

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0652867

תוספת יחידות בינוי ושינוי פריסת שצ"פ באבן יהודה

מרכז

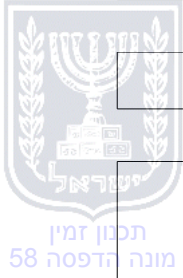
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

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 ממוקמת בין אזור התעשייה של אבן יהודה לחלק העירוני שלה.
התכנית מבצעת שינוי פריסת ייעודים שונים ללא שינוי סך כל השטחים.
במסגרת התכנית מוגדלת כמות יחידות הדיור המוצעת, יחסית למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות בינוי ושינוי פריסת שצ"פ באבן יהודה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

457-0652867

מספר התכנית

41.855 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (2),
א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7),
א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189964
קואורדינאטה Y	687389

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית ממקום בין הרחובות העצמאות ממזרח והשיזף ממערב.
מצפון לתחום התכנית הכתובת היא : העצמאות 14.
מדרום לתחום התכנית הכתובת היא : העצמאות 50,52.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה

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
8016	מוסדר	חלק	313-314, 316	303, 305-307, 309, 311, 315, 396

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ' / 1 / 1 / 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 100. הוראות תכנית הצ' / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	3681	3703	17/07/1989
הצ' / 1 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ' / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ' / 1 / 1 / 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 150 ממשיכות לחול.	4059	480	19/11/1992
הצ' / 1 / 1 / 326	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 326 ממשיכות לחול.	7237	4750	30/03/2016
הצ' / 122	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 ממשיכות לחול.	2389		24/11/1977
הצ' / מק' / 1 / 1 / 260 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / מק' / 1 / 1 / 260 / א ממשיכות לחול.	4819		09/11/1999
הצ' / 122 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 / 5 ממשיכות לחול.	2545		21/06/1980
הצ' / במ' / 1 / 1 / 301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / במ' / 1 / 1 / 301 ממשיכות לחול.	4030	4150	06/08/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלומי ממון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		19	01/12/2020	רענן הלר	15: 39 27/05/2021	נספח הקצאה ואיזון חתום בעלים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	16/03/2020	שלומי ממון	13: 13 17/03/2020	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה 0.00, מיקום חניות וכניסות רכבים לחניות.	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 250	1	15/05/2019	נדיר מוחמד אבו עטא	09: 26 23/05/2019	טבלת שטחים מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 250	1	15/05/2019	נדיר מוחמד אבו עטא	13: 57 22/03/2021	טבלת שטחים מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/03/2020	אחלאם יעקב	12: 20 17/03/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/11/2019	שלומי ממון	15: 02 04/11/2019	מצב מאושר	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
	פרטי			שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מועצה מקומית אבן יהודה		מועצה מקומית אבן יהודה	אבן יהודה	(1)	58	09-8915029	09-8997315	mhandasa.ey@gmail.com
בעלים				פריאור בע"מ	אבן יהודה	(2)	58	09-8915029	09-8997315	
בעלים				שי חי אחזקות נדל"ן	פרדס חנה- כרכור	המושב		04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il
בעלים				שמעון אבו ובניו בע"מ	אבן יהודה	העצמאות (3)	1	09-8999973	09-8998329	

(1) כתובת: אבן יהודה.

(2) כתובת: 0.

(3) כתובת: תד 501 אבן יהודה מיקוד: 4050273.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	נדיר מוחמד אבו עטא	1318		פרדס חנה-כרכור	המושב (1)	42	077-6273343		mo59idan@gmail.com
	שמאי	רענן הלר	0473		חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020		raanan@rhshamaut.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקב			כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: המושב כרכור.

(2) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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**

שינוי פריסת ייעודים שונים ללא שינוי סך כל השטחים, תוך הגדלת כמות יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 58

- חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, לפי סעיף 62 א (א) לחוק.
- הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף לפי סעיף 62א. (א) (2)
- הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה לפי סעיף 62א. (א) (2)
- שינוי קווי בניין צידיים למגורים לפי סעיף 62 א (א) (4)
- שינוי רוחב מגרש מינימלי [בתא שטח 11 בייעוד מגורים] לפי סעיף 62 א (א) (5)
- שינוי מערך ייעודי הקרקע ללא שינוי בשטחים לפי סעיף 62 א (א) (6)
- קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62 א (א) (7)
- תוספת 6 יחידות דיור במתחם המגורים לפי סעיף 62א' (א) (8)
- תוספת קומות לפי סעיף 62א' (א) (9)
- שינוי קווי בניין צידיים לתעסוקה לפי סעיף 62 א (א) (4)
- הגדלת השטח הכולל למגורים לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) סה"כ 175 מ"ר
- הגדלת השטח הכולל לא למגורים לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) ב 20% שהם כ 200 מ"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 27
תעסוקה	601, 602
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	101 - 106
דרך מאושרת	801 - 804
דרך מוצעת	200 - 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	803, 804
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	5 - 10, 12, 17, 21, 27
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101, 102, 104
להריסה	דרך מוצעת	200, 203
להריסה	מגורים א'	1, 6, 8 - 12, 14, 16, 17, 19, 22, 24, 25
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	תעסוקה	601
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	802, 803
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	200
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	23 - 27
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	101, 102, 105

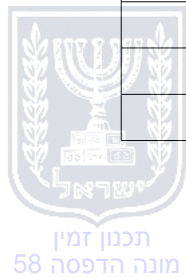
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	5,171	12.36
מגורים א'	11,332	27.08
מלאכה והחסנה	3,630	8.68
שב"צ	1,144	2.73
שצ"פ	19,548	46.72
תעסוקה	1,019	2.44
סה"כ	41,844	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	430.33	1.03
דרך מוצעת	6,243.57	14.92
מבנים ומוסדות ציבור	1,017.2	2.43

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.08	11,331.01	מגורים א'
43.22	18,085.71	שטח ציבורי פתוח
11.32	4,735.78	תעסוקה
100	41,843.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בינוי מגורים. 2. מבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לצורך גמישות תכנונית יתאפשר מרווח של כ- 50 ס"מ למעלה ולמטה למפלסי ה 0.00 שנקבעו במגרשי המגורים בנספח הבינוי של תכנית זו.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	תא שטח 601 : מלאכה ואחסנה, תעשייה קלה כגון : נגריות, מסגריות, מסגריות אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל [מאפיית עוגות, הכנת סלטים וכד'] מרפדיה, הכנת שלטים, טקסטיל, דפוס מצבעה, מוסכים וכיוב'. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים תא שטח 602 : 1. מסחר 2. משרדים 3. הייטק 4. מבני עזר 5. גינון 6. חניה 7. אחסנה שאינה כוללת אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	יותרו השימושים ע"פ תכנית הצ/326/1/1 : בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, גינון ופיתוח.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. כיכרות גנים, חורשות ושדרות. 2. מתקני גן. 3. מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים (מתקני הספורט יורחקו ב 20 מ' מגבול מגרש למגורים). 4. שבילים. 5. תשתיות תת קרקעיות בלבד. 6. בתא שטח מס' (106) יותר מתקן חשמל תת קרקעי בקו בניין 1מ'. 7. בחלק מהשטח הציבורי תתאפשר חניה ציבורית שתמוקם בשולי השצ"פ בסמוך לשטחים המסחריים, כך שיותר שצ"פ אפקטיבי ורחב היקף.



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. כבישים, דרכים משולבות. 2. מדרכות ואיי תנועה. 3. פסי ירק וגינון. 4. מערכות תשתיות. 5. תחנות לתחבורה ציבורית. 6. ריהוט רחוב. 7. שילוט. 8. חניה.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. כבישים, דרכים משולבות. 2. מדרכות ואיי תנועה. 3. פסי ירק וגינון. 4. מערכות תשתיות. 5. תחנות לתחבורה ציבורית. 6. ריהוט רחוב. 7. שילוט. 8. חניה.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי					
קדמי מזרחי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12		50	(1)	40%	120%	1000	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 3	4										
5	4.5	3	3	1	2	(4)	20	40	(1)	70	60%	410	10 - 1	מגורים	א' מגורים
5		3	2.7	1	2	(4)	2	40	(1)	70	60%	410	11		א' מגורים
5	4.5	(5) 3	(5) 3	1	2	(4)	32	40	(1)	70	60%	410	27 - 12		א' מגורים
3	3	0	0	(2) 3	(6) 4	(6) 12		(6) 50	(1)	(6)	(6)	(6) 1000	601	תעסוקה	תעסוקה
5	5	0	0	(2) 3	5	(7) 21		50	(1)	45%	155%	950	602		תעסוקה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בכל מגרש תותר בניה של 2 יח"ד עם קיר משותף, מבנה דו משפחתי.

רוחב מגרש מינימלי 20 מטר ע"פ תכנית מאושרת, למעט תא שטח 11 בו תותר רוחב חזית של 12 מטר.

זכויות הבניה עבור מגרש 301 ע"פ תכנית מאושרת הצ/326/1/1

זכויות בניה למרתפים הנם ע"פ תכנית מאושרת הצ/100/1/1 א'

סה"כ שטח ייעוד למגורים: 11,331 מ"ר, תותר תוספת של 175 מ"ר לכל 54 יח"ד, כלומר 3.2 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף ע"פ הצ/100/1/1 א.

(2) ע"פ הצ 100/1/1 א'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 7 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג רעפים.

(5) 3 או 0 לפי תשריט.

(6) כמצויין בתכנית המאושרת הצ/326/1-1.

(7) גובה רצפת גג, לא כולל מתקנים על הגג, מערכות , מעקות וכדומה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הבטחת ביצוע הפיתוח הציבורי לשביעות רצון המועצה המקומית.

6.2**עיצוב אדריכלי**

לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.

6.3**חניה**

החניה תינתן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ג. רישום החלוקה ייעשה כמפורט בסעיף 141 לחוק התכנון והבניה.

6.5**חשמל**

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ למתח גבוה, 9.5 מ למתח עליון, ובמרחק 2 מ לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.

מערכות תקשורת וחשמל ימוקמו כולם בתת הקרקע.

6.6**ביוב**

א. בכל בקשה להיתר יסומן חיבור לביוב העירוני(קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצעו קוי הביוב הראשיים יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

ב. תנאי לאכלוס - התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

6.7**ניהול מי נגר**

א. בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמא 34/ב/4 ולהנחיות הסביבתיות בתמא 35, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד.). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמבואר בסעיף 23.3.1 לתמא 34/ב/4.

ב. בהתאם להנחיות תכנית הצ/1-326, תכנית הניקוז תיערך בעקרונות של בנייה מקטינת נגר וזאת לטובת מניעת גידול בספיקות הנחלים והחדרה מירבית של מי גשם לאקויפר, ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים:

1. התייחסות לאזור הצפה ושקעים טופוגרפיים, לרום מינימלי לבנייה, למגבלות בנייה, לתחום נחל ולמרחק מבנים מנחל.
2. תוצג התייחסות לעורקי מים בתכנית בעיקרון של ניקוז ירוק, הימנעות מקיצור ושינוי תוואי ייצוב גדות ואמצעים פיזיים ושמור פשט הצפה.
3. התייחסות לעניין מילוי קרקע ומידת הידוקה באזור התכנית.
4. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך,



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

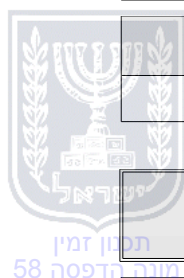
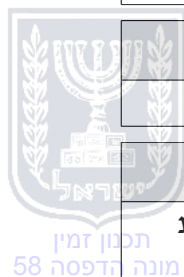


תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

ניהול מי נגר	6.7
כאשר השטח ישופע מהבניין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.. 5. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב האוגר הנדרש יהיה בהתאם לידע העדכני הקיים בנושא. 6. למקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים, כבישים) 7. מערכת תיעול כבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. 8. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחייה תעשה בתווי שטח נמוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים. 9. ביצוע חניות ומדרכות בשטח ציבורי יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים (ולא אספלט) 10. השטח הירוק (שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי), יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה בהתאם להנחיות מתכנן ניקוז, ויתאפשרו בו שימושי נוף ונופש כגון פתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק קרקע. 11. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התוכנית. תעשה הפרדה מלאה בין תוכנית הניקוז לתוכנית הביוב.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
א. אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאמה לתנאים המפורטים בתכנית הפיתוח והבינוי . ב. תנאי למתן היתר, אישור תשריט חלוקה. ג. תנאי למתן היתר למבני התעסוקה ואחסנה, אישור המשרד לאיכות סביבה. ד. תנאי למתן היתר, אישור משרד הבריאות לפתרון אספקת מים ואיכות מי השתייה המסופקים. ה. תנאי למתן היתר, אישור תכנית ניקוז, ע"י רשות הניקוז. ו. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ, תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר. ז. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ח. עפי דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות(פרישה) של המגרש, כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט פחי אשפה, שערי כניסה וכדומה. ט. תנאי לכל עבודת פיתוח בניה ו/ או נטיעת עצים מעמיקי שורש בקרבת קו המים יהיה תאום עם מקורות לעניין מיגון הקו או העתקתו. י. תנאי להיתר בניה במגרשים 23-27 בלבד, בהם עובר קו מקורות, העתקת קו מקורות לפתרון חלופי. העתקת הקו תתבצע על ידי מקורות על חשבון היזם/ המבקש היתר בניה/ בעל הקרקע. יא. רישום הערת אזהרה בטאבו למגרשים המתוכננים הצמודים לאזור התעשייה בדבר קרבתם לתעשייה.	
תשתיות	6.9
מים : אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.10
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות רישומה כחוק בלשכת רשם המקרקעין, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון	



6.10	הוצאות הכנת תוכנית	התשתיות, תכניות הפיתוח, תיאום המערכות, תכנון וביצוע הסוללה האקוסטית וכד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא תשלום החלק היחסי החל על המבקש.
6.11	מרתפים	ע"פ תכנית הצ/1-100/א.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.
6.13	הריסות ופינויים	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
6.14	הנחיות מיוחדות	אשפה : מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת, בתיאום עם הרשות המקומית.
6.15		היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התניה
0	ביצוע התכנית ע"פ תכנית מאושרת הצ/326/1/1	ניתן לבצע את התכנית במתחמים נפרדים א'+ג' ו ב'. [א = מגורים, ב = תעסוקה, ג = שצ"פ], וכן לקבל היתרי בניה חלקיים בכל מתחם. פיתוח השצ"פ יעשה עם ביצוע מתחם א' [המגורים]. לא יוצאו היתרי בניה במתחם ב' עד להשלמת פיתוח השצ"פ, לשביעות רצונו של מהנדס המועצה. ניתן לבצע את התכנית בתנאים הבאים : 1. תאושר תכנית פיתוח לפי סעיף 21 בתכנית המאושרת הצ/326/1/1 לכל התכנית. 2. לכל מתחם יבוצעו תשתיות פיתוח כתנאי לאיכלוס. 3. פיתוח השצ"פ , בתא שטח 101, ייעשה ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו.
1	יוצאו היתרי בניה ל 54 יח"ד. שלב זה יתבסס על מערכת הכבישים הקיימת בפועל.	
2	יכול להתבצע יחד עם שלב 1. יוצאו היתרי בניה עד 5000 מ"ר שטח עיקרי.	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	סלילת רחוב האלה, הרחבת דרך הדסים בהתאם לתכניות מאושרות על ידי משרד התחבורה ובנוסף כל הכבישים באזור התעשייה הקיים יסללו. כאמור בתכנית המאושרת הצ/בת/1-306 - שלב ראשון לביצוע.	
3	יכול להתבצע עם השלב/שבלים הקודמים. יוצאו היתרי בניה בנייה עבור 5000 מ"ר נוספים(שטח עיקרי) שלב זה יהיה חופף לשלב ביצוע שני לפי התכנית המאושרת הצ/בת/1-306. סלילת ציר תנועה רצוף מכביש 553 ועד כביש 561.	תנאי למתן היתרים יהיה תחילת סלילת דרך הדסים דו-מסלולית, בקטע בין רחוב הנוטר ורחוב האלה ובקטע בין רחוב האלה עד דרך מס' 4, התחלת הסלילה כולל הסדרת הפניה ימינה בצומת קדימה עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
4	יכול להתבצע עם השלב/השבלים הקודמים. היתרי בנייה ליתרת השטח והשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.	ביצוע השלמת ציר תנועה רציף מדרך מס/553 ועד דרך מס' 561 במתכונת מלאה, בניית מעבר מעל או מתחת כביש 4, ביטול הפניה שמאלה מכביש 4 לדרך הדסים וניתוק רחוב האלה מדרום, כמו כן יבוצע חיבור אזור התעשייה הישן לרחוב הנוטר ע"י סלילת רחוב הרימונים כולו.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן ההיתר.