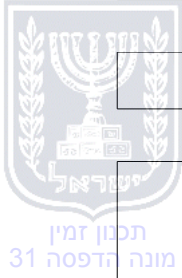


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0758003

בריכת שחיה אבן יהודה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה כדי לאפשר הקמת מרכז פעילות חוגים וספורט לרווחת השכונות הוותיקות והשכונות החדשות הסמוכות של אבן יהודה.  
התוכנית המוצעת מגדילה את שטחי הבניה בתאי השטח למוסדות ומבני ציבור ומאחדת ומחלקת מחדש תאי השטח של מבני הציבור ותא שטח לנופש וספורט.  
התכנית נערכה בהסכמת הבעלים וכוללת תאי שטח חדשים וטבלאות שטחים בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בריכת שחיה אבן יהודה

שם התכנית

457-0758003

מספר התכנית

44.995 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189259
קואורדינאטה Y	685600

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	השומרון	אבן יהודה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8024	מוסדר	חלק	12, 124, 148-149, 151, 299	125, 150, 153, 425

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6365	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/122 א ממשיכות לחול.	כפיפות	הצ/1/1/122/א
04/09/2008	4612	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/424 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/424
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/81 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/81
26/11/1987		3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/85 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/85
24/11/1977		2389	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122. הוראות תכנית הצ/122 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הצ/122
03/07/1988		3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/24 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/24
11/06/1992	3456	4014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/במ/1/303 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/במ/1/1/303



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחמן אטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחמן אטשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות	17: 18 21/04/2021	נחמן אטשטיין	10/11/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	13: 21 16/02/2021	איברהים אבו תאיה	11/02/2021			מנחה	ניקוז
לא		14: 47 30/06/2020	נחמן אטשטיין	08/06/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	12: 26 01/04/2020	אריה פלנר	15/08/2019		1: 500	מנחה	חניה
לא	תשריט ניקוז	13: 22 16/02/2021	איברהים אבו תאיה	11/02/2021		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	10: 55 25/12/2019	דני כץ	15/09/2019		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	17: 20 07/01/2020	נחמן אטשטיין	25/06/2019		1: 500	רקע	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 אבן יהודה	אבן יהודה	המיסדים	53	09-8915029		mhandasa.ey@gmail.com



**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אבן יהודה	אבן יהודה	המיסדים	53	09-8915029		mhandasa.ey@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אבן יהודה	אבן יהודה	המיסדים	53	09-8915029		mhandasa.ey@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחמן אטשטיין		גלפז אדריכלות והנדסה בע"מ	כפר נטר	ההדרים		098996371		office@galpa-z-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים, ביוב וניקוז	מהנדס	איברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
אגרונום	אגרונום	דני כץ	01882		ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087	03-9581057	danikatz5@bezeqint.net
תכנון דרכים, תנועה ופיתוח	מהנדס	אריה פלנר	24800		כפר נטר	ההדרים		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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**

איחוד וחלוקה בהסכמה של שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש. הגדלת שטחים עיקריים וקביעת הוראות בינוי לצורך הקמת מרכז ספורט ונופש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטחים עיקריים במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש ביעוד ספורט ונופש בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או 500 מ"ר על פי הקטן ביניהם לפי א62 (א) (1).
2. חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים ללא שינוי בסך השטחים, בהסכמת הבעלים לפי סעיף א62 (א) 1.
3. שינוי בקווי הבניין המאושרים כמתואר בתשריט. לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 4.
4. שינוי תכנית במגרש למוסדות ציבור מ 50% ל 75% לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 9 וסעיף א62 (א) 5.
5. שינוי תכנית במגרש לספורט ונופש מ 2% ל 50% לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 9 וסעיף א62 (א) 5.
6. לאפשר לנייד שטחים עיקריים ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל לכניסה הקובעת. לפי א62 (א) סעיף קטן 5.
7. עדכון מפלס 0.00 בתאי שטח למוסדות ומבני ציבור. לפי א62 (א) סעיף קטן 5.
8. הגדלת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ב 75% משטח המגרש לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 15 ובלבד ששטחי השרות משרתים את השטח העיקרי.
9. הגדלת מספר הקומות המותר לבניה במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל 4 קומות לפי א62 (א) סעיף קטן 4א.
10. הארכת דרך עפ"י סעיף א62 (א) סעיף קטן 2.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 4
שטח ציבורי פתוח	5, 6
ספורט ונופש	8 - 10, 13
דרך מאושרת	11, 12
דרך מוצעת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11, 12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3, 4
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	8, 9, 13
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 4
להריסה	ספורט ונופש	8, 9
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,296.37	5.41
מבנים ומוסדות ציבור	20,576	48.48
ספורט ונופש	14,004	32.99
שטח ציבורי פתוח	5,568	13.12
<b>סה"כ</b>	<b>42,444.37</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,296.39	5.10
דרך מוצעת	1,152.66	2.56
מבנים ומוסדות ציבור	22,949.81	51.01
ספורט ונופש	12,943.46	28.77
שטח ציבורי פתוח	5,652.68	12.56
<b>סה"כ</b>	<b>44,994.99</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ביי"ס יסודי ב. מעון אקיי"ם ג. מבני ציבור עפ"י סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. צורת הגג - בגג שטוח יהיו מעקות בגובה עד 3 מ' מפני הגג להסתרת ציוד טכני כדוגמת קולטים, דוודים, ציוד מיזוג אויר וכד'. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 3 מ'. 2. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר. 3. אנטנות טלוויזיה או לוויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים למיתחם. 4. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. 5. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית. 6. מכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב המבנה והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> בתיאום עם מהנדס הרשות
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון ב. חורשות. ג. שבילים להולכי רגל. ד. מתקני ספורט ומשחק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. כל השימושים כולל מבנים הנדסיים עליים או תת קרקעיים ישולבו בפיתוח הגנני. 2. יותר מעבר מתא שטח 6 לתא שטח 13 לצורכי טיפול/ אחזקה לבריכת המים.
<b>4.3</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בריכות שחיה. ב. מלתחות. ג. מגרשי טניס. ד. בריכת מים. ד. מועדון נוער.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

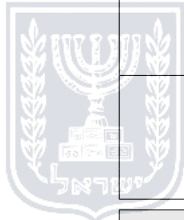


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>4.3</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> בתאי שטח 8 ו 10 תתוכנן חניה לפי התקן הארצי בעת הוצאת היתר.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> כל השימושים כולל מבנים הנדסיים עליים או תת קרקעיים ישולבו בפיתוח הגנני.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> א. על פי חוק התכנון והבניה. ב. יותר מעבר מתא שטח 11 לתא שטח 13 לצורכי טיפול/ אחזקה לבריכת המים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה לרבות מבני דרך, מסלולי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים וכד'.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 5	5	(1) 5	2	1	3	12		50	1000	100	95	1900	4204.64	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	3	6		50	938	95	100	251	1591.83	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	0	5	1	4	15		40	11193	1208	2238	7500	14117.46	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	0	0	0	1	4	15		75	2300	1500	1782	4000	3035.88	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
													298.13	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
													5354.55	6	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
3	0	0	(2) 12	1	1	4		50				112	8693.73	8	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
1.2	0	0	0	1	2	8		50			13.6	580	1611.65	9	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
5	5	5	5	1	1	4		50				20	1896.96	10	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
2	0	0	0		2	10		50			360	430	741.13	13	ספורט ונופש	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי השרות התת קרקעיים, בכל תאי השטח, ישמשו לחניה תת קרקעית, מתקנים טכניים ומחסנים.

- ב. זכויות בניה הקיימות עפ"י הצ/1-122/א הן : מגרש A (ראה תכנית מצב מאושר) עיקרי 8,208 מ"ר בתוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62 א (16) (א) (1), סה"כ 8,708 מ"ר.
- ג. זכויות בניה הקיימות עפ"י הצ/1-122/א הן : מגרש B (ראה תכנית מצב מאושר) עיקרי 7,346.3 מ"ר בתוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62 א (16) (א) (1), סה"כ 7,846.3 מ"ר.
- ד. זכויות בניה הקיימות במגרש 151 עפ"י הצ/1-24/א הן : 282 מ"ר בתוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62 א (16) (א) (1), סה"כ 782 מ"ר.
- ה. ניתן לנייד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) קו בנין 0 לתא שטח 10.

(2) קו בנין 0 לתא שטח 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**אדריכלות**

א. אופן עיצוב חזית המבנה והחיבורים לשצ"פ, יאופיינו בעיצוב מיוחד, בהתאם לנספח הבינוי ו/או בעת הגשת היתר בניה.  
 ב. הכניסה הראשית למבנה תהיה בחזית הצפונית.  
 גגות:  
 א. מתקנים ההנדסיים על הגגות ירוכזו בחצרות שרות ויוסתרו ע"י מעקות ו/או מסתור, כדי לאפשר חזית חמישית נאותה.  
 ב. גג בריכת השחיה המקורה יתוכנן לפתיחה חשמלית של כ 50% משטח המים.  
 ג. חדרי השנאים יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.  
 חזיתות:  
 א. חיפוי חוץ: יתוכננו חיפויים קשיחים מאבן ו/או מתכת ו/או H.P.L ו/או קיר מסך ו/או בטונים אדריכליים. ניתן לשלב טיח.  
 ב. צנרת גלויה: כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד. צנרת ע"ג קירות חיזוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין, באישור מהנדס הוועדה המקומית.  
 ג. מזגני אויר: לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.  
 ד. פרגולות: הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל.  
 הצללות:  
 יותרו סככות צל.

**6.2**

**עתיקות**

גוש 8024 בחלקות 12, 124, 149-148, 299 ובחלק מחלקות 151, 153, 150-125 הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978 ס"ח 76 885 מתאריך 10.02.1978, ויחולו על שטח זה הוראות חוק האמור.

**6.3**

**חניה**

א. חניה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.  
 ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית.

**6.4**

**איכות הסביבה**

כללי:  
 בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.  
 רעש:  
 לעת הוצאת היתרי בניה יש לערוך בחינה אקוסטית מפורטת ובה יקבע המיגון הספציפי לבניין.  
 פסולת:  
 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.  
 איכות אויר:  
 תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.  
 פסולת בניין:  
 מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות.

<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. הבעלים/היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלקה בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>ג. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הקרקע לצרכי צבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קבלה הודעה על ההפקעה המתוכננת לפחות 30 יום לפני מועד ההפקעה המתוכננת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>כחלק מעקרונות הפיתוח של תכנון השכונה, ישולבו אמצעים לשימור נגר עילי והשהייתו בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשי מבני הציבור.</p> <p>השצ"פים המתוכננים בשכונה יהיו אזורים ממתני נגר- כאשר המגרשים הצמודים לשצ"פים ינוקזו אל עבר השצ"פ ומי הנגר יתועלו לאורכו כחלק מהפיתוח הנופי.</p> <p>בנוסף ישולבו לאורך השצ"פים בורות חילחול להגברת חידור המים לתת הקרקע.</p> <p>בנוסף, בשטחים המיועדים לבניה למבני ציבור יותרו לפחות 25% משטח המגרשים כשטחים חדירים ויקבע אחוז מסוים מן השטח המיועד לגינון כשטח המיועד לשימור נגר עילי.</p> <p>בשטח זה יאגרו מי הנגר המגיעים מן המגרש אל תוך "ערוגות קליטה" בהם תינתן למי הסופה אפשרות להיספג בקרקע, וכן היא תשמש בית גידול לצמחיה, אשר תאפשר הקטנת מקדם הנגר העילי של השטח המגונן ובכך הקטנת ספיקת התכן.</p> <p>תכנית הניקוז תכיל גם פתרון לניקוז מי הנגר מאזורים שבהן יש בניה תת קרקעית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור.</li> <li>3. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ol> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.</li> <li>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> <li>4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol>	<p><b>6.8</b></p>







פיתוח תשתית	6.9
<p>כללי:</p> <p>א. תוגש תוכנית תשתיות.</p> <p>ב. כל המערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תושתת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.</p> <p>ד. בניית משמרת מים:</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יאפשר קליטה, השתייה והחדרה של נגר עילי. תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשתייה נגר עילי, תוך הכוונת נגר עילי אליהם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>מים:</p> <p>א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>ג. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי אש המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרד הבריאות.</p> <p>ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חשמל:</p> <p>א. מתקני חשמל וקווי חשמל התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה ושנאים יקבע בתאום ע"פ חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה וייבנו על חשבון היזמים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים וכן בתחומי המגרשים לבניה, עפ"י הנחיות חברת החשמל והמשרד לאיכות הסביבה והנחיות נספח הקצאות חדרי שנאים.</p> <p>ה. גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הקאנטרי וזאת לצורכי חרום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שרות בקומות הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>טלויזיה בכבלים ורדיו:</p> <p>במידה ויהיה צורך למקם אנטנת לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גז:</p> <p>מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>מבני תשתיות:</p> <p>א. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או חיפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>רישום שטחים ציבוריים ע"ש הרשות.</p>	<p><b>6.10</b></p>



	<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>א. תכנית פיתוח ונטיעות:</p> <p>תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכלול:</p>
	<p>1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתחים בתחום התכנית.</p> <p>2. פתרונות פינו אשפה וגזם.</p> <p>3. מבני תשתית.</p> <p>5. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.</p> <p>7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.</p> <p>8. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח ונטיעות, בתחום המגרש, ואשר יראה בין היתר את החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'. שיעור נטיעות מינימלי של לפחות עץ בוגר לכל 5 חניות.</p> <p>9. שיעור הגינון ושטחים פנויים מבינוי בתחום המגרשים לא יפחת מהקבוע בהוראות תכנית זו.</p> <p>10. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה והשלמת תחנת טרנספורמציה המתחם שאליו שייך המגרש.</p> <p>ב. תכנית פיתוח ותשתיות:</p> <p>תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:</p>
	<p>1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות)</p> <p>2. צוברי הגז.</p> <p>3. תאורה.</p> <p>4. תיעול.</p> <p>5. טיפול במניעת נגר עילי במגרשים והחדרתם לקרקע. 75% ממי הנגר יטופלו בתחום התכנית.</p> <p>6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.</p> <p>7. מבני תשתיות.</p> <p>ג. פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי הפולשים יהיו תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.</p> <p>ד. הגשת תצ"ר לוועדה המקומית.</p>

	<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>
	<p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.</p>

	<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>
	<p>היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.</p>

**7. ביצוע התכנית**

	<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
	<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>

	<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31