

1-4066052

1

נבדק וניתן להפקיד/למשל
חלקות תועדה המחוזית/משנה מוסד
מינהל התכנון מחוז מרכז
אדרי' ד' מתלכת/מחוז
מתכנת מחוז מרכז

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
13-09-2016
נתקבל

מחוז המרכז 10 חלק
מרחב תכנון מקומי שרוניים

תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' הצ/6-1-59

שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' חד/450, הצ/6-1-8

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

20 תאריך

1

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
14-07-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 59/16/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 59/16/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10-1-16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית מס' הצ/6-59/1

התכנית מציעה שכונת מגורים בהיקף של 450 יח"ד מ - 3 סוגים :

1. איזור מגורים א' - צמודי קרקע - 160 יח"ד.
2. איזור מגורים א' מיוחד - צמודי קרקע - 66 יח"ד.
3. איזור מגורים ב' - 224 יח"ד.

בכניסה המערבית לשכונה מגרש מסחרי בשטח של כ-14 דונם.

התכנית מהווה תכנית מפורטת להיקף של 350 יח"ד בלבד. שאר יח"ד התכנית והמרכז המסחרי מחייבים אישור תכנית מפורטת בסמכות ו' מחוזית.

מסמך זה אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.

1. מקום התכנית :
 - מחוז : המרכז
 - נפה : עמק חפר
 - מרחב תכנון מקומי : שרונים
 - מקום : מזרח היישוב אליכין, (שכונת האתרוגים)
 - גוש : 8977 חלקות : ח"ח : 59
 - גוש : 10039 חלקות : 4, 5, 7, 10, 11 ח"ח : 2, 9, 12, 15, 16, 20-28, 36
2. בעל הקרקע :

רשות מקרקעי ישראל ופרטיים (ראה טבלאות איזון).
3. יזם התכנית :

רשות מקרקעי ישראל והמועצה המקומית אליכין.
4. מתכנן התכנית :

דב קורן אדריכלים בע"מ, רח' נחלת יצחק 28, ת"א
טל' : 03- 6090949
5. שטח התכנית :

208.767 דונם.
6. גבולות התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
7. מסמכי התכנית :
 - 7.1 הוראות התכנית : סה"כ 20 דפים.
 - 7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ 1250:1.
 - 7.3 לוחות איזון והקצאה 19 עמודים.
חוות דעת שמאי 10 עמודים.

7.4 תכנית בינוי, המהווה מסמך מנחה/לעקרונות הבינוי. תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח הבינוי נמצא ע"ג גיליון התשריט.

7.5 נספח תנועה וחניה, המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחניה לתכנית זו.

7.6 נספח ביוב מנחה.

7.7 נספח נוף מנחה.

7.8 נספח ניקוז מנחה.

7.9 נספח מים מנחה.

8.1 **יחס לתכניות:** 8.

בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות, או מפורטות החלות על שטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות תכניות החלות על שטח הנכלל בתכנית על תיקוניהן תשארנה בתוקפן, כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

8.2 **מטרות התכנית:**

יצירת שכונת מגורים חדשה ע"י:

- (א) שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א', א' מיוחד, מגורים ב', שטח לבנייני ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- (ב) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- (ג) קביעת הוראות של תכנית מפורטת כולל זכויות והוראות בניה ל - 350 יח"ד בתחום התכנית.

8.3 **תחולתם של מסמכי התכנית:**

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם, יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:

- (א) הוראות התכנית.
- (ב) טבלת איזון.
- (ג) תשריט.
- (ד) נספחים.

8.4 נספחים מנחים ומחייבים :

8.4.1 נספח בינוי מנחה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי, ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

8.4.2 נספח תנועה מנחה: נספח התנועה הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בנספח זה ולא ייחשב כשנוי תב"ע.

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה למעט תקן החניה למגורים המפורט בסעיף 10.2 בתקנון שלהלן.

9. רשימת האזורים השימושים והתכליות:

9.1 רשימת תכליות:

9.1.1 אזור מגורים א': מסומן בתשריט בצבע כתום. באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים צמודי קרקע.
- (2) במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי, מטבחון ושירותים.
- (3) חניות, כולל חניות מקורות.
- (4) חדר משק, כשטח שירות ובתנאי שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין ובתחום קוי הבנין המותרים.

9.1.2 אזור מגורים א' מיוחד: מסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים צמודי קרקע.
- (2) במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי, מטבחון ושירותים.
- (3) חניות, כולל חניות מקורות.

(4) חדר משק, כשטח שירות ובתנאי שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין ובתחום קוי הבנין המותרים.

9.1.3 אזור מגורים ב': מסומן בתשריט בצבע תכלת.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- (2) במרתפים: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי, מטבחון ושרותים.
- (3) בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

9.1.4 אזור מרכז מסחרי: מסומן בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה.

יעודו של מגרש זה מתארי בלבד ומחייב אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) בקומות: מסחר, משרדים, מבואות, מעברים לכלל הציבור, מחסנים, חצרות משק, מרחבים מוגנים, ח' מכונות, שרותים ציבוריים, מתקנים טכניים והנדסיים, חניות ופיתוח סביבתי.
- (2) במרתפים: חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים ומחסנים.

אזור הפריקה והטעינה יופרד ויזואלית ואקוסטית ע"י גדר בגובה מתאים ורצועה מגוננת.

9.1.5 שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) גנים וחורשות, נופש ונוי.
- (2) מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות.
- (3) שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות לשימושי האזור.
- (4) מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- (5) מגרשי ספורט.
- (6) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
- (7) בתי שימוש ציבוריים.

- (8) חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- (9) מזנונים ובתי קפה.
- (10) מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.
- (11) סוללה אקוסטית.
- (12) תאי חלוקה לדואר.
- (13) מבנים לשנאים לאספקת חשמל מקומית.

9.1.6 **שטח לבנייני ציבור** : מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.
באזור זה יותרו שימושים בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה והשימושים והתכליות הבאות :

- (1) מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- (2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - באישור הוועדה המקומית.
- (3) מוסדות בריאות וסעד - באישור הוועדה המקומית.
- (4) מוסדות דת - באישור הוועדה המקומית.
- (5) מגרשי חניה - באישור הוועדה המקומית.
- (6) מקלטים ושרותי חירום ציבוריים.
- (7) בית אבות - באישור הוועדה המקומית.
- (8) בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

9.1.7 **אזור לדרכים** : מסומן בתשריט בצבע :

- דרכים חדשות – אדום
- דרכים קיימות – חום
- דרך משולבת – קווים אלכסוניים אדום – ירוק לסרוגין.
- דרך מרוצפת שנכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת.
- הדרך תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב.
- בתחום דרך מספר 100 מגרש מסי 819 יותקן מעבר תת קרקעי להולכי רגל (ראה נספח בינוי).
- לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מדרך מסי 200.

10. הוראות בניה:

הוראות כלליות:

10.1 קווי בנין ומרווחים: קו בנין לאלמנטי פיתוח ומבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח – תותר בניתם מחוץ לקווי הבנין המותרים, באישור מהנדס המועצה המקומית או מהנדס הועדה המקומית.

10.2 חניה: מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המפורט להלן באישור מהנדס הועדה:

החניה העילית תהיה מסוג: "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.

ינתן פתרון לחלחול מי נגר עילי.

תקן החניה:

- (1) שטח דירה: 75 מ"ר - 1.25 מקומות חניה.
- (2) שטח דירה: 75-110 מ"ר - 1.5 מקומות חניה.
- (3) שטח דירה: מעל 110 מ"ר - 2 מקומות חניה.

10.3 תכסית: תכסית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 70% משטח המגרש. 30% משטח המגרש יוקצה לגינון.

10.4 מרתפים:

הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראות הבאות:

(1) באזורי מגורים:

גובה המרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

חלונות: גובה חלונות למרתף יותרו עד 90 ס"מ.

(2) באזורי מגורים ב':

בדירות צמודות קרקע כחלק בלתי נפרד של יח"ד תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות קרקע.

שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע, קוי הקונטור יקבעו את מקסימום שטח המרתף הצמוד לדירה. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים באזור בו מצוי המגרש.

- (3) תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1 מ' מפני הקרקע הצמודה למרתף. הכניסה למרתף שצמוד לדירה הקרקע תותר מתוך יח"ד שמעליה.
- (4) תותר הקמת מרתפים לחניה עד קו גבול מגרש ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש.

10.5 גגות :

- (1) מתקנים הנדסיים על גגות :
לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.
קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.
מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק של אדריכלות הבנין.
- (2) גמר גגות : מגורים א' - לפחות 75% משטח הגג יכוסה בגגות רעפים בשיפועים שבין 20 ל-30 מעלות. גובהו של רכס גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ' מדוד ממפלס 0.00 של הבנין.

10.6 חזיתות הבניינים :

- (1) סוג ציפוי : ציפוי המבנים בחומר עמיד באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) צנרת גלויה :
(1) לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.
(2) תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.
- (3) מזגנים ומיזוג אויר :
(1) לא תותר התקנת מזגני חלון.
(2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.
(3) פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.
- (4) פרגולות :
(1) תותר הקמת פרגולות באזור מגורים א'.
(2) באזור מגורים ב' תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות

יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.

(3) תותר הקמת פרגולות בכל האזורים המיועדים לציבור.

(5) מרפסות לא מקורות:

(1) בחזיתות הבניינים באזור מגורים ב', ניתן לבנות מרפסות לא מקורות ששטח כל אחת מהן לא יפחת מ-7 מ"ר נטו. עומק המרפסות לא יקטן מ-2.5 מ'.

(2) יש לשלב המרפסות הנ"ל בעיצוב חזית הבנין באופן שתיווצר המשכיות בין המרפסות השונות.

(3) יותרו מרפסות זיזיות (קונזוליות) בולטות 40% מקו הבנין.

(6) סככות חניה:

באזור מגורים א' תותר בניית סככות חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, וזאת בתנאי הגשת תכנית בינוי לסככות חניה לרחוב שלם ואישור ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11. תכניות:

11.1 כללי:

(1) תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה:

- (1) תכנית בינוי.
- (2) תכנית פיתוח.
- (3) תכנית תשתיות.

11.1.1 תכנית בינוי: התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים

להלן וכל הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב, להולכי רגל ונגישות לנכים.
- (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

11.1.2 **תכנית פיתוח**: תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".
- (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
- (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם.
- (4) צוברי גז ו"מבני תשתית".
- (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
- (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.
- (7) תכנית שתילה ונוף.
- (8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
- (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים ב'.

11.1.3 **תכנית עיצוב ארכיטקטוני**: היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

11.1.4 **תשתיות**: לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת התכניות הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוע התשתיות והפיתוח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

(1) **תכניות לביוב:**

- (1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית ובמתקן לטיפול בשפכים.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת.

(4) קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ג' מקידוח המים הסמוך יבוצעו מפלדה עם עטיפת טריו וציפוי פנימי של בטון עם צמנט אולימנט. חיבורם לשוחות יבוצע עם מחברי "איטוביב".

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום. זאת בנוסף לאמור בסעיף 23. א. ו- ג. להלן, לעניין תנאים למתן היתרי בניה.

(2) **מים:** תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות (תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית).

(3) **ניקוז:** תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פיתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, כולל חלחול למי התהום באישור רשות הניקוז השרון.

זאת בנוסף לאמור בסעיף 23. ב. להלן, לעניין תנאים למתן היתרי בניה.

(4) **המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך המגרשים**

א. דרכים ושבילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת-קרקעית על מנת שהמים יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן.

ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר נקיון בגובה 0.5 מ'.

ג. תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים שמסביב לבנין. שטחים אלו

מסוגלים לקלוט כמות מים כזאת שמאפשרת השהיית המים והחדרתם לקרקע וע"י כך הקטנת הנגר העילי.

ד. מגרשי חניה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות ולא מאספלט, בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי.

ה. במקום הנמוך בתוך המגרשים לתכנן קידוחי ספיגה במילוי חצץ. כל זאת על מנת להקטין את כמות המים המוזרמת למערכת הניקוז החיצונית.

(5) טלפון ותקשורת הטל"כ: תוכן תכנית למערכת קוי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי.

(6) חשמל

א. רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה.

המרחקים ימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

(7) מבנים הנדסיים: בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים.

(1) כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

- (2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.
- (3) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".
- (4) תחנות שנאים תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים ולא בצמידות לבניינים ובאישור הגורמים המוסמכים לנושאי הגנה מקרינה.

12. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

12.1 כללי: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

12.2 פסולת: דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

12.3 רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".

12.4 איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

12.5 פסולת בנין ועודפי עפר:

פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ היחידה הסביבתית.

13. הנחיות לעיצוב נופי :
- 13.1 רוחב המדרכות יאפשר נטיעת עצים (2.5 מ' לפחות).
- 13.2 תכנית הבנוי תתבסס על הנספח הנופי.
14. רישום בעלות בשטחי ציבור :
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
15. עתיקות :
- על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- בתחום התכנית, גוש 8977 חלקה 2, משתרעים שרידים קדומים המשוייכים לאתר העתיקות "תלול מסעוד" - אתר עתיקות מוכרז (י"פ 4318 מיום 13/7/95).
- אין לבצע עבודות בתחום השטחים המוכרזים, עד לקבלת אישור רשות העתיקות, כמתחייב מחוק העתיקות התשל"ח 1978.
16. גודל המגרשים : שינויים בגודל המגרשים באישור הועדה המקומית לא יהוו סטיה ניכרת לתכנית ובתנאי שלא יקטנו משטח מגרש מינימלי.
17. הריסת מבנים : לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה.
18. היטל השבחה : יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.
19. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

טבלת מגרשי המגורים .20

מס' מגרש	יעוד הקרקע	מס' יח"ד למגרש
101-105	מגורים א'	2
106-107	מגורים א'	1
108-111	מגורים א'	2
112-113	מגורים א'	1
114-117	מגורים א'	2
118	מגורים א'	1
119-126	מגורים א'	2
127	מגורים א'	1
128-130	מגורים א'	2
153	מגורים א'	2
154	מגורים א'	3
155-159	מגורים א'	2
160-161	מגורים א'	1
162-184	מגורים א'	2
185-190	מגורים א'	4
191	מגורים א'	1
192-195	מגורים א'	2
196	מגורים א'	1
197	מגורים א'	2
198	מגורים א'	3
199-199A	מגורים א'	2
201-204	מגורים א' מיוחד	4
205-206	מגורים א' מיוחד	3
207-209	מגורים א' מיוחד	8
210	מגורים א' מיוחד	4
211-212	מגורים א' מיוחד	8
301-305	מגורים ב'	8
306-307	מגורים ב'	4
308	מגורים ב'	8

מס' מגרש	יעוד הקרקע	מס' יח"ד למגרש
309-310	מגורים ב'	4
311	מגורים ב'	10
312	מגורים ב'	4
313	מגורים ב'	10
314-317	מגורים ב'	4
318	מגורים ב'	6
319	מגורים ב'	4
320	מגורים ב'	6
321	מגורים ב'	12
322	מגורים ב'	8
325	מגורים ב'	4
328	מגורים ב'	6
329-342	מגורים ב'	4
343	מגורים ב'	6
344-346	מגורים ב'	4

21. טבלת שימושי קרקע

מוצע		קיים		יעוד השטח
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
20.08	41.931	-	-	מגורים א'
9.05	18.883	-	-	מגורים א' מיוחד
17.99	37.549	-	-	מגורים ב'
6.87	14.332	-	-	מסחר
4.35	9.089	-	-	שטח לבינייני ציבור
11.22	23.442	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	99.13	207.141	חקלאי
-	-	0.12	0.246	בית עלמין
30.44	63.541	0.66	1.380	דרכים
100	208.767	100	208.767	סה"כ

קוי בנין (2)			גובה מירבי במ'	מס' יח"ד		שטחים מירביים (מ"ר)				מס' קומות מירבית לבנין	תכסית %	שטח מגרש מינ' במ"ר	מס' מגרש	אזור (גוון בתשריט)
אחורי	צדדי	קדמי		מס' סה"כ לאזור	מגרש	מתחת מפלס 0.00		מעל מפלס 0.00						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	4	8.5	131	לפי טבלה מס' 20	מרתף בקונטור הבנין	-	32.5 מ"ר ליח"ד (1)	160 מ"ר ליח"ד	+ 2 מרתף	45	275	101-121 153-171 174-191 196-199a	מגורים א' כתום
5	3	4	8.5	29	לפי טבלה מס' 20	מרתף בקונטור הבנין	-	32.5 מ"ר ליח"ד (1)	130 מ"ר ליח"ד	+ 2 מרתף	45	275	122-130 173,172 192-195	מגורים א' כתום
3	5	4	8.5	66	לפי טבלה מס' 20	מרתף בקונטור הבנין	-	32.5 מ"ר ליח"ד	160 מ"ר ליח"ד	+ 2 מרתף	40	800	201-212	מגורים א' מיוחד כתום תחום כהה
5	3	5	11.5	224	לפי טבלה מס' 20	מרתף בשטח 70% מהמגרש	-	20 מ"ר ליח"ד (3)	105 מ"ר ליח"ד	+ מרתף + קרקע + 2 חלל גג	50	570	301-322 325 328-346	מגורים ב' תכלת
10	5	5	11.5	-	-	מרתף בשטח 70% מהמגרש	-	3,000 מ"ר	10,000 מ"ר	+ מרתף + 2 קומות	50	10,000	401	מרכז מסחרי אפור תחום אפור כהה
5	5	5	11.5	-	-	מרתף בקונטור הבנין	-	1,200 מ"ר	7,000 מ"ר	+ 3 מרתף	50	1200	501	בנין ציבור חום תחום חום כהה

(1) שטח שרות ליח"ד צמודת קרקע כולל:

- א. קרוי חניה - 15 מ"ר
- ב. מחסן - 10 מ"ר
- ג. ממ"ד - 7.5 מ"ר
- ד. סה"כ - 32.5 מ"ר

(2) קווי הבנין במגרשים מסומנים בתשריט, בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.

(3) כולל ח' מדרגות.

23. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה הוא השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לדרישות מט"ש נתניה ואישור מסמך ביוב נלווה לתכנית ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות ניקוז מפורטות לאישור רשות הניקוז.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכניות ביוב מפורטות לאישור משרד הבריאות.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית ואישור תכנית בינוי ותכנית תשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכניות רמזור בצומת הגישה לישוב מדרך מס' 581, באישור מע"צ – החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.
- ו. תנאי לאכלוס כל היתר בניה יהיה התקנת הרמזור בצומת הגישה לישוב מדרך מס' 581.
- ז. תנאי להיתרי בניה ואיכלוס, הסדרת פסולת בנין ועודפי עפר ע"פ סעיף 12.5 להוראות התכנית.

24. שלבי ביצוע

- א. עם אישור התכנית, תותר הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית:
- (1) לכל הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבנייני ציבור בתחום התכנית.
 - (2) לכל סוגי התשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז).
 - (3) במגרשים 101-130, 153-199a, 201-212, 301-304, 322, 325, 328-346 סה"כ 350 יח"ד.
- ב. תנאי למימוש יתרת השטחים בתכנית יהיה אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- ג. תנאי ביצוע סלילת קטע כביש המחבר את מושב חרב לאת לתכנית (הקטע הצמוד למגרש 191) יהיה רק לאחר סלילת כביש עוקף אליכין (הקטע הרלוונטי) ע"פ תכנית מח/253.

0

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

יוזם התכנית

דב קורן אדריכלים בע"מ

רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 03-6998949-6953703 פקס: 03-

13/7/2016

מתכנן התכנית

אין על התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אך בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ותיימי כל דין למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת הטמשת לו טכח הסכם כאמור ותיימי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק ^{לצורך} מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

12-07-2016

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

ועדה מקומית

ו' מחוזית - פירסום לתוקף

ועדה מחוזית-פרסום להפקדה