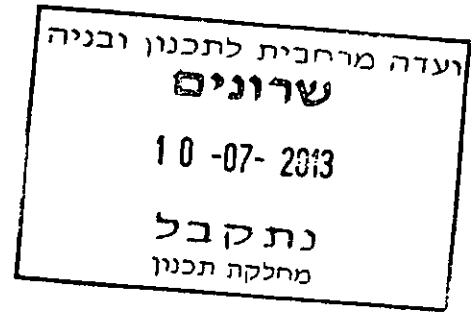


421673



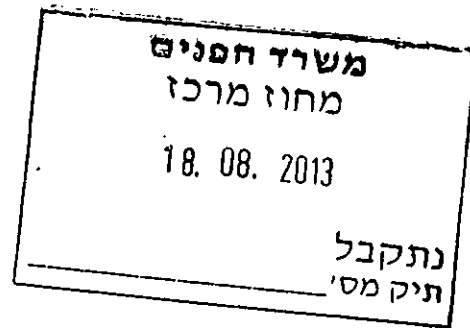
מחוז : מרכז.

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תכנית מתאר מקומית : הצ/2-1/188

הדרי השרון - כפר יונה

- 09.12.2004 : תאריך : חותמות ואישורים:
- 22.05.2005 : עדכונים:
- 07.08.2005
- 07.11.2005
- 13.11.2007
- 08.04.2008
- 11.11.2008
- 27.04.2009
- 25.08.2009
- 25.10.2009
- 04.02.2010
- 26.05.2010
- 27.02.2011
- 01.06.2011
- 06.09.2011
- 28.10.2012
- 07.01.2013
- 01.05.2013
- 28.05.2013



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
8/11/12 (כ"ב) 2/12/12 (188/1/188)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 17.9.13 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז : המרכז .

נפה : השרון .

מרחב תכנון מקומי שרונים : כפר יונה .

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית : הצ/2-188

שינוי לתכנית מתאר : הצ/150; ולתכניות מפורטות: הצ/2-48; הצ/0-1/3;
הצ/0-1/33'

תכנית הקובעת: הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

2. גושים וחלקות: גוש 8133 : חלקי חלקה 5

גוש 8147 : חלקות: 47-55, חלקי חלקה 56.

גוש 8148 : חלקות: 1-9; 27; 28; 30-42, חלקי חלקה 43.

גוש 8151 : חלקות: 8-22; 27-30; חלקי חלקה 1; 2; 6; 7; 31; 34; 35.

גוש 8153 : חלקות: 1-10; חלקי חלקה 49.

3. שטח התכנית: 401.422 דונם.

4. יוזם ומגיש: אקספורט "הדרי השרון" בע"מ

ח.פ. 2-246899-51. ת.ד. 244 נתניה טל. 09-8823516

5. בעל הקרקע: דתיה קרני ואחרים

ת.ז. 1065340, שד' הדקלים כפר יונה, טל. 09-8988915

6. המתכנן: בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים

רח' המעפילים 14 נתניה 42264 טל/פקס 09-8617918.

7. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות מחייבים, בכתב, הכוללים טבלת הקפי בניה מרביים-

- (להלן "התקנון").

ב. תשריט מחייב ערוך בק.מ.: 1:2500; 1:5000; 1:10000; גליון 1 -

- (להלן "התשריט").

ג. נספח תנועה מנחה, בק.מ.: 1:2500 גליון 1 - (להלן "נספח 1").

ד. נספח ביוזם עקרוני, בק.מ.: 1:2500 גליון 1 + 15 עמודים (להלן "נספח 2").

ה. נספח ניקוז מנחה, בק.מ.: 1:2500 גליון 1 + 14 עמודים (להלן "נספח 3").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומדרכים:

לאזור מגורים א', לאזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים חקלאי,

לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים משולב מסחר ומשרדים,

לדרכים, לדרכים משולבות, לאזור תכנון בעתיד,

לשטח בנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לאזור ספורט פרטי.

ב. ביטול דרכים קיימות, דרכים חקלאיות (מטרות) והתווית דרכים חדשות.

ג. קביעת מספר יח"ד ושטחי בניה מרביים, סה"כ 1202 יח"ד.

ד. קביעת הקף בניה מרבי למסחר משרדים ועסקים.

ה. קביעת הוראות בניה ושלבי ביצוע.

ו. שינוי קו בנין: מציר כביש 57 עפ"י תכנית מס' מח/137 א' מ-100 מ' ל-50 מ'

לדרכים (50-35 מ' לדרכים משולבות) ומ-100 מ' ל-57 מ' למגרשי מגורים.

ז. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

9. כפיפות התכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות וההגבלות כפי שהן מופיעות בתקנון תכנית

הצ/150 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות

תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן

"החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן

"התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות

בצידם, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. הוראות בניה : בהתאם ללוח האזורים (סעיף 23) ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

והגבלותיה:

11.1 שימוש בקרקע:

- לא יינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
- א. אזור חקלאי- השימושים המותרים בו הינם עפ"י התכנית המאושרת התלה על השטח.
 - ב. אזור מגורים חקלאי- ישמש למבנה מגורים דו משפחתי אחד ב-30% משטח המגרש.
 - ג. אזור מגורים א' - ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.
 - ד. אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבניית מבני מגורים טוריים.
 - ה. אזור מגורים מיוחד- ישמש לבניית מבני מגורים עד 12 ק'.
 - ו. אזור מגורים משולב מסחר ומשרדים - מבני מגורים על 2 קומות מסחר ומשרדים.
 - ז. שטח בנייני ציבור - ישמש לבניית מוסדות תרבות חינוך ורוחה, דת ובריאות.
 - ח. שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, ככרות, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
 - ט. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כמו: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), מים, ביוב, גז, מתקני אשפה וכדומה.
 - י. אזור ספורט פרטי - ישמש להקמת מגרשים ואולמות ספורט, ברכות שחיה, מתקני כושר ובריאות, מדשאות, סככות צל, חדרי חוגים, פעילות פנאי והרצאות, מתקני סנפלינג, טיפוס, גלישה, מגלשות מים וכד'.
 - יא. אזור לתכנון בעתיד- ישמש למגורים א', בנייני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, מתקני ספורט ופנאי. תינתן עדיפות לשימושים ציבוריים ולתשתיות, בשים לב לקרבה לכביש 57 ולתשתיות סמוכות. לא יותרו כל בניה או פיתוח בתחום השטח לתכנון בעתיד הנמצא בתחום מגבלות הבניה מדרך ראשית, עד לאישור תכנית מפורטת.

11.2 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. אזור מגורים א'
 1. מס' יחידות- בית חד משפחתי או דו משפחתי.
 2. שטח מגרש מזערי - 500 מ"ר לדו משפחתי ו-300 מ"ר לחד משפחתי.
 3. מספר קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג).
 4. גובה הבנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) יקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתוכן במסגרת תכנית מפורטת ושתאושר ע"י הועדה המקומית.
 5. הפרשי מפלסי (± 0.00) בין 2 ית' במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
 6. מרתפים: התרי בניה לקוי מרתף למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/2-1/100 א'. - ב. אזור מגורים א' מיוחד: בתי מגורים טוריים בני 4-6 קומות. גובה בניין מרבי ממפלס הכניסה: עד 26מ'-20מ' בהתאמה. מרתפי חניה ושטחי שרות יקבעו בתכנית מפורטת.
 - ג. אזור מגורים חקלאי: בית דו משפחתי בן 2 קומות (קוטג') גובה בנין מרבי כדגמי אזור מגורים א' הנ"ל.
 - ד. אזור מגורים מיוחד: בניה רוויה עד 12 קומות. גובה בנין מרבי 48מ' ממפלס הכניסה כולל מתקנים טכניים על הגגות. כל שינוי מעל לגובה זה יהווה סטייה ניכרת אלא אם ניתן לה אישור משרד הביטחון.
 - ה. אזור מגורים משולב במסחר ומשרדים: מבני מגורים בני 6-8 קומות, על 2 קומות מסחר ומשרדים. גובה בנין מרבי 40מ' ממפלס הכניסה לקומת מסחר. מרתפים ושטחי שרות יקבעו בתכנית מפורטת. תכנית מפורטת לאזור זה תלווה בחוות דעת סביבתית שתתייחס למניעת מפגעי רעש, ריח, זיהום ולנושאי השפכים.

11.3 שטח בנייני ציבור: ישמש לבניית מוסדות תרבות חינוך, רוחה, דת ובריאות עפ"י צרכי המועצה המקומית ופרוגרמה לשטחים צבוריים. שטחי בניה ושטחי שרות יקבעו בתכנית מפורטת על פי החוק.

11.4 אזור ספורט פרטי: מיועד למתקני ספורט ופנאי במבנים של עד 3 קומות.

11.5 שטח צבורי פתוח: א. ישמש לגנים, כיכרות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק לילדים ומעבר למערכות תשתית.
ב. שצ"פ במפגש כבישים 61 ו-11 יוכל לשמש כדרך.

11.6 שדרת הדקלים: מיועדת לשימור תוך שדרוגה עפ"י תכנית פיתוח ונוף.

11.7 אזור לתכנון בעתיד: זכויות הבניה וחלוקת המגרשים יקבעו בתכנית מפורטת שתוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

12. שלבי ביצוע: **12.1 שלב א':** (1) תנאי להיתר בניה בפרויקט יהיה הסדרת צומת כביש 57-רח' גילה וכביש 57 הקיים-שד' רבין, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה וחברת "נתיבי ישראל" והשלמת ההסדרה שלעיל.
(2) הסדרת הנגישות מרח' גילה (כביש 60) לפרויקט.

12.2 שלב ב': תנאי להיתר בניה מעל ל- 100 יח"ד, יהיה הקמת מעבר על קרקעי להולכי רגל בשד' העצמאות, כמסומן בתשריט.

12.3 שלב ג': תנאי להיתר בניה מעל ל-500 יח"ד ועד 600 יח"ד, 2700 מ"ר מסחר, 3500 מ"ר תעסוקה ו-19 כיתות לימוד יהיה:

א. הרחבת צומת כביש 57, רח' גילה ושד' רבין. ההרחבה תכלול הוספת נתיב ישר בכביש 57 לכל כיוון והוספת נתיב לפניה שמאלה ממערב לצפון.

ב. עדכון הסדרי התנועה כולל שינוי הרמזור בכביש 57-רחוב גילה ובכביש 57 קיים - שד' רבין.

ג. על אף האמור בסעיף 16.3 בהוראות תכנית זו, אופציה לצומת T חדש בכביש 57 בתוואי הקיים בשלב שכביש 57 טרם הועבר לתוואי החדש, ורמזור חדש ב-3 פאות, בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י משהת"ח וחברת "נתיבי ישראל" (מע"צ) אם וכאשר יאושרו.

12.4 שלב ד': מימוש התכנית בהקפה המלא, מותנה בגישות לכביש 57 הקיים (שד' העצמאות) לאחר סלילת כביש 57 בתוואי החדש, עפ"י מח/137א'.

12.5 שינויים בשלבי הביצוע ובהתניות התחבורתיות הנ"ל, בתאום עם משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית הסטטוטורית.

12.6 בכל שלב יובטח שלרשות השכונה עומדים שטחי הציבור הנדרשים בכפוף לאשור מוסד התכנון.

13.1 אספקת מים:

13. תשתיות:

א. בתחום שטח באזור לטיפול נופי תותר הנחת קו מים מתוכנן השייך למקורות.

ב. בשלב התכנון המפורט של התכנית יערך תאום מלא לתוואי הנחת קו המים הנ"ל ויאושר ע"י מקורות, מגישי התכנית יהיו אחראים לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת להגן על תשתיות מקורות שיעברו בתחום השטח שבאחריותם.

ג. תוגש תכנית למערכת אספקת מים כללית למתחם. התרי בניה יינתנו רק לאחר אישור תכנית למערכת אספקת מים כללית שתהווה נספח לתכנית מפורטת.

13.2 ביוב: נספח ביוב מפורט על בסיס נספח הביוב לתכנית זו, יוגש עם התכנית המפורטת ויכלול תנאים ושלבים לתכנון וביצוע שדרוג מטי"ש נתניה.

תנאי להיתר בניה - השלמת פתרון הביוב.
תנאי לאכלוס - חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית.

13.3 ניקוז:

13.3.1: לעת הכנת תכנית מפורטת יוגש מסמך ניקוז משולב בהחזרה, המפרט את פתרונות הניקוז והחדרת הנגר העילי בכל מגרש. המסמך יוכן על בסיס נספח הניקוז לתכנית זו ויהווה נספח ניקוז לתכנית המפורטת.

מרב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להחדרה למי תהום. לצורך זה יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 20-30% משטח המגרש. שטח זה לא ירוצף ולא ימוקם מעל חניה או מבנה תת קרקעי אחר. השטח המחלחל יהיה מגוון ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדייר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכד'), ושיפועי המגרש יובילו אליו. מרזבי הגגות יופנו אליו.

תכנית הניקוז המפורטת תוכן בתאום עם רשות ניקוז השרון.
13.3.2: הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי תהום.
13.3.3: היתר בניה יינתן רק לאחר מתן פיתרון ניקוז כחלק מהיתר הבניה.

13.3.4: בהתאם לתמ"א/34/ב/4, 20% משטח התכנית יהיו פנויים מתכסית עילית

- ובתת הקרקע לצורך חלחול וחדירת מי נגר .
 א. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא מים לעודפי המים שיוצרו בעת סופות גדולות או לחילופין להחדירם לקרקע ע"י אמצעי החדרה מכני.
 ב. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התניה. כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינות ציבוריות וכד'.
- 13.3.5 : במקרה של הפניית מי נגר למגרש שכן, יש להבטיח כי יימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר באמצעות ויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר השהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסתף ובוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא.
- 13.3.6 : בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש.
- 13.3.7 : בשצ"פים לאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי הנגר הנמוכים מסביבתם והשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים.
- 13.3.8 : יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב, למניעת זיהומי מים וקרקע. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מרבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.

13.4. חשמל : תוגש תכנית למערכת אספקת חשמל כללית לכל שטח התכנית. התכנית תהווה נספח לתכנית בינוי.

- א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
 ב. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך.
 ג. הבניה תהיה במרחק 5 מ' למתח גבוה.
 ד. הבניה תהיה במרחק 9.5 מ' לפחות מקווי מתח עליון.
 ה. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת – קרקעיים.
 ו. מערכות חשמל ותקשורת יהיו כולן תת-קרקעיות.
 ז. בבניה צמודת קרקע יאותרו חדרי שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים תוך שילוב אורגני בפיתוח. בבניה רוויה ישולבו חדרי השנאים אורגנית בבניה.

13.5. תקשורת : תוגש תכנית למערכת תקשורת. התרי בניה יינתנו רק לאחר אישור תכנית לתקשורת שתהווה נספח לתכנית מפורטת.

13.6. קידוחי מים :

- א. יש לתאם עם השרות ההידרולוגי עבודות בסביבות קידוח "יו כפר יונה 46/4"
 כתנאי למתן היתר בניה.
 ב. במידה ותידרש סתימת בארות "פ כפר יונה קרני 1", "פ כפר יונה קרני 2", יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין, כתנאי למתן היתר בניה.

14. תכנית מפורטת : תכנית בנין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, שתוכן בתחום

- תכנית זו לאחר מתן תוקף לה, תקבע:
- 14.1 הקצאת מגרשים וגודלם ליעודים השונים.
 14.2 תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ מתאים.
 14.3 קווי בניין.
 14.4 הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עפ"י הנחיות מנהל התכנון (29.06.08).
 14.5 תנאים למתן היתרי בניה:
- א. קבלת הנחיות למיגון אקוסטי מהמשרד להגנת הסביבה.
 ב. אישור תכנית ביוב וניקוז (כולל עמידת התכנית לנושא הניקוז לעניין בניה משמרת מים) כולל התחברות לתחנת השאיבה המרכזית.
 14.6 תנאים למתן טופס 4:
- א. גמר ביצוע בפועל של שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.
 ב. מימוש הפתרונות האקוסטיים הנדרשים לתכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 ג. הקמת תשתית לנגר העילי כ"חטיבה " אחת בו זמנית ולא בצורה בדידה.
 ד. חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית.
 14.7 זכויות והוראות בניה לכל מגרש.

- 14.9 ערכי הקרקעות הנכנסים בתכנית המפורטת יהיו עפ"י הערכים הנכנסים בתכנית המתארית.
- 14.10 מסלולי אופניים שישתלבו במערך הכללי של מסלולי אופניים בישוב.
- 14.11 תכנית איחוד וחלוקה שתוכן תכלול את כל החלקות בתחום הקו הכחול של תכנית זו למעט תחום רצועת כביש 57 החדש אשר אושר בתכנית מח/137/א ואשר כולל את האזור לטיפול נופי והשטח החקלאי שמצפון לו.
- 14.12 בתכנית איחוד וחלוקה הזכויות הנכנסות יחושבו בהתאם לזכויות הקיימות לפני אישורה של תכנית זו.
15. תנאים למתן היתר בניה:
16. תנועה וחניה:
- 16.1 נספח התנועה הינו מנחה בלבד.
- 16.2 החניה לרבות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתר בניה.
- 16.3 לא יתאפשר כל חיבור חדש בתחום התכנית לדרך 57, אלא לאחר פתיחת דרך מס' 57 בתוואי הצפוני (כביש עוקף כפר יונה) לתנועה, עד לדרך מס' 4 כולל חיבורה לדרך מס' 4.
- 16.4 כל עוד דרך מס' 57 נמצאת באחריות חברת "נתיבי ישראל", לא תבוצע כל עבודה בתחום זכות הדרך ללא אישור חברת "נתיבי ישראל" לתכנית הסדרי תנועה וביצוע, כולל ניקוז ותאורה.
- 16.5 בתחום קווי הבנין של דרך מס' 57 שבאחריות חברת "נתיבי ישראל" יותרו השימושים המותרים בתמ"א 3 בלבד.
- 16.6 החניות ברחובות המשולבים יהיו מתוכננות עפ"י סעיף 3.5.4 בהנחיות לתכנון רחובות משולבים. פרט לבניה צמודת קרקע, החניה בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית, למעט חניית אורחים בהיקף של עד 15% מהחניות שניתן שתהינה על-קרקעיות.
- 16.7 מעברים להולכי רגל - לא יוקמו מעברים תת קרקעיים להולכי רגל בכביש 57 הקיים.
17. איכות הסביבה: התכנית המפורטת שתוכן לתחום התכנית תלווה בחוות דעת מומחה לאיכות הסביבה ותכלול את הסעיפים הבאים:
- 17.1 פסולת: תובטח הפרדת פסולת ביתית או אחרת למחזור. יוצבו מתקני אגירה ודחיסה של פסולת למחזור, במידת האפשר ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה יוקמו מרכזי מחזור שכונתיים. פסולת בנין תופנה לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 17.2 אנרגיה: השימוש במזוט לא יתאפשר, עדיפות לגז, אנרגיה סולרית וחשמל.
- 17.3 חומרים מסוכנים: ככלל לא תאושר אחזקת חומרים מסוכנים. במקרים מיוחדים תיבדק התאמה לדרישות והוראות חוק חומרים מסוכנים התשי"ג 1993 ותיקונו. כמו כן יידרש אשור היחידה לאיכות הסביבה המקומית או המשרד להגנת הסביבה.
- 17.4 הנחיות לאזורי מסחר, משרדים, מבני ציבור ואזור ספורט: בנושא האמצעים למניעת רעש מאזורים אלו כלפי המגורים ומבנים אחרים. בנושא מניעת זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים, בתי אוכל ועסקים מחוללי מפגעי ריח וזיהום אויר. בנושא שפכי חדר אשפה ובתי אוכל וחיבורם למפריד שומנים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
- 17.5 מניעת רעש: אמצעי מיגון אקוסטיים למבני המגורים הסמוכים לכביש 57 הקיים והמתוכנן, שיתבססו על נתונים מעודכנים לעומסי תנועה בכבישים אלו לפני ולאחר פתיחת כביש 57, על מיקומם של מבני המגורים ביחס לכבישים אלו ולטופוגרפיה של השטח ביניהם למבני המגורים.
- 17.6 בטיחות קרינה: יוגש סקר הערכת סיכונים לקרינה אלקטרו מגנטית לאישור המשרד להגנת הסביבה.
18. נוף: תכנית פיתוח סביבה ונוף תוגש לאישור הועדה המקומית כנספח נופי לתכנית מפורטת. התכנית תוכן ע"י אדריכל גנים ונוף ותכלול שדרוג שדרת הדקלים.
19. חישוב שטחים: התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה פוטוגרמטרית שהוכנה ע"י טכנולוגיית מיפוי בע"מ ביום 31.05.2005 ועודכנה ביום 01.09.2011.
20. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"י הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרט לרצועת הדרך לדרך מס' 57 שתרשם ע"י מדינת ישראל.

21. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

22. כללי :
 א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן, חוות דעת, יעוץ מקצועי וכד'.
 ב. תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו תוגש לוועדה המוסמכת על פי חוק לאישור תוך 24 חודשים מיום אישור תכנית זו.

23. לוח אזורים והיקפי בניה מרביים :

הערות	מס' קומות	שטח בניה במ"ר		מספר יחיד	שטח בניה עקרי ממוצע במ"ר ליחיד	שטח מגרש מוערי בד' מ"ר	שטח כדונם	יעוד	
		על קרקעי	תת קרקעי						
	2	90 (3)	(7)	2	175	2.0	2.340	מגורים חקלאי	
	2	20469 (4)	(7)	336	150	0.5 0.3	90.204	מגורים א'	
(8) (2)	4-6	11060	(1)	316	135	3	24.200	מגורים א' מיוחד	
(8) (2)	12+ע"ע	7200 (5)	(1)	180	125	2	7.000	מגורים מיוחד	
(8) (2)	8-6 על 2 ק' מסחר משרדים	16560 (6) 3000 3000	(1) (1) (1)	368	125	2	23.500	מגורים משולב	
(8)							14.000	מסחר ומשרדים	
(8)	3	1000					3000	אזור ספורט פרטי	
(8)	3	4000					10000	שטח בנייני ציבור	
							39.020	שטח ציבורי פתוח	
							132.040	דרכים	
							15.000	אזור לטיפול נופי	
							18.918	אזור לתכנון בעתיד	
עפ"י תכנית מתאר מפורטת שתוגש בעתיד								9.200	אזור חקלאי
		66379		1202			401.422	סה"כ	

הערות :
 (1) מספר מרתפי חניה יוקצה לפי הצורך.
 (2) ניתן לנייד יחיד ו/או שטחים מיעוד ליעוד ומגרש למגרש עד 20% מהקיבולת המוגדרת לכל יעוד ו/או מגרש.
 (3) שטח שרות על קרקעי ליחיד = 45 מ"ר.
 (4) " " " " " " = 61 מ"ר.
 (5) " " " " " " = 40 מ"ר.
 (6) " " " " " " = 45 מ"ר.
 (7) שטח שרות תת קרקעי ליחיד = לפי הצ/1-2/100א.
 (8) קווי הבנין יקבעו בתכנית מפורטת שתוגש למוסד התכנון המוסמך לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

חתימות

אישור מוסד הדרי השווא בע"מ

היוזם / המגיש:

.....
[Handwritten signature]

בעל הקרקע:

.....
[Handwritten signature]

המתכנן: בן-עמר בר-און בע"מ - אדריכלים ומתכנני ערים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. נתנאי שזו תהיה
 מיוזמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למומש 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 מהאים בגיט ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוזהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידינו הסכם בגין השטח הכולל בהכניה, און בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
 חתימתנו ניהית אך ורק מ:קודת מבט הבנונית.
 והיא תקפה ל-30 חודשים מהאריך החתימה.
 מוהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 08-07-2013

ד. אמגדי
אדריכל המחוקק