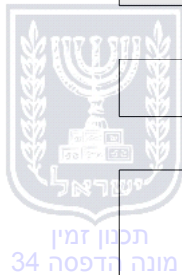


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0242073

גנות הדר, עיבוי מרכז הישוב



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2016

להפקיד את התכנית

20/07/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה לאור החלטת הועדה המחוזית לעניין תכניות מקומיות, כי ניתן יהיה לדון על הרחבת היישוב רק במסגרת של תכנית וראיה כוללת ולא במסגרתן של תכניות מקומיות. לאור החלטת הועדה המחוזית הוחלט על ידי הרשות המקומית "לב-השרון", יזמת התכנית, להציג את מלוא פוטנציאל הרחבת היישוב לשנים הקרובות. הוחלט על עיבוי החלקות במרכז היישוב.

רקע סטטוטורי :

1. ת.מ.מ. 21/3 - היישוב כולו בכתם למגורים.

2. ת.מ.א. 35 - מרקם עירוני - אינו מצוין בלוח 2 לת.מ.א. 35 ובהתאם להפניה מסעיף 8.1.4 (3).

- בתת סעיף 3 : "אם לא יקבעו ליישוב נתוני אוכלוסין בלמ"ס לשנת 95 או שהיקף האוכלוסייה שנקבע נמוך משמעותית מאוכלוסיית היישוב ביום אישורה של תכנית זו ניתן יהיה לאשר תכנית אף אם גודל האוכלוסייה חורג מהקבוע בס"ק 1, בתנאי שהיא מתאימה לעקרונות תכנית זו ובתנאי שהתקבל אישור המועצה הארצית".

3. בגנות הדר - מספר התושבים בשנת 1995 היה נמוך משמעותית, בשנת 1995 כלל היישוב 142 תושבים ובשנת 2006 כלל היישוב כ-700 תושבים.

4. במסגרת תכניות שונות הועלתה הצפיפות בדפנות היישוב ובמרכזו ובחלקו הצפוני נותרו שטחים בהיקף של כ-2.5 דונם עליהם הותר לבנות 3 יח"ד.

5. לאחר דיונים שנערכו במועצה האזורית הוחלט כי ראוי יהיה לאשר למרכז היישוב צפיפות של 4 יח"ד על שטח של כ-2.5 דונם על ידי ציפוף תא השטח בו התקיימה יחידת המגורים הראשונה ובהתאם להחלטת הועדה המקומית בעיקר משום קרבתו לשטחי הציבור. מגמה זו תואמת את מגמות ת.מ.א. 35, ת.מ.מ. 21/3 והצרכים המקומיים.

6. היקף שטחי הציבור גבוהה מעבר לנדרש וכך גם מוסדות ציבור קיימים כגון : גני ילדים, מזכירות, בית הכנסת, מועדון קהילתי, מסחר מקומי ומגרשי ספורט.

7. כל התשתיות - כבישים, מדרכות, ושטחים פתוחים, מפותחים וקיימים בהתאם לתכנית בינוי ותשתיות לביצוע שנערכה על-ידי אדריכל יוסי טל וביכולתן לקלוט את הרחבת היישוב מעבר למתוכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גנות הדר, עיבוי מרכז הישוב

מספר התכנית 412-0242073

1.2 שטח התכנית 244.959 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לב השרון
קואורדינאטה X	190893
קואורדינאטה Y	691988

1.5.2 תיאור מקום

גנות הדר הוא יישוב באזור השרון ליד צומת השרון השייך למועצה אזורית לב השרון. מצפון - צומת השרון ודרך 57, מדרום - הישוב נורדיה (בצמידות), ממזרח - דרך מס' 4, וממערב - הישוב נורדיה וקרקע חקלאית של בית-יצחק, מועצה איזורית עמק חפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: גנות הדר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8141	מוסדר	חלק	14-15, 17-30, 32-33, 67-70, 72-78, 92-93, 95, 104, 119, 121, 124-272, 281-284	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק חפר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/1983		2935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 123 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 123 /2
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 .0 הוראות תכנית צש/ 0 /2 0 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 0 /0 /2
11/06/1992	3470	4014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 2 /22 6 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 2 /22 /6
16/01/1994	1556	4183	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 2 /22 /6 ב. הוראות תכנית צש/ 2 /22 /6 ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	צש/ 2 /22 /6 ב
13/08/1997	5153	4557	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 2 /22 /6 א/ 1. הוראות תכנית צש/ 2 /22 /6 א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 2 /22 /6 א/ 1
12/11/1998		4697	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 2 /22 ג ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ מק/ 2 /22 /6 ג
25/10/2001		5027	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 2 /22 8 ממשיכות לחול.	כפיפות	צש/ מק/ 2 /22 /8
24/02/2003	1619	5161	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ מק/ 2 /22 /10. הוראות תכנית צש/ מק/ 2 /22 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ מק/ 2 /22 /10

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/01/2007	1191	5616	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ מק/ /15 /22 /2 /א. הוראות תכנית צש/ מק/ /2 /15 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ מק/ /2 /15 א
19/11/2007	588	5739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ /2 17 /22 ממשיכות לחול.	כפיפות	צש/ מק/ /2 /17
28/10/2010	832	6153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ /2 21 /22 ממשיכות לחול.	כפיפות	צש/ מק/ /2 /21

הערה לטבלה:

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תכניות תקפות, הוראות התכנית הנ"ל תגברנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון אסבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון אסבן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות מאושרות מתוך תכנית צש/מק/2-22/6 ג'י	22/07/2014	שמעון אסבן	25/05/2014	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח : מספר התושבים בתקופה הקובעת.	30/09/2014	שמעון אסבן	28/07/2014	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח : סקירת היישוב הקיים.	10/12/2015	שמעון אסבן	28/07/2014	9		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח : מסמך רקע לתכנון.	15/05/2017	שמעון אסבן	28/07/2014	25		רקע	עקרונות תכנון
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	08/05/2017	שמעון אסבן	25/05/2014	1		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מסמך הבהרות לנספח התנועה	18/03/2015	רמי ראובני	15/03/2015	2		רקע	תנועה
לא	נספח 2 - בינוי ותשתיות קיימות.	08/06/2017	שמעון אסבן	25/05/2014	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 4 - נספח ניקוז, תאור מצב ניקוז עילי ותת קרקעי	08/06/2017	בני כרמי	08/02/2016	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח 3 - תנועה והסדרי חניה	08/06/2017	רמי ראובני	19/02/2015	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח 1 - מצב מאושר.	26/11/2014	שמעון אסבן	25/05/2014	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר

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		מועצה איזורית לב השרון	תל מונד	(1)		09-7960200	09-7967338	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר תל-מונד, מיקוד 40600.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית לב השרון	תל מונד	(1)		09-7960200	09-7967338	

(1) כתובת: דואר תל-מונד, מיקוד 40600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

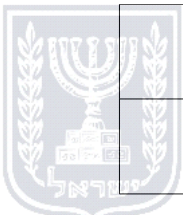
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכרים פרטיים שונים.

(1) כתובת: מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל-אביב..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמעון אסבן		ג.א.ש. אדריכלים	תל מונד	הדקל	54	09-7962059		gas.galit@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס/ אינסטלציה הוביוב / הנדסה אזרחית	יועץ	בני כרמי	32954		פרדסיה	האלה	62	09-8948930	09-8985107	carmyyb@g mail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416	09-7742416	reuvenny@ya hoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תכנון כולל ליישוב והגדלת מס' יח"ד הכולל ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון כולל ליישוב גנות הדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2. תוספת של 28 יחידות דיור בתחום היישוב ובסה"כ הגדלת מס' היחידות הכולל ביישוב מ-262 ל-290 יחידות דיור.

3. תוספת זכויות למטרות עיקריות ושירות לחלקות בהן מוצעת יחידת דיור נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	244.959
------------------	---------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56		+28	28	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב קיים - 240 מ"ר ליח"ד ביישוב הקיים ב- 28 מגרשים = 6,720 מ"ר עיקרי	12,040		+5,320	6,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מוצע - עיקרי על קרקעי : בכל תא שטח סה"כ 380 מ"ר = 10,640 מ"ר						
עיקרי תת קרקעי : בכל תא שטח סה"כ 50 מ"ר = 1,400 מ"ר						
סה"כ תוספת מוצעת : 5,320 מ"ר						

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

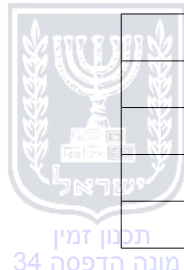
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מגורים א'	5,66 , 549 , 545 , 543 , 541 , 539 , 536 , 534 , 531 , 528 , 522 , 519 , 513 , 510 , 504 , 501 , 269 601 , 598 , 595 , 592 , 590 , 587 , 584 , 576 , 574 , 571 , 569



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו מים 3" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	534 , 531

3.2 טבלת שטחים

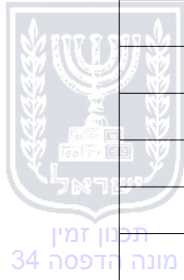
מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	763	0.31
דרך מאושרת	34,354	14.02

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.13	17,458	דרך משולבת
55.13	135,041	מגורים א'
0.27	657	שביל גישה פרטי לרכב
0.40	981	שבילים
1.99	4,880	שטח פרטי פתוח
5.45	13,338	שטח ציבורי
15.30	37,487	שטח ציבורי פתוח
100	244,959	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
90.01	220,370.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
9.99	24,469.94	מגורים א'
100	244,840.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש לבניה מגורים צמודי קרקע, דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250, במסגרת הבקשה להיתר לכל תא שטח לאישור בועדה המקומית, שתכלול את הפרטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום חניות, צורתן וגודלן. 2. גובה +/-0.00 המבנים. 3. גדרות בין המבנים וגדרות לחזית הרחוב, גובהן וצורתן. 4. פרטי סילוק האשפה, גומחות וארונות לתשתיות וכו'. 5. דרישות ארכטקטוניות למבנים, פיתוח חצרות. 6. תיאום תשתיות. 7. קביעת חומרי בנייה קשיחים ועמידים.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניה : <p>במגרשים פינתיים יהיו -</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 צדדים - קו בניין קדמי כמסומן בתשריט, 2 הצדדים האחרים - קו בניה צדדי. <p>קווי בניה למבנים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יהיו - 3 מ'.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. מבני עוזר יהיו חלק מבניין המגורים ועל פי שיקול דעת הועדה המקומית יתאפשר קו בניין 0 קדמי וצדדי ובהסכמת השכן. 3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו בכפוף לתכנית הבינוי. גובה מקסימלי לגדרות בנויות בחזית יהיה 1.2 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות לצד המגרש או מאחור 1.8 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 10 מ', בצירי הכבישים, יהיה 0.6 מ', או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית קומת מרתף ובתנאי : כל חדרי העזר יכללו בה, והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.</p> <p>שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ויקבע על ידי היקף הקומה שמעליה - בקונטור קומת הכניסה.</p> <p>השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מגורים א'	4.1
<p>לא יותרו מבני עזר נוספים על-גבי המגרש, למעט סככת חניה לרכב פרטי.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית, כאשר גובה הבנין כולו לא יעלה על 8.50 מ' מגובה +/-0.00 שנקבע בתכנית הבינוי.</p> <p>לא תורשה התקנת מטבח במרתף.</p> <p>למבנים הקיימים בהיתר עפ"י תכניות תקפות, הזכויות במרתף יהיו על-פי הקיים.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכניות מאושרות.	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>כלל ההנחיות וההוראות עפ"י תכניות בתוקף.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	700	,545 ,269 ,569 ,566 ,574 ,571 584 ,576	מגורים אי'
(3) 5	(3) 5	(2) 3	(2) 3	2	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	700	,513 ,510 ,522 ,519 ,536 ,534 ,541 ,539 ,549 ,543 ,590 ,587 ,595 ,592 601 ,598	מגורים אי'
(3) 5	(3) 5	(2) 3	(2) 3	2	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	608	501	מגורים אי'
(3) 5	(3) 5	(2) 3	(2) 3	2	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	688	504	מגורים אי'
(3) 5	(3) 5	(2) 3	(2) 3	2	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	669	528	מגורים אי'
(3) 5	(3) 5	(2) 3	(2) 3	2	8.5	2	35	(1) 50	(1) 50	90	380	573	531	מגורים אי'

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

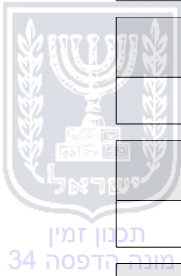
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למבנים הקיימים בהיתר עפ"י תכניות תקפות, הזכויות במרתף יהיו על-פי הקיים.
- (2) 3-4 מ', כמסומן בנספח בינוי ותשתיות קיימות.
- (3) כמסומן בנספח בינוי ותשתיות קיימות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא תפחת משני מקומות חניה ליחידת דיור.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד, במסגרת ההיתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה -</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה על פי כל דין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי -</p> <p>שימור וניצול מי הנגר העילי יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ובהתאם לדרישות רשות הניקוז ליישום להשהיית מי הנגר במתחם, תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.5</p>																		
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>																			
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>																		
<p>אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.</p>																			
<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.7</p>																		
<p>יינתן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.</p>																			
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>																		
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>																			
<p>6.9 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.9</p>																		
<p>כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה וביצועה לרבות רישומה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על בעלי המגרשים / החוכרים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותכנון התשתיות למיניהן וביצוען וכד'.</p>																			
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>																		
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>																			
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>																		
<p>בתחום היישוב מונח קו מקורות "8 גנות הדר" וחיבורי צרכן על קו זה, כמסומן בתשריט. לתכנון מפורט וכתנאי לקבלת היתרי בניה באיזור הקו המסומן יש לערוך תיאום הנדסי עם חברת מקורות.</p>																			
<p>6.12 חשמל</p>	<p>6.12</p>																		
<p>לאורך כביש 57 נמצא קו חשמל ויש לשמור על המרחק ממנו כדין. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <table border="1" data-bbox="494 1747 1260 2128"> <thead> <tr> <th>מאתר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי -</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח-</td> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> </tr> </tbody> </table>		מאתר הקו	מהתיל הקיצוני		א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי -	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח-	-	8.50 מ'
מאתר הקו	מהתיל הקיצוני																		
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																	
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																			
בשטח בנוי -	5.00 מ'	6.50 מ'																	
בשטח פתוח-	-	8.50 מ'																	





6.12 חשמל	
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	בשטח בנוי - בשטח פתוח- (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
20.00 מ'	-
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-
35.00 מ'	-
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>	



6.13 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים, בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובמילוי התנאים הבאים :</p> <p>א. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי.</p> <p>ח. קו מקורות "8 גנות הדר", לתכנון מפורט וכתנאי לקבלת היתרי בניה באיזור הקו המסומן יש לערוך תיאום הנדסי עם חברת מקורות.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	קבלת היתרי בניה.
7.2 מימוש התכנית		
מיידי		