יופנה אל הקולטן. רצועה זו תוקף בחגורה אטומה כמתואר בסעיף 5 לעיל. החגורה תאפשר קליטת נגר חופשית ממעלה המגרש (הגבוה יותר) אך לא תאפשר זרימה חופשית של הנגר אל קולטן הכביש (אלא רק במידה והנגר מצטבר וגולש מעליה). 7. תעלת החדרה תמוקם בכל מגרש בצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן הניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטח הגינון, מידות חתך לפחות 1.0X1.5 מ', אורכה לפחות מחצית מאורך המגרש. התעלה תמולא באבנים וחצץ (30-50 מ"מ) ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשב. 	<p>ב.</p>

<p>8. בתחומי רצועות הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון החנייה והמדרכות כשטחים מחלחלים. שטחי גינון יבוצעו כאמור בסעיף 1 ושטחי החנייה ומדרכות יבוצעו כמצעים חדירים חלקית כאמור בסעיף 4.</p> <p>9. ניקוזי הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניות, קולטני מערכת הניקוז התת קרקעית יקלטו נגר מהחניות בלבד.</p> <p>10. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה).</p> <p>11. מוצא הניקוז של המתחם, יעבור דרך רצועת סינון באורך כ 150 מ' לפני היציאה מתחום התכנית המפורטת למתחם. הרצועה תכלול מחסומים בדמות סוללות עפר ברום 0.5 מ' כל 20 מ'.</p>	
<p style="text-align: center;">פסולת</p> <p style="text-align: center;">אתרים לטיפול ולסילוק אשפה</p> <p>1. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998.</p> <p>2. בהתאם לתמ"א 16, אתר חדיג'א הוא אתר הסילוק של טירה. אתר זה, או אתר אחר שיאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה, ישמש את טירה לפסולת ביתית ומסחרית.</p> <p>3. בהתאם לתכנית האב לפסולת יבשה במחוז מרכז, פסולת יבשה תפונה בשלבי הפינוי לאתר חדיג'א או אתר אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. במידה ותוקם תחנת מעבר לפסולת יבשה בתחום אזור התעסוקה בישוב- מיקומה יתוכנן במרחק סביר משימושים רגישים, תוך הבטחת טיפול ותחזוקה נאותים של האתר למניעת מטרדים סביבתיים. פסולת מוצקה ממיזמי פיתוח גדולים תפונה ישירות לאתרים מאושרים על-פי הנחיית הרשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. בהנחיות לתכנון מפורט יצוין פתרון הקצה לפסולת הבניה.</p> <p>5. גזם - פינוי גזם יבוצע על-ידי הרשות המקומית על-ידי איסוף רב מוקדי בימים קבועים. לחילופין ניתן להציב מכולות לגזם באתר/ים מיועדים לכך ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p>	<p>ג.</p>
<p style="text-align: center;">חומרים מסוכנים</p> <p style="text-align: center;">תעסוקה ותשתית הנדסית בעלות השפעות חיצוניות</p> <p>1. לא יותרו כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים, מעבר לחומרי גלם בסיסיים שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.</p> <p>3. מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרשיון עסק.</p> <p>4. מומלץ לא להעביר בתחום התכנית צנרת חומ"ס מסוג כלשהו. אף על-פי כן, תכנית כזו אם תוגש למוסד התכנון, תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה אשר יכלול, בין היתר, סקר סיכונים ויאשר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ד.</p>

<p style="text-align: right;">הוראות כלליות</p>	<p>6.4</p>
<p>יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח הנופי סביבתי</p>	

א.	<p>הנחיות לפיתוח המגרשים</p> <p>1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות / גדרות שבגבול המגרש</p>
ב.	<p>הנחיות לפיתוח שצ"פיים :</p> <p>תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בקנ"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p>
ג.	<p>הנחיות לפיתוח כבישים, דרכים ושבילים:</p> <p>כל בקשה להיתר לסלילה ו/או שיפור דרך תלווה בנספח נופי.</p>
ד.	<p>הנחיות לשילוב בין שצ"פיים ושצ"פיים משולבים עם מבני ציבור :</p> <p>יש לשאוף להצמדת שצ"פיים מרכזיים למבני ציבור ו/או לשלבם כיחידת תכנון אחת עם השטח למבני ציבור, ללא צמצום השטח מסך השטחים הציבוריים הנדרשים למתחם.</p>
ה.	<p>רצועת המוביל הארצי ומובל הקולחים (מסומן כרסטר "הנחיות מיוחדות בתחום המוביל הארצי"):</p> <p>1. בתחום זה חלה תכנית מפעל המים של המוביל הארצי ג/מש/262.</p> <p>2. כל פיתוח לגינון או פנאי ונופש, דרכים או מתקנים הנדסיים ברצועת המוביל, כפוף לחוק המים ולאישור רשות המים או לגוף המוסמך מטעמה.</p> <p>3. בתחום רצועת המוביל הארצי תותר הקמת מבנים הנדסיים לצורכי אספקת מים, תפעול ופיתוח של המוביל הארצי.</p> <p>4. בתכנית מפורטת שתחול ברצועת המוביל הארצי, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל עבודות הפיתוח והתחזוקה שידרשו למוביל הארצי.</p>
ו.	<p>תוואי מסילת רכבת</p> <p>1. התוואי המדויק והסופי של המסילות הינו בהתאם לתת"ל 22.</p> <p>2. בשטח זה יותרו מסילת ברזל וכל המותר על פי תמ"א 23 על שינוייה. הקמת המסילה תהיה בהתאם לתת"ל 22 ותכלול, בין היתר, אמצעי בטיחות למעברים חקלאיים, התייחסות לדרכים חקלאיות ופתרונות לנושאי רעש ואיכות סביבה.</p> <p>3. כל חציה/מעבר של דרך או תשתית אחרת בתוך שטח מסילת ברזל, מותנה באישור רכבת ישראל.</p> <p>4. בתחום שטח זה תוכן תכנית מפורטת למסוף תחבורה. המיקום של תחנת הרכבת ודרך הגישה אליה נקבעו במסגרת תת"ל 22.</p> <p>5. התכנון יהיה בהתאם ל-"הנחיות לתכנון תפעולי וגאומטרי של מרכזי תחבורה משולבים" של משרד התחבורה.</p> <p>6. תותר בניית מגרשי חנייה, פיתוח סביבתי, דרכים ושבילים בתחום פרודור קווי חשמל ראשיים - בכפוף לתאום ואישור גורמי חברת חשמל.</p> <p>7. התכנית המפורטת למסוף התחבורה תכלול נספח נופי.</p>

ז.	פרוזדור חשמל לפי הוראות תמ"א 2/ג/10: בתחום זה יחולו הוראות תכנית תמ"א 2/ג/10.
ח.	בנייה בקרבת תחנות תדלוק מאושרות: על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 18 על שינוייה, לרבות נושא שמירת מרחקים מזעריים מיעודי קרקע רגישים.
ט.	עצים בוגרים: תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו תעמוד בהוראות תיקון 89 לחוק לנושא עצים בוגרים.
י.	רצועת נחל טירה: הרוחב המדוייק של רצועת הנחל וגודל השטח הציבורי הפתוח ייקבעו בתכניות מפורטות שיוכנו למקום.

6.5	רישום שטחים לצרכי ציבור
	1. אופן הקניית שטחי הציבור בתחום התכנית יקבע בתכניות מפורטות. 2. תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר רישום שטחים, המיועדים בהן לצרכי ציבור, ע"ש הרשות המקומית, בין בהפקעה ובין באיחוד וחלוקה.

6.6	הוראות לשימור
	1. שימור מבנים עתיקים, כהגדרתם בחוק העתיקות, ומבנים בעלי חשיבות היסטורית מיוחדת יוגדר בתכנית אב לשימור לגלעין הישוב, שתוכן ע"י אדריכל שימור, ואשר תתייחס, בין היתר, לנספח השימור המצורף לתכנית זו. תכנית האב תכלול סקר מבנים, אתרים ומתחמים לשימור בתחום הישוב ומסלולי טיול בהתאם. 2. הרשות המקומית תקים, על פי החוק, וועדת שימור, אשר תכין רשימת מבנים ומתחמים לשימור. 3. לא יינתן היתר לבניה למבנה המיועד לשימור לרבות שינוי תוספת או הריסה למבנה קיים אלא לאחר שנערך ע"י אדריכל שימור מומחה תיעוד מוקדם של המבנה וסביבתו המיידית הכולל המלצות לשימור.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8	כיבוי אש
	קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

6.9	נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות שונות
	בתכנית מפורטת יקבעו הוראות המוודאות כי היתרי בניה למבני ציבור יינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.10	תשתיות
א.	כל התשתיות החדשות בתחום התכנית - קווי תקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות. בעת החלפת מערכות תשתיות מיושנות תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת תשתיות תת קרקעיות.
ב.	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	רדיוסי מגן קידוחי מים (מסומן בתשריט כרדיוסי מגן א', ב', ג'): 1. בתחום מתחם פיתוח 1 (תחום תכנית מאושרות) מצויים אזורי מגן א', ב' ו-ג' לקידוח מי שתיה כמסומן בתשריט. בתחום מתחמי פיתוח 10 ו-11, המוצעים בתכנית זו מצוי אזור מגן ג' לקידוח מי שתיה כמסומן בתשריט. 2. באזורים אלו חלות מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)": 3. כל פיתוח בתחום אזור המגן מחויב בתאום עם משרד הבריאות.
ד.	ניקוז: בתכנית מפורטת יקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית, עפ"י תוכנית ניקוז באישור רשות הניקוז האזורית תוך התייחסות לנספח הניקוז המנחה שבתכנית זו. (ראה גם סעיף 6.3 ב'2 לעיל). ניקוז מקומות החנייה יהיה אל תוך המגרשים שאותם הם משרתים.
ה.	ביוב: בתכנית מפורטת יקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תוך התייחסות לנספח הביוב המנחה שבתכנית זו. (ראה גם סעיף 6.3 א' לעיל)
ו.	אשפה: 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 2. בתכנית מפורטת יקבע כי לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. (ראה גם סעיף 6.3 ג' לעיל)
ז.	מערכת תקשורת: 1. מערכות תקשורת בוק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש. 2. מערכת טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות. 3. במידה ותידרש מערכת קריאת מוני מים והתשתיות, המערכות יהיו תת-קרקעיות.
ח.	מערכת תאורה: תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות
ט.	מערכת החשמל: 1) תכנית מפורטת במתחם חדש תתייחס בין היתר למתקני החשמל הנדרשים בתחומה ולמיקומם בתאום עם חברת החשמל. 2) תכנית מפורטת תבטיח בהוראותיה את המפורט להלן: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתאום עם חברת החשמל. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל בתאום עם חברת

החשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

ה. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ו. רשת החשמל בתחום התכנית תהיה ככל האפשר תת קרקעית בשטחים מפותחים, במתחמי בנייני חדשים רשת החשמל תהיה תת קרקעית ובשטחים פתוחים תתאפשר גמישות לרשת חשמל תת קרקעית או עילית.

ז. קביעת הרשת כעילית או כתת קרקעית, כאמור בס"ק ו' לעיל תעשה בתיאום עם הח"י ומהנדס העיר.

ח. בתחום פרודור תשתית חשמל: כל שימוש למעט חקלאות שמהותה גידולי שדה אשר אינם משנים את גובה פני הקרקע, ובכלל זה שתילת עצי פרי, מחייב תאום עם חברת חשמל וקבלת אישורה ותאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.11	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקן החנייה הארצי התקף במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12	הוראות בנושא עתיקות
	כל עבודות בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות/ התשל"ח – 1978. על פי חוק העתיקות, אם יתגלו בשטח עתיקות - יש להפסיק את העבודות באופן מידי ולהודיע לרשות העתיקות. העבודה תחודש רק לאחר שתתואם עם רשות העתיקות ויתקבל אישור לחידושה. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר

שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.	
הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי	6.13
תוכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו תכלול בהוראותיה התייחסות לנושא חומרי חפירה ומילוי, תוך עמידה בהנחיות מינהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כפי שיהיו בתוקף אותה העת	

הוראות בנושא סייסמי	6.14
לעת הכנת תכניות מפורטות, ייבחן הנושא הסייסמי.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. לא תאושר תכנית לתוספת שטח לפיתוח או לתוספת שטח המיועד לבינוי, אלא אם תוספת השטח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח המיועד לפיתוח או לשטח המיועד לבינוי ע-לפי תכנית מפורטת מאושרת.
2. כל תכנית מפורטת תכלול הנחיות, המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים, הנדרשים על פי העניין ובהתאם לקבוע בהוראות לכל מתחם ומתחם.
3. לא תאושר תכנית חדשה אשר חורגת מתחום הפיתוח של תכנית זו בטרם מומשו לפחות 70% מקיבולת יחיד בתחום תוספת שטחי הפיתוח של תכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

שנת היעד למימוש תכנית זו - 2030

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27.6.17		ועדת ההיגוי הבינמשרדית	06727799	א/ה/ג-1/אמן	
		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז			
		רשות מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		פרטיים			
02/07/17	דסמונד קפלן אדריכל	אדריכל דסמונד קפלן	013754023	דסמונד קפלן	עורך התכנית

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בטנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממשל התכנית על-ידי היזום או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצתה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וראו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ותיימי כל זין למען הסדר ספק מותר בזה כי אם נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית סכרה או חודאח בקיום הסכם כאמור וראו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרז עיי מי שרכש טענה על על מן זכויות כלשהן בשטח, וראו על כל זכות אחרת הקשורה לטענה זו. כאמור ותיימי כל דין, שכן החתימה ניתנה אך ורק מטעם סכמת התכנית וראו מרכז תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

02-07-2017