

423019

תכנית מס' 417-0225573 - שם התכנית: מזרח צור יצחק, שטחים למבני ציבור-שד/מק/18/15/101

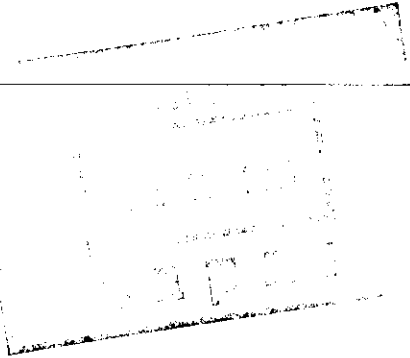
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
15-12-2015
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0225573

מזרח צור יצחק, שטחים למבני ציבור-שד/מק/18/15/101



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

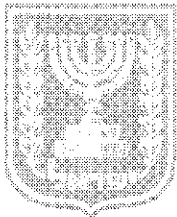
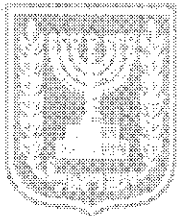
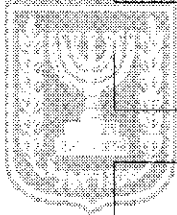
ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון

אישור תכנית מס' 417-0225573

הועדה המקומית הווליסטה לאשר את התכנית

בית 30.8.15 תשפ"ה 2015

מנהל הועדה יו"ר הועדה

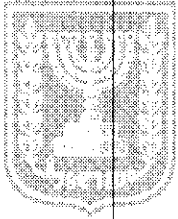


דברי הסבר לתכנית

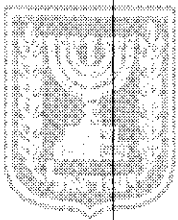
התכנית מציעה שינויים גיאומטריים במגרשים ובמערכת הדרכים שבתחום התכנית על מנת לייצר תכנון המשפר את מערך מבני הציבור, המגורים ומערכת הדרכים בשכונת מרום השרון בצור יצחק.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מזרח צור יצחק, שטחים למבני ציבור-שד/מק/18/15/101



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0225573

שטח התכנית 1.2
242.979 דונם

מהדורות 1.3
שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

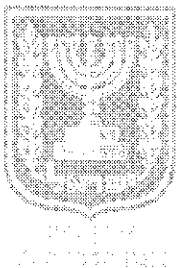
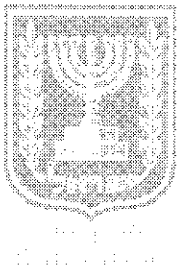
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

200400 קואורדינאטה X

683300 קואורדינאטה Y



1.5.2 תיאור מקום השכונה המזרחית בצור יצחק - מערבית לשוב צור נתן, צפונית לשמורת נחל אלכסנדר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרום השרון

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8901	מוסדר	חלק	26	16, 28, 75, 96
8902	מוסדר	חלק		8
8907	מוסדר	חלק		2, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

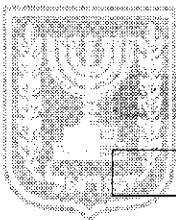
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

טייבה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4593	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/101/15/4 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/101/15/4 ✓
23/10/2000	72	4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/101/15/ד ממשיכות לחול.	שינוי	שד/101/15/ד ✓
05/01/2012	1877	6355	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/101/15/12 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/מק/101/15/12 ✓
05/08/2008	4260	5837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/101/15/5 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/מק/101/15/5 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב שמחה קורן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000			דב שמחה קורן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	14/01/2015	דב שמחה קורן		03/03/2015	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	14/03/2015	עודד האושנר		05/11/2015	טבלת הקצאות	לא
בינוי	מנחה	1:1000	1	14/01/2015	דב שמחה קורן		24/09/2015	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1000		14/01/2015	נינה אלומות-עמיר		24/09/2015	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	02/09/2015	גדעון ירושלמי		29/09/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		14/01/2015	דב שמחה קורן		24/09/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000500	03-9000501	
	פרטי			חבי יובלי שומרון, שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	indbuild@building.co.il

הצרה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית המועצה האזורית קרית המועצה נווה ירק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560	03-9000561	
פרטי			חבי יובלי שומרון, שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	indbuild@building.co.il

(1) כתובת: בית המועצה האזורית קרית המועצה נווה ירק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מ.א. דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000500	03-9000501	

(1) כתובת: בית המועצה האזורית קרית המועצה נווה ירק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב שמחה קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090940		gk_dafna@n etvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	נינה אלומות-עמיר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	050-7774057		ninamir@act com.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושו"ת מודדים מוסמכים בע"מ		הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד האושנר	187	האושנר-מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254688	03-6254622	Office@haus hner.co.il
אינג'ינר	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי	7123	חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj- eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

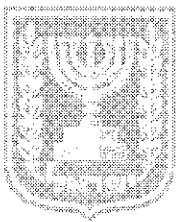
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. ארגון מערך שטחי הציבור בשכונה (מבנים ושטחים פתוחים) ליצירת מגרשים זמינים להקמת מבני ציבור ושטחים פתוחים (גנים ציבוריים) לרווחת תושבי השכונה והיישוב.
2. העברת זכויות בניה לא מנוצלות ממגרשים בנויים למגרשים חדשים.
3. שינויים גיאומטריים בגבולות מגרש קיים מס' 520 למגורים ומסחר לצורך שיפור התכנון ויצירת גישה נוספת למגרש מדרך מס' 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם להוראת סעיף 62א(א) סעיף קטן (1) וסעיף קטן (6) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
5. התרת 3 קומות מרתף למטרת חניה או בהתאם לנדרש, ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(5) בדבר שינוי בינוי ובסמכות שניתנה למהנדס הועדה ע"פ חוק.
6. שינויים גיאומטריים בגבולות מגרש קיים מס' 520 למגורים ומסחר לצורך שיפור התכנון ויצירת גישה נוספת למגרש מדרך מס' 4.
7. העברת שטחי מסחר במגרש קיים למגורים ומסחר מס' 520 ממפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת-900 מ"ר בהתאם להוראת סעיף 62א(א)(9)-כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 242.979

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17,951			17,951	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	740			740	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	119,550			119,550	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	900			900	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4423, 4421, 4420, 403, 402
דרך מוצעת	4430, 4428 - 4424, 4422, 4404
דרך משולבת	426, 425, 404
מבנים ומוסדות ציבור	2224 - 2220, 2000, 220
מגורים א'	8 - 5, 3
מגורים ב'	1102, 1101, 1022 - 1020
מגורים ד'	6623 - 6620
מגורים ומסחר	5520
ספורט ונופש	822, 820
שטח ציבורי פתוח	3333 - 3331, 3329 - 3325, 3316, 320, 315 - 311
שטחים פתוחים	3351, 3303, 3301, 350

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4420
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	5520
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4420
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	3351
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4423, 4420
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	4430, 4426
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2224, 2223
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	6620
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	822
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3328

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.80	50,538	דרכים
21.63	52,560	מבנים ומוסדות ציבור
13.66	33,183	מגורים א'
14.74	35,816	מגורים ב'
6.91	16,779	מגורים ג'
2.85	6,934	מגורים ד'
1.72	4,178	מגורים ומסחר
10.17	24,717	ספורט ונופש
3.67	8,916	שטח ציבורי פתוח
3.85	9,358	שטחים פתוחים
100	242,979	סה"כ

מצב מוצע

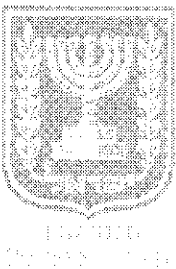
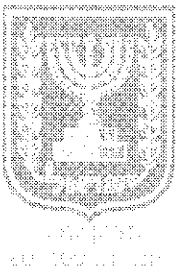
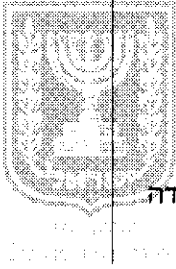
אחוזים ממוצע	מ"ר ממוצע	יעוד
14.96	36,358.63	דרך מאושרת
2.38	5,783.73	דרך מוצעת
3.46	8,395.39	דרך משולבת
21.63	52,559.74	מבנים ומוסדות ציבור
12.36	30,043.63	מגורים א'
14.43	35,068.61	מגורים ב'
11.36	27,599.68	מגורים ד'
1.72	4,178.09	מגורים ומסחר
10.17	24,717.4	ספורט ונופש
3.67	8,916.07	שטח ציבורי פתוח
3.85	9,358.11	שטחים פתוחים
100	242,979.07	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	המגרש מיועד לבניית יח"ד צמודות קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	המגרש מיועד לבניית בנין בן 5 קומות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	המגרש מיועד לבניית יח"ד בבניה רוויה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/12/15/101. ב. יותרו 3 קומות מרתף חניה או בהתאם לנדרש, ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית.
ב	קווי בנין
	א. יותר קו בנין 0 למרתפי החניה. ב. תותר בניית כבש גישה לכלי רכב לחניון עילי מעל מפלס הכניסה הקובעת ו/או לחניון מתחת למפלס הכניסה הקובעת במירווח בין קו הבנין לגבול המגרש.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מגרשים המיועדים להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	שטח פתוח המיועד לגינון, נטיעות, מתקני נופש ספורט ופנאי, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.

4.5	שטחים פתוחים
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ופנאי, שבילים, מסלולי אופניים, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים המגרש מיועד לבניית מבנים ומתקנים המיועדים לפעילויות ספורט, נופש ופעילות גופנית, ריכוזי מונים, חדרי שנאים תת קרקעיים, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, דרך בטחון וגדר היקפית.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ תכניות תקפות שד/15/101/ד', שד/מק/5/15/101, שד/מק/12/15/101.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים דרך, מסעה, מדרכות, חניה, צמחיה, שביל אופניים.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים דרך, מסעה, מדרכות, חניה, צמחיה, שביל אופניים.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים דרך, מסעה, מדרכות, חניה, צמחיה, שביל אופניים.
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים ומסחר
4.11.1	שימושים המגרש מיועד לבניית שטח למרכז מסחרי ומגדל מגורים.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי הגדרות תכנית שד/מק/12/15/101

מגורים ומסחר	4.11
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין=מפלס הכניסה למגדל המגורים.</p> <p>ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת (+-0.00) יהיה +135.70 מ' מעל פני הים.</p> <p>ג. תותר סטייה של 1 מ' מגובה זה.</p> <p>ד. שטחי המסחר יהיו שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ה. יותרו 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או בהתאם לנדרש ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבנין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>ב. תותר בניית כבש גישה לכלי רכב לחניון עילי מעל מפלס הכניסה הקובעת ו/או לחניון מתחת למפלס הכניסה הקובעת במירווח בין קו הבנין לגבול המגרש.</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)										
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מבנים ומוסדות ציבור	2000	3742	1163	291	1454	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	220	10312	901	82	983	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2220	1775	400	110	510	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2221	2977	925	230	1155	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2222	11634	5027	1142	6169	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2223	2311	925	230	1155	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2224	19809	9773	2475	12248	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	3	6179	3450	685	4135	24	9.5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים א'	5	4720	2640	510	3150	18	9.5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים א'	6	5191	2650	525	3175	17	9.5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים א'	7	5843	2760	580	3340	18	9.5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים א'	8	8117	3980	840	4820	26	9.5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ב'	1020	8232	6372	1647	8019	54	22	5	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1021	8440	6372	1647	8019	54	22	5	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1022	5252	4248	1098	5346	36	22	5	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1101	7637	6200	1660	7860	54	22	5	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1102	5509	4140	1120	5260	36	22	5	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	6620	9549	26990	5575.5	32565.5	134	(6)	(7)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	6621	9352	23950	5050	29000	79	27	6	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	6622	4057	8400	2365	10765	64	40.5	9	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	6623	4641	8400	2365	10765	64	40.5	9	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ומסחר	5520	4178	8998	2290	14810	62	70	17	16	5	0	(11)	2622	(10)	900	(9)	2290	8998	4178	5520

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2500	400	2100	23542	820	ספורט ונופש		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	480	80	400	1175	822	ספורט ונופש		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. יש להוסיף לשטחי הבניה המופיעים בטבלה זו שטחים למרפסות הבולטות מקירותיהם החיצוניים של הבניינים (גוזזרות) על פי ק"ת 6670 התשס"ח 2008 מיום 30/4/2008 הקובעות כי גוזזרות ששטחה עד 14 מ"ר אינה נכללת במנין שטחי הבניה (בין אם היא מקורה ובין אם לא), ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזרות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תכנית שד/מק/18/15/101.
- (2) לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- (3) קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- (4) ע"פ תכנית שד/מק/18/15/101.
- (5) זכויות ע"פ תכנית שד/18/15/101.
- (6) במגרש 6620 : גובה המבנה בפנינת רחובות נחל צלמון וכביש מס' 21 (הכביש לצור נתן) = עד 70 מ'. גובה שאר המבנים במגרש זה = עד 40.5 מ'.
- (7) במגרש 6620 : גובה הבנין בפנינת רחובות נחל צלמון וכביש מס' 21 (הכביש לצור נתן) יהיה עד 17 קומות (ק.קרקע+15 קומות+ק.דירות גג). גובה מירבי של שאר המבנים במגרש זה יהיה עד 9 קומות (ק.קרקע+7 קומות+ק.דירות גג).
- (8) קומת קרקע+7 קומות+דירות גג.
- (9) בשטח השרות מעל הכניסה הקובעת במגרש 5520 מגולם : השטח ע"פ תכנית שד/מק/18/15/101 : 2011 מ"ר+תוספת שטח שרות המוקנה ע"פ תכנית שד/18/15/101 (4.5 מ"ר ליח"ד לממ"ד) : 4.5 מ"ר X יח"ד.
- 62 יח"ד = 279 מ"ר.
- סה"כ שטח שרות מעל הכניסה הקובעת : 2011 מ"ר + 279 מ"ר = 2290 מ"ר.
- (10) 900 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת הינם שטח עיקרי למסחר.
- (11) בשטח השרות מתחת לכניסה הקובעת במגרש 5520 המופיעים בטבלה זו מגולמים : השטח ע"פ תכנית שד/מק/18/15/101 ותכנית שד/18/15/101 (ע"פ החישוב : 35 מ"ר ליח"ד לחניה, 6 מ"ר ליח"ד למחסן דירתי, 80 מ"ר לבנין למתקנים טכניים) : (35 מ"ר+6 מ"ר) X 62 יח"ד = 2622 מ"ר.
- סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת במגרש 5520 : 2622 מ"ר.
- (12) קומת קרקע+15 קומות+דירות גג.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>
6.2	חניה	<p>חניה ע"פ המוגדר בנספח החניה.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מוודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לבל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>
6.4	הוראות פיתוח	<p>שטחי המגורים שעל פי בקשת יובלי שומרון כתוצאה מתכנית 417-0225573 (תכנית זו) ייעודם שונה לייעוד ציבורי, יועברו לרשות, נקיים מעתיקות ומפותחים בהתאם להסכם הפיתוח בין הצדדים.</p>
6.5	ניהול מי נגר	<p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. במגרשים אשר ע"פ בדיקה הידרולוגית ימצאו בלתי מתאימים לחלחול והחדרה של מי הנגר אל תת הקרקע בתחומי המגרש יופנו מי הנגר העיליים למקום החדרה חלופי סמוך בהתאם</p>

ניהול מי נגר	6.5
להנחיות מהנדס הרשות בשלב ההיתר-ע"פ סעיף 24.2 בתמ"א 34/ב/3.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>	
היטל השבחה	6.7
יגבה ע"פ חוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מ.א. דרום השרון 500242201	סוג: רשות מקומית	תאריך: מועצה אזורית צור השרון חתימה:
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: חבי יובלי שומרון, שותפות מוגבלת 550226617	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
יוזם	שם: שם ומספר תאגיד: מ.א. דרום השרון 500242201	סוג: רשות מקומית	תאריך: מועצה אזורית צור השרון חתימה:
יוזם	שם: שם ומספר תאגיד: חבי יובלי שומרון, שותפות מוגבלת 550226617	סוג: חתימה:	תאריך: 9/11/15
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מ.א. דרום השרון 500242201	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8/11/2015
			חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6053703

אין לנו הישגות...
מתואמת...
חתימתנו...
לממש התכנית...
כדי להקנות...
יזרה בשטח...
הסכם...
כל בעלי זכות...
תונה וע"י...
למטען הסדר...
על התכנית...
היתר על זכויות...
על פני זכויות...
העובדה...
החתימה...
והיא תקפה...
רשות מקרקעי ישראל
מרחב ע"י מרכז

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

22-11-2015