

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0362582

טירה דרום

מרכז

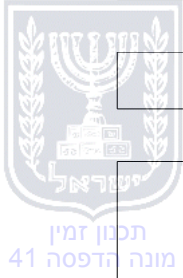
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה, דרום השרון, לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בדרום מערב העיר טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש ומשני צידי כביש 554, המהווה כיום את כביש הכניסה לעיר. המתחם כולל בשטחו גם את הכניסה הדרומית החדשה המתוכננת לעיר ונמצא ברצף מגורים עם שכונות טירה הקיימות. התכנית משלימה, בהתאם לתכנית המתאר החדשה לטירה (מח/281) את הבינוי עד לכביש הטבעת בחלקו הדרומי ויוצרת את הדופן של העיר בחלק זה. התכנית מהווה תכנית מפורטת למתחמים 5,7,8 (ברובו) בתכנית המתאר העירונית ותכנית ברמה מתארית למתחם 6 (נדרש אישור תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית למתחם בשלמותו לאחר אישור תכנית זו). שטח התכנית בייעוד "אזור לפיתוח עירוני" על פי תמ"מ 21\3 תיקון 23. שטח התכנית מצויה בעת הגשתה במרחבי התכנון של דרום השרון, לב השרון וטירה. גבולותיה תואמים בדיוק את גבולות תכנית המתאר לעיר טירה (מח/281). מטרת התכנית לפתח היצע מגורים בעיר טירה, לרבות לטובת צעירים ובני משפחות חסרות קרקע המתגוררות בעיר. התכנית אמורה להוות דוגמה לבנייה לגובה, בצפיפות עירונית, באיכות בניה ופיתוח גבוהים, הכוללים הפרשות גבוהות לשטחי ציבור לטובת פארקים ומוסדות ציבור. בנוסף מעצבת התכנית את הכניסה הקיימת והעתידיה לעיר, באמצעות דופן של חזית מסחרית המשכית ובניה למגורים מעליה, מדרכות רחבות עם שדרת עצים, שביל אופניים ושטח ציבורי פתוח רחב לאורך כביש הכניסה, המיועד לשיבה חיצונית של בתי קפה, מסעדות וכדומה. בתכנית הושם דגש רב על פיתוח המרחב הציבורי, איכות חיים לתושבי העיר וחיזוק תדמיתה החיובית. בתחום התכנית מגרש לבית ספר יסודי ועוד מגרש קטן יותר לבית ספר יסודי הצמוד למגרש ציבורי מחוץ לשטח התכנית בחלק הצפוני. בנוסף מספר מגרשים לגני ילדים ומעונות ומגרש למועדון נוער. השטחים הציבוריים הפתוחים תוכננו ככול שניתן צמודים למוסדות הציבור ואפקטיביים מבחינת גודלתם וצורתם ומבחינת היחס שלהם למגרשי המגורים הסמוכים אליהם? בדרך כלל מוקפים במבני מגורים ויוצרים בכך חצרות פנימיות. בהתאמה לטופוגרפיה מוקמה תחנת שאיבה חדשה לביוב מדרום לכביש הטבעת. תחנה זו אמורה להחליף את התחנה הקיימת בצמוד לתכנית ואשר מצויה בלב אזור מגורים. התכנית הוכנה ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, בשיתוף פעולה מלא עם עיריית טירה ובליווי ועדת היגוי מטעם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, בראשות מתכנתת המחוז. התכנית הוכנה על ידי חברה מתכנתת "עמוס ברנדייס- אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ" בהשתתפות צוות יועצים רב תחומי. יישומה של תכנית זו ייתן מענה למצוקת המגורים של תושבי טירה וצפויה להוות מודל לפיתוח מגורים עירוניים ברמה גבוהה במגזר הערבי במרכז הארץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טירה דרום
		מספר התכנית	403-0362582
1.2	שטח התכנית		161.221 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה, דרום השרון, לב השרון
	קואורדינאטה X	194585
	קואורדינאטה Y	681573

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש, ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7581	מוסדר	חלק		15-16
7583	מוסדר	חלק		7
7733	מוסדר	חלק	14	15-16
7756	מוסדר	חלק	32	22-23, 25-26, 30-31
7758	מוסדר	חלק		56
7776	מוסדר	חלק		8
7777	מוסדר	חלק	25-26, 33, 36	27-30, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 23. הוראות תכנית תממ/ 3 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21 / 23



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/2017	1315	7619	תכנית זו תואמת את מח/281, למעט לעניין תמהיל, כמות וצפיפות מגורים והפרשות לצורכי ציבור במתחמי המגורים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/281 ממשיכות לחול.	החלפה	מח/281
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	החלפה	צש/0/2/0
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000 ממשיכות לחול.	החלפה	שד/1000
10/12/1987		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/67/שד ממשיכות לחול.	החלפה	משמ/67/שד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דברי הסבר בערבית לתכנית טירה דרום	11: 46 22/05/2019	עמוס ברנדייס	06/03/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח איחוד וחלוקה	09: 48 05/09/2018	גיל קידר	30/08/2018	26		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טירה דרום - נספח תשתיות מנחה למערכות מים וביוב	12: 08 06/06/2018	עופר ורטלסקי	30/04/2017	10		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חתכים טיפוסיים	10: 57 18/02/2019	גל גרונר	17/02/2019	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	נספח בינוי ונוף	11: 02 25/04/2017	עמוס ברנדייס	29/03/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 18 29/05/2018	עמוס ברנדייס	24/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	10: 53 18/02/2019	גל גרונר	17/02/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תכנון כללי למערכת במים	15: 50 19/04/2017	עופר ורטלסקי	19/04/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תכנון כללי למערכת הביוב	16: 24 19/04/2017	עופר ורטלסקי	19/04/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	11: 25 17/07/2017	גל גרונר	29/03/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול ושימור מי נגר עילי וניקוז	11: 20 25/04/2017	גל גרונר	01/03/2017	27		מנחה	ניהול מי נגר
לא	בה"ת ודו"ח תחבורתי	11: 16 25/04/2017	גל גרונר	01/02/2017	22		מנחה	תנועה
לא	נספח חוברת עצים בוגרים מתוקן	10: 27 05/02/2018	ניר מעוז	01/05/2017	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	14: 55 27/09/2017	ניר מעוז	24/09/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280		davida@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280		davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111		Gal@grdel.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600		ofer-w@bj- is.com
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גלעד רונן		עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos- br@inter.net.i l
אגרונום	יועץ	ניר מעוז		ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל קידר	821		תל מונד	הספיר	8	077-4012243		gilkeidar15@ gmail.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il



מנהל המגן
תכנון זמין
41 הדפסה



תכנון זמין
מנהל המגן
41 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) אינו עולה על 80 מ"ר
קולונדה	סטיו - שדרת עמודים מקורה המשמשת כמעבר מקורה להולכי רגל.

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 שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר טירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בדרום טירה ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר), ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכים.
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ד. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ה. קביעת תנאים להיתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים ב'	37 - 25
מגורים ג'	52 - 40
דיור מיוחד	57
מתקנים הנדסיים	120
מבנים ומוסדות ציבור	6 - 1
שטח ציבורי פתוח	21 - 11
דרך מאושרת	75 ,74 ,71 ,70
דרך מוצעת	106 - 101 ,99 - 93 ,91 - 80
חניון	63 - 60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	85
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	96 ,89 ,81
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	44
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	57
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	71
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	106 ,89
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	16 ,15
גבול מתחם	דיור מיוחד	57
גבול מתחם	דרך מאושרת	75 ,74 ,71 ,70
גבול מתחם	דרך מוצעת	106 - 101 ,99 - 93 ,91 - 80
גבול מתחם	חניון	63 - 60
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	6 - 1
גבול מתחם	מגורים	100
גבול מתחם	מגורים ב'	37 - 25
גבול מתחם	מגורים ג'	52 - 40
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	120
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	21 - 11
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	34
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	52 - 50 ,48 ,40
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20 ,19 ,15
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	106 ,105 ,97 ,96 ,85 ,80
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	12 ,11
חזית מסחרית	דיור מיוחד	57
חזית מסחרית	דרך מוצעת	88
חזית מסחרית	מגורים ג'	48 - 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	21, 17, 14, 13
להריסה	דרך מוצעת	85
להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
מבנה להריסה	דרך מוצעת	85
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	75, 74, 71, 70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	105 - 101, 99, 98, 95 - 93, 91 - 80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	62 - 60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	6 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	37 - 25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	52 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	120
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	21 - 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	11,686	7.25
חקלאי	149,535	92.75
סה"כ	161,221	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	3,715.54	2.30
דרך מאושרת	6,761.73	4.19
דרך מוצעת	45,952.68	28.49
חניון	3,456.3	2.14
מבנים ומוסדות ציבור	19,516.55	12.10
מגורים	11,332.76	7.03
מגורים ב'	22,069.23	13.68
מגורים ג'	28,513.22	17.68
מתקנים הנדסיים	1,503.6	0.93
שטח ציבורי פתוח	18,475.39	11.45
סה"כ	161,296.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינון המשותף והנגיש לכל יחידות הדיור (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>3. יותרו גגות שטחים בלבד.</p> <p>4. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.</p> <p>5. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. יותרו חלונות אוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מחסן ביתי. ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם קיים בתשריט סימון חזית מסחרית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בתאי שטח 40, 41, 42, 44, 46, 49, 50, 51, 52 תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל תא שטח, אשר יהווה בניין משותף. חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.</p> <p>2. בתאי שטח 43, 45, 47, 48 תותר בניית 2 בנינים בכל תא שטח, אשר יהווה יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבניינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.</p> <p>3. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינון המשותף והנגיש לכל יחידות הדיור (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>4. הכניסה ללובי ולחדר המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר.</p> <p>5. יותרו גגות שטחים בלבד.</p>

4.2	<p>מגורים ג'</p>
	<p>6. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. יותרו חלונות איוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.</p> <p>7. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (קולונדה) רציף ברוחב 5 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הקולונדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית. הגג של המעבר המקורה (קולונדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבניין לרבות הגבהים יותאמו לכך. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבניין למגורים יהיה בהתאם למסומן בתשריט וקו בנין לקולונדה יהיה קו בנין מחייב אפס.</p> <p>2. יותרו עסקי מזון, מסחר קמעונאי, מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכן שימושים מסחריים נוספים מסוג המתאים לסביבת המגורים מבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.</p> <p>3. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p> <p>4. גובה הקומה המסחרית נטו עד 5.5 מ'. תותר בניית גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.</p> <p>5. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב במיקום שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.</p> <p>6. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות בפתרון באישור משרד הבריאות.</p>
4.3	<p>דיוור מיוחד</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים או דיוור מוגן לקשישים.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. יותרו דירות להשכרה, מכירה, או דיוור מוגן, או שילוב ביניהם.</p> <p>2. למבנה ימונה מתחזק (כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969) אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. חלה חובת ניהול שוטף של הנכס על ידי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.3	דיוור מיוחד
	<p>חברת ניהול מקצועית.</p> <p>3. תותר בניית 2 בנינים אשר יהוו יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבנינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.</p> <p>4. קיימת גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות בתנאי של עמידה בקווי בנין והבטחת תנאים סביבתיים ואוורור טובים לכל הדירות.</p> <p>5. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011.</p> <p>6. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינון המשותף והנגיש לכל יחידות הדיוור (כולל שטחים מרוצפים, אך לא כולל חניה) יהיה בשיעור של לפחות 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>7. הכניסה ללובי ולחדר/י המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר.</p> <p>8. יותרו גגות שטחים בלבד.</p> <p>9. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות אוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.</p> <p>10. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.</p>
4.4	מגורים
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. דרכים.</p> <p>ג. דרכים משולבות.</p> <p>ג. שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. שבילים.</p> <p>ה. מבני ציבור.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תכנית זו מהווה תכנית מתארית לתא שטח זה. חלוקה לייעודי קרקע ולתאי שטח תעשה בתכנית מפורטת.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>א. בניית מבנים לצרכי ציבור, חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מנהל וספורט וכדומה.</p> <p>ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניי הציבור ובכללם מתקני תשתית.</p> <p>ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>ה. מקלט ציבורי.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצ"פים והשבילים הצמודים להם.</p> <p>2. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>3. יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>4. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות איוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.</p> <p>5. כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p> <p>6. ככל שיוחלט על עירוב שימושים, הדבר יעשה תוך הקפדה על כניסות נפרדות במידת הצורך ובתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית ויינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר ומעונות היום.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, נופי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, מבני הצללה ומצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.</p> <p>ב. בתאי שטח 15-16 תותר ישיבה חיצונית של בתי קפה ומסעדות סמוכות, לפי נהלים שיקבעו על ידי העיריה. חובה להבטיח צל באמצעות עצים או מצללות והצללות, לא יותרו גידור ו/או סגירות עונתיות מכל סוג שהוא ולא יפגע המעבר הציבורי החופשי.</p> <p>ג. מקלט ציבורי.</p> <p>ד. מחסן גינון.</p> <p>ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק.</p> <p>ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.6
	הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
<p data-bbox="1050 219 1276 250">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p data-bbox="805 264 1276 295">על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol data-bbox="183 353 1276 772" style="list-style-type: none"> 1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. 2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 3. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 4. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. 	ב
<p data-bbox="1173 862 1276 893">תשתיות</p> <ol data-bbox="183 907 1276 1176" style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה שנאים. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המדויק בתחום השצ"פ. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך, יקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר. 2. על תחנות טרנספורמציה (מבני שנאים) יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות. 	ג
<p data-bbox="1077 1265 1276 1296">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="869 1310 1276 1341">סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="183 1355 1276 1444">על ייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" (רצועת המוביל הארצי) יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol data-bbox="183 1500 1276 2094" style="list-style-type: none"> 1. יותר פיתוח של פעילות פנאי ונופש בלבד לטובת הציבור. 2. הקמת פארק בשטח יותר במגבלות הבאות: <ol data-bbox="558 1691 1276 1825" style="list-style-type: none"> א. יותר מדשאות וצמחיה בעלת מערכת שורשים רדודה בלבד. ב. אסורה נטיעת עצים וצמחיה עמוקת שורש. ג. לא תותר השקיה במי קולחין ד. יותר מתקני פנאי ונופש בעלי ביסוס מינימאלי רדוד. לא יותר מתקני פנאי ונופש הדורשים עיגון בקרקע או בבטון העלולים למנוע מעבר חופשי אל מתקני מקורות או פגיעה בשלמות הצינור. ה. לא יותרו הקמתם של מתקנים בעלי פוטנציאל לזיהום ואו אתרים לריכוז - אריזות, חומרי הדברה ודלקים. ו. תותר כול פעולה הנדסית הנדרשת לצורך תחזוקתו ותפעולו של המוביל הארצי. ז. קבלת היתר מרשות המים 	ד

4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>3. בתחום רצועת המוביל לא ייבנו מבנים.</p>
ה	<p>ניקוז</p> <p>השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.</p>
4.7	<p>דרך מוצעת</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. ב. מבני דרך. ג. תשתיות. ד. גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצ"ב. ה. שבילי אופניים. ו. חניה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>איפיון מדרכות - יינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. התכנון המפורט יבטיח נפח אמה מספק וסוג אדמה מתאים להתפתחות מערכת שורשים של עצים בוגרים בהתאם למינים שיבחרו. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שבילי אופניים - בדרך מס. 1 ובדרך מס. 2 יפותחו שבילי אופניים רציפים ומוצלים. יינטעו עצי צל במרחק מירבי של 6 מטר בין עץ לעץ. בדרך מס. 1 שביל האופניים יהיה בצד הצפוני של רצועת הדרך. ב. לאורך הפאה הדרומית של כביש מס. 1 וכחלק מזכות הדרך המוצעת - יתווסף אלמנט גידור שיפריד בין קצה המדרכה לשטחים החקלאיים מדרום למניעת כניסת כלי רכב לשטחים החקלאיים.</p>
ד	<p>חתכים</p> <p>מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.</p>
ה	<p>מבנים קיימים</p> <p>בנין קיים בדרך מס. 7 יהרס כתנאי לביצוע הדרך.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.7	דרך מוצעת
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>על ייעוד קרקע דרך מוצעת המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" (רצועת המוביל הארצי) יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. קבלת היתר מרשות המים</p> <p>1. יותר פיתוח של דרך לרבות מדרכה ושביל אופניים בלבד לטובת הציבור.</p> <p>2. אסורה נטיעת עצים וצמחיה עמוקת שורש.</p> <p>3. לא תותר השקית רצועת הגינון במי קולחין</p> <p>4. לא יותרו הקמתם וואו הצבתם של מתקנים בעלי פוטנציאל לזיהום וואו אתרים לריכוז - אריזות, חומרי הדברה ודלקים.</p> <p>5. לא תותר כול עבודה שעוללה למנוע מעבר חופשי אל מתקני מקורות או פגישה בשלמות הצינור.</p> <p>6. תותר כול פעולה הנדסית הנדרשת לצורך תחזוקתו ותפעולו של המוביל הארצי.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	בהתאם למוגדר לגבי יעוד "דרך מוצעת".
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בהתאם למוגדר לגבי יעוד "דרך מוצעת".
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	א. חניה ציבורית לכלי רכב.
	ב. בתחום החניה יותרו : מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך ותשתיות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	חניה
	איפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.
	בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות המאפיינים, ללא חריגה מתחום היעוד, כמסומן בתשריט התכנית.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	א. קווי ומתקני תשתית, כגון תחנת שאיבה לביוב וכל המתקנים והמבנים הנדרשים לשם כך.
	ב. גינון, גידור ופיתוח שטח.
	ג. חניה ושטחי תמרון לרכבים.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	ככל הניתן תוסתר התחנה מסביבתה באמצעות צמחיה.
ב	הוראות פיתוח



מתקנים הנדסיים	4.10
<p>א. הקמת תחנת השאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. התכנית להקמת תחנת השאיבה לשפכים במתחם תוגש לאישור ועדת הביוב.</p> <p>ג. מסביב למבנה התחנה תהיינה מגבלות בניה ברדיוס של 50 מ' לפחות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



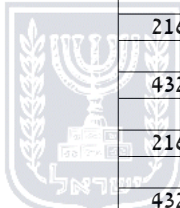
תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	48	(1)	(1)	(1)	(1)		100	מגורים	מגורים		
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3410	900	540	1970	1764	1	25	מגורים ב'	
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3710	900	540	2270	1767	1	26	מגורים ב'	
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3660	900	540	2220	1675	1	27	מגורים ב'	
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3700	900	540	2260	1416	1	28	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2435	600	360	1475	1517	1	29	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2400	600	360	1440	1544	1	30	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2405	600	360	1445	1533	1	31	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2390	600	360	1430	1551	1	32 - 35	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2400	600	360	1440	1551	1	36	מגורים ב'	
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2350	600	360	1390	1585	1	37	מגורים ב'	
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3422	900	540	1982	1782	1	40	מגורים ב'	
	(3) 0	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250			40	מסחר ג'	
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3590	900	540	2150	1761	1	41	מגורים ג'	
	(5) 0	3	3	3					40	731	264	(4) 220	247			41	מסחר ג'	
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3610	900	540	2170	1620	1	42	מגורים ג'	
	(3) 0	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250			42	מסחר ג'	
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	7200	1800	1080	4320	3912	2	43	מגורים ג'	
	(3) 0	3	3	3					45	1468	528	(6) 440	500			43	מסחר ג'	
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3620	900	540	2180	1901	1	44	מגורים ג'	
	(3) 0	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250			44	מסחר ג'	
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	7170	1800	1080	4290	4229	2	45	מגורים ג'	
	(5) 0	3	3	3					45	1468	528	(7) 440	500			45	מסחר ג'	
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3610	900	540	2170	1728	1	46	מגורים ג'	
	5	3	3	3					40	1370	900	220	250			46	מסחר ג'	
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	7230	1800	1080	4350	2437	2	47	מגורים ג'	
	(3) 0	3	3	3					45	1468	528	(6) 440	500			47	מסחר ג'	
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	7155	1800	1080	4275	2313	2	48	מגורים ג'	
	(3) 0	3	3	3					45	1435	528	(6) 440	467			48	מסחר ג'	
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3615	900	540	2175	1925	1	49	מגורים ג'	
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3590	900	540	2150	1695	1	50	מגורים ג'	
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3585	900	540	2145	1601	1	51	מגורים ג'	
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3530	900	540	2090	1621	1	52	מגורים ג'	
960	5	5	5	5	2	10	39	(8) 120	40	13600	4000	2400	7200	3712	2	57	מגורים דיור מיוחד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
ההדפסה 41

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת (9)				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	0	5	5	5					50	4020	1270	675	1125	2	57	מסחר	דיור מיוחד	
	5	5	3	3	1	3	13		50	1200	1200	200	1000	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	3	3	1	3	13		50	1200		200	1000	2	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	3	3	1	4	17		40	12825		1282	11543	6	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	3	3	1	3	13		50	1800		300	1500	3	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	3	3	1	3	13		50	2400		400	2000	3	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	3	3	1	4	17		40	8031		803	7228	6	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	4		1	5		5	100			100	1	11,12, 19,17 20	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	0	3	3	3		1	5			300			(10) 300	8	17,12 20,19	אחר	שטח ציבורי פתוח	
	(11) 0	3	3	3		1	5			500			(10) 500	12	16,15	אחר	שטח ציבורי פתוח	
	3	3	3	3	1	1	6		70	1000			1000	4	120	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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:

- א. יותר ניווד של שטחי בנייה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- ב. תותר הפיכת שטחים עיקריים לשטחי שירות כהגדרתם בחוק.
- ג. בכול בניי המגורים הקומה העליונה תהיה חלקית. היא תהיה חלק מדירות הגג שבקומה שמתחתיה (לא יותרו יחידות נפרדות). שטחה לא יעלה על מחצית משטח הגג. שאר שטח הגג ישמש כמרפסות

שמש וכן למערכות ולתשתיות. תותר הקמת מצללות ופרגולות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תכנית מפורטת שתוכן לתא שטח זה ובהתאם לנתונים שפורטו בפרק 4 של תכנית זו (סעיף 4.4.2).
- (2) 50 מ"ר שטחי מסחר + 170 מ"ר שטחי קולונדה.
- (3) קולונדה בקו בניין אפס - מחייב. החנויות בקו בניין 5 מטר - מחייב.
- (4) 50 מ"ר שטחי מסחר + 170 מ"ר שטחי קולונדה..
- (5) קולונדה בקו בניין אפס - מחייב. החנויות בקו בניין 5 מטר - מחייב..
- (6) 100 מ"ר שטחי מסחר + 340 מ"ר שטחי קולונדה.
- (7) 100 מ"ר שטחי מסחר + 340 מ"ר שטחי קולונדה..
- (8) שטח ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר עיקרי+שרות.
- (9) חלוקת יח"ד : תיבנה חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה עד 9 קומות של מגורים..
- (10) זכויות הבנייה הינן לקירוי והצללה של שטחי ישיבה חיצונית בלבד. לא יותרו קירות.
- (11) מבני הקירוי וההצללה יבנו בצמוד למדרכה של הכביש הסמוך. ביתר צידי המגרש שאינו גובל בכביש 2 (עי"פ התשריט) יישמר קו בניין 3 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. אחידות תכנונית בין בניינים סמוכים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין בניינים סמוכים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה על ידי מהנדס העיר.
2. חומרי גמר לקירות - כל קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. על אף האמור לעיל, חומרי הגמר בשטח התכנית המפורטת שתוכן ב"יעוד מגורים", יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן לשטח זה. מבנים לתחנות השנאה ולתחנות שאיבה לביוב אינם מחויבים בהוראות סעיף זה.
3. גדרות המגרשים - כל החזיתות במגרשי המגורים שאינם חזית מסחרית יוקפו בגדר מצופה אבן. מאפייני האבן, כמפורט לעיל לגבי חומרי הגמר לקירות. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מזערי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות ברזל מגולוון וצבוע, אלומיניום או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא, או בפח או פלסטיק, לגידור בחזיתות המגרש. קירות גבול בין מגרשי מגורים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק, טיח או אבן).
4. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 2.5 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ.
5. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
6. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
7. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
8. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
9. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס העיר.
10. גומחות לתשתיות (פילרים) - גומחות התשתיות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל,



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>תקשורת ופסולת. העיצוב יהיה אחיד לכל השכונה באישור מהנדס העיר. ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים.</p> <p>11. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>12. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.</p> <p>13. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש (למעט החזיתות בהם תהיה חזית מסחרית), יש לטעת לפחות 2 עצים. במקרה של נטיעה מעל חניון תת קרקעי יש להבטיח ערוגת אדמה בנפח מזערי של 4 מ"ק לכל עץ. הערוגות והעצים יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>14. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.</p>	



6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - כל הפסולת הקיימת במגרשים (אם קיימת) תפונה לאתר מוסדר טרם תחילת העבודות באתר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.</p> <p>3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוגו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>5. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. והיחידה הסביבתית אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>6. תאורה - לאורך כביש הטבעת ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ לשטח שמיועד לפיתוח בתכנית זו.</p>	



6.3 חשמל	6.3
<p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:</p>	

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכול בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.

ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באזור העבודה.

2. תחנות טרנספורמציה.

א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.

ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בשצ"פים או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.



6.3

חשמל

ד. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרינספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרינספורמציה.

ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרינספורמציה.

3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים ברהט בתשתית תת-קרקעית.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב - א. מערכת הביוב תבוצע בהתאם לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו. תחנת שאיבה חדשה תוקם בתא שטח 120. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם. ב. פתרון הקצה לביוב בתכנית זו הוא מט"ש דרום שרון מזרחי.

2. ניקוז הוראות כלליות - בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס העיר. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לערוץ הניקוז ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר. במסגרת התכנון המפורט תבוצע הסדרת מוצא הניקוז של השכונה עד ערוץ נחל פולג מזרחי בתיאום ואישור רשות הניקוז.

3. ניקוז כבישים - שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.

4. ניקוז במגרשים המיועדים לבנייה - 15% משטח המגרש, יכלול שטח חדיר למי נגר עילי. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. יפתחו ככל האפשר אמצעים לריסון או החדרה של נגר לשם צמצום כמות הנגר היוצאת מתחום התכנית.

5. ניקוז בשטחים הציבוריים הפתוחים - יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. התקנת אמצעים להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, שלא באמצעות חלחול טבעי, תהיה באישור רשות המים. בתא שטח 19 (שטח ציבורי פתוח) תבוצע השהיה בנפח 40 מ"ק לפחות. כמו כן, יותקנו בורות חלחול בנפח שיבטיח שלא יזרם נגר מתחום המגרש אל סביבותיו.

6. יש לקיים אמצעים לשימור נגר במגרשים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

7. תכניות ניקוז מפורטות יועברו לאישור רשות הניקוז.

<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>8. קו מקורות - בתחום התכנית עובר קו מים ראשי של חברת מקורות, אשר חלקים ממנו יועתקו לתוואי חלופי בתחום התכנית, בתחום המדרכה הדרומית של דרך מס. 1. התוואי לביטול והתוואי החדש מסומנים בנספח המים של תכנית זו. בעת התכנון המפורט ניתן יהיה לשנות את התוואי בסמכות מהנדס הועדה בכפוף לאישור של חברת מקורות. תנאי לסלילת דרך מס. 1 ודרך מס. 7 הינו העתקת הקו לתוואי החדש. לא יותרו עבודות כלשהן במרחק של 3 מטר מהקו ללא תיאום מראש עם חברת מקורות. במרחק של 3 מטר מכל צד מהצינור לא תותר נטיעת עצים.</p> <p>9. מים - בהתאם לסעיף 84 לחוק המים, תכנון של בניינים או מתקנים בתחום רצועת המוביל הארצי (תאי שטח: 11,12,73,96) מצריך היתר מרשות המים.</p>	
<p>6.5</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>
<p>1. חניה - כל החניה בתאי השטח ביעודים השונים תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. חניה תפעולית למסחר תותר מעל הקרקע ו/או בחזית תאי השטח בהם מסחר, בהתאם לפתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר. ככל הניתן תעשה הפרדה פיזית בין חנייה המיועדת למסחר לבין חניית הדיירים, בהתאם לפתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.</p> <p>3. משולשי ראות - בשלב הקמת הצומת בין דרכים 1 ו-2 יועברו בדיקות משולשי הראות ומרחקי הראות לאישור חברת נתיבי ישראל. הסדרת משולשי הראות בהתאם לתוצאות הבדיקה, תהיה תנאי לפתיחת הצומת לתנועה.</p> <p>4. מיתון תנועה - תכנון הצמתים, או הכיכרות הסמוכים למוסדות הציבור, ואמצעי מיתון תנועה, ייקבעו על-ידי רשות התמרור המקומית בהתאם למצב התנועה בפועל טרם הביצוע.</p> <p>5. נגישות למגרשים שלאורך דרך מס. 1 - לא תותר נגישות לרכב ישירות מדרך מס. 1. הכניסה לרכב למגרשים אלה תהיה באמצעות רחוב אחורי או צידי בלבד. יחד עם זאת, בתאי שטח 41, 42, 43, 45 תותר באישור מהנדס העיר, כניסה אחת לכל מגרש ישירות לחניה תת קרקעית (בלבד). לתא שטח 45 תותר גם נגישות לרכב דרך שצ"פ מס. 15 ברוחב מירבי של 6 מטר.</p> <p>6. גידור - אלמנט הגידור לאורך הפאה הדרומית של דרך מס. 1 יהיה בגובה של עד 120 ס"מ מעל פני הקרקע. לא תותר הקמת חומה אטומה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	



6.6

שמירה על עצים בוגרים

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר: תכנון זמין מונה הדפסה 41, דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה (למעט תשתיות תת קרקעיות) הנו הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית טירה:

א. התכנית תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

ב. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניית במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז

תנאים למתן היתרי בניה

וביוב נאות לכל מגרש.

2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח (100):

א. הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול פירוט והוראות ביחס למגרשי המגורים, הדרכים ושטחי הציבור בתחום תא שטח זה.

ב. אישור תשריט איחוד וחלוקה אחד לכל שטח מתחם 2 כמסומן בתשריט. למרות האמור לעיל השטחים של רצועת המוביל הארצי לא יכללו באיחוד וחלוקה.

ג. תנאי להיתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י מונה הדפסה 41 תכנון זמין 413.

ד. על אף האמור לעיל תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מתוקף תכנית זו בטרם אישורה של התכנית המפורטת.

3. תנאי למתן היתרי הבניה למגורים:

א. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי תאגיד "מעיינות המשולש" נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת קווי הביוב, לרבות הקמת תחנת השאיבה המוצעת וקו הסניקה יבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

ב. השלמת תכניות מפורטות לניקוז ואישורן על ידי רשות הניקוז.

ג. היתרי בניה הכוללים שטחי מסחר יתואמו עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין סוג השימושים המוצעים והפתרונות הסביבתיים למניעת מפגעים מהם.

ד. אישור תכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.

ה. פינוי גדרות, אשפה וכל מטרד אחר הקיים בשטח המגרש וכן הריסת מבנים בשטחו, אשר אינם תואמים תכנית זו ואשר לא מותרת השארתם על פי הוראותיה. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

ו. הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ופתרון לסילוקם לאתר מוסדר.

ז. העתקת תחנת שאיבת שפכים מערבית.

ח. גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש דרום שרון מזרחי.

ט. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011.

4. תנאי למתן היתרי הבניה לעבודות עפר ופיתוח:

א. הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאולוגי באמצעות קידוחים לבחינת סיווג הקרקע ולקביעת הצורך בהכנת סקר תגובת אתר.

ג. ככל שייקבע בסקר הגיאולוגי כי על פי סיווג הקרקע נדרש להכין סקר תגובת אתר, סקר זה יוכן בשלב עבודות הפיתוח הכלליות, לאזור של מבנים המוגדרים בתקן ת"י 413.

5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 12 (המוביל הארצי) או בתא שטח הגובל בו:

א. תיאום עם חברת מקורות חבל הירדן



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 2,12,63,96,97 : א. תאום עם חברת מקורות (מחוז מרכז) לעניין מיגון הקו או העתקתו. 7. השלמת ביצוע מערכת הביוב לרבות הקמת תחנת שאיבה מוצעת וקו הסניקה, באישור תאגיד מעיינות המשולש. 8. הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של מונה הדפסה 41 הסטייה בכמות. 9. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



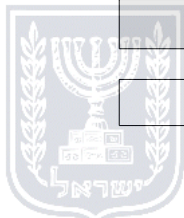
תכנון זמין
מונה הדפסה 41

חלוקה ו/ או רישום	6.8
<p>א. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם מס. 1 כמסומן בתשריט. ב. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. ג. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית טירה.	תנאי להיתרי בניה
2	ביצוע עבודות עפר ותשתיות לרבות הקמת תחנת שאיבה מוצעת וקו סניקה לביוב	תנאי להיתר בניה
3	בניה בהתאם לשלבים שיקבעו בעת התכנון המפורט ו/או שיווק הקרקע.	ללא



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער לתכנית - 20 שנה