

4

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 22-02-2010
נתקבל
 מחלקת תכנון

4318131

7 וארץ

6 חתום
 49 חתום
 20

+ חתום 6 קיים 6 א

מרחב תכנון מקומי שרונים

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 24.02.2010
נתקבל
 תוקף:

תכנית שינוי מתאר מקומית מפורטת הצ/1/2/135

"מקב"ת ינוב-כפר יונה"

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה:

נבדק וניתן להפקידו **לאשר**

17.1.10

מחלקת הועדה המחוזית

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

מתכנתת האחוז

תאריך

יזום התכנית : מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית : "השרון" מיסודה של סי.פי.אם ניהול בניה בע"מ

רח' החשמונאים 100 ת"א

טל': 5686555-03, פקס': 5686536-03

עורך התכנית : ישר אדריכלים

רח' טשרניחובסקי 18, ת"א

טל': 6203220-03, פקס': 6209655-03

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 135/1/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.1.10 לאשר את התכנית.
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון ראשון : 28.8.96

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 135/1/2
 למתן תוקף.
אדריכל דואק
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה

- 19.6.01 : תאריך עדכון
- 22.11.01 : תאריך עדכון
- 15.03.04 : תאריך עדכון
- 15.12.04 : תאריך עדכון
- 26.07.05 : תאריך עדכון
- 20.11.06 : תאריך עדכון
- 11.10.09 : תאריך עדכון
- 26.10.09 : תאריך עדכון
- 05.11.09 : תאריך עדכון
- 17.11.09 : תאריך עדכון
- 22.12.2009 : תאריך עדכון
- 15.02.10 : עדכון אחרון

מרחב תכנון מקומי שדרונים

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

תכנית מיתאר מקומית מפורטת הצ/1/2/135

"מקב"ת ינוב- כפר יונה"

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מפורטת הצ/1/2/135 "מקב"ת ינוב"
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן: התשריט).
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500 (להלן: תשריט סביבה).
 - ג. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ד. תכנית בינוי מנחה, בקנ"מ 1:1,250 (להלן: תכנית הבינוי).
 - ה. נספח תנועה מנחה, בקנ"מ 1:1250
 - ו. נספח ניקוז
- נספח הניקוז ונספח הבינוי הינם נספחים מנחים. נספח התנועה יקבע כנספח מחייב לנושא החנייה בלבד, יתר הנספחים יהיו נספחים מחייבים.
3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
 4. שטח התכנית: 545.21 דונם.
 5. מקום התכנית: התכנית חלה על:

מס' חלקה	גוש	בשלמות
11, 10, 8, 6, 4, 2 ✓ 18, 14, 13, 12 ✓	8120	15, 1 ✓

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי לאזור מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', אזור משולב מגורים (דיור מוגן) ומסחר, אזור ספורט ונופש, אזור לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר, התוויית דרכים ומעברים.
- ב. הקמת 2066 יחידות דיור רגילות ודיור מוגן בבניה רוויה וצמודת קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- ד. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון עבור תכניות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש.
- ו. התוויית דרכים חדשות.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט:	מס' מגרש:	שטח (דונם):	סה"כ (%):
אזור מגורים א'	כתום	1-140,145-215 250-265 267-280	139.53	25.59%
אזור מגורים ב'	תכלת	301-306	46.84	8.59%
אזור מגורים ג'	צהוב	401-405	55.03	10.09%
אזור ספורט ונופש	ירוק מותחם בחום	910	19.01	3.49%
מתקנים הנדסיים	כחול	701	1.21	0.22%
אזור לבנייני ציבור	חום	901-902 905-907	56.74	10.41%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	601-619	94.31	17.30%
אזור משולב מגורים ומסחר	פסים אלקסוניים באפור וצהוב	920	14.08	2.58%
דרכים חדשות	אדום		79.07	14.50%
דרכים משולבות	פסים אלקסוניים באדום וירוק		39.39	7.22%
		סה"כ :	545.21	100.00%

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן תוקף:
תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת הסכם בין המועצה האזורית "לב השרון" והמועצה המקומית כפר יונה לקליטת שפכי מזרח כפר יונה בכמויות ובאיכויות המוקצבים לכפר יונה, מעבר למכסה המוסכמת עם עיריית נתניה, והשלמת הביצוע בפועל של מס"ש תנובות משודרג כמתקן בוצה משופעלת או כל פיתרון אחר המקובל על משרד הבריאות (עפ"י סעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.11.01).

2. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

3. תנאים מיוחדים:
לא ישווקו יותר מ-50% מיחידות דיור צמודות הקרקע בתכנית, אלא לאחר שיווק של אותה כמות יח"ד בבניה רוויה בהתאמה.

תנאים להיתרי בניה ושלבי ביצוע:

1. ביצוע התכנית ייעשה בשני שלבים עוקבים - שלב א' ושלב ב' המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתרים בתחום שלב ב' של התכנית יותנה באישור הועדה המקומית לכך שנתקיימו התנאים הבאים:

1.1. הוכנה תכנית בינוי מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית ואושרה ע"י המועצה המקומית לשלב ב' של התכנית.

1.2. עד לאישור תכנית הבינוי יותר להוציא היתרי בנייה במתחם א' בלבד.

1.3. היתרי הבנייה כפופים לתנאים התחבורתיים הבאים:

1.3.1. לא יוצאו היתרי בניה מעל 300 יחידות דיור אלא לאחר ביצוע הכביש המחבר תכנית זו לרחוב מנחם בגין תחום תכנית משהב"ש.

1.3.2. לא יוצאו היתרי בניה מעל 1,300 יחידות דיור במצטבר, אלא לאחר מילוי התנאים הבאים: תחל הסלילה להרחבת כביש 57 בקטע בית ליד, ליד כביש 6, לדו-מסלולי כולל 2 נתיבים לכל כיוון. תחל הסלילה של דרך מס' 57 בתוואי עוקף 57 הקיים. תחל הסלילה של דרך מס' 562 לכל אורכה.

1.3.3. לא יאוכלס שלב זה אלא לאחר השלמת הביצוע של שני הכבישים הנ"ל בהתאם לתכניות שאושרו.

2. תנאי להיתרים הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם אשר תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף. התכנית תתבסס על תכנית מזידה מצבית של מודד מוסמך, ותתייחס לכל הפחות למתחם שלם. התכנית תהיה ערוכה בקנה מידה 1:500, וכוללת פרוט לגבי:

2.1. הנחיות בעניין המבנים: גובהם, נפתם, קווי בניין, מרכיבים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכד'), הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות, אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, שילוט וכד'.

2.2. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, ריהוט ותאורת רחובות, עצים וצמחיה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, הצללות, מערכות השקיה וכד'.

2.3 הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, הנחיות לסלילת דרך והנחיות בעניין חתך הרחוב.

2.4 הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מיס, גז, חשמל, קווי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.

3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לחו"ד אקוסטית.

4. תנאי למתן היתרי בנייה למבנים כתכנית הוא אישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה על ביצוע בפועל של שידרוג המס"ש, כפי שאושר ע"י שני המשרדים, ותחילת ביצוע בפועל של חיבור המתחם למערכת ביוב אזורית לפי תכנית מאושרת. כאמור בסעיף 1 בפרק זה.

5. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית ללא הגשת תשריט פיתוח וגינון לגבי כל מגרש, כחלק מהבקשה להיתר בניה. התשריט יהיה בקנ"מ 1:250, יכלול תכנית וחתכים, ויתייחס ל: מפלסי הקרקע, קירות תומכים, גדרות ושטחים, צמחיה, ניקוז, עבודות עפר, סלילת דרכים, התקנת סידורים לחניה, סידורים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, סימון קונטור המבנים והכניסה אליהם, תאורת חוק, וכיו"ב.

6. התכניות והחתכים יכללו חלק מהמגרשים הגובלים, ויפרטו את אופני החיבור לאותם מגרשים.

7. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו ביצוע בפועל של תחנות השאיבה וקווי ההולכה למתקן טיהור שפכים.

8. תנאי להיתר בניה בתחום קוי הבניין לכביש 562 יהיה אישור מע"צ ומשרד התחבורה. ראה סעיף 6 ג' בנושא.

9. בכוחה של הועדה המקומית יהיה לסרב להוצאת היתרי-בנייה, או להתנות מתן היתרים, או להתנות אכלוס המבנים, בקיום התנאים הבאים:

(1) פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד', לשביעות רצונו של מהנדס הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.

(2) נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.

(3) המגרש שבגיניו מבוקש היתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של התכנית התקפה באזור.

10. שלבי בנייה ותוספות בנייה:

(1) בכל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.

(2) כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר לפי הוראות תכנית זו.

5. חלוקה למגרשים:

א. שטח האזורים המיועדים למגורים מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. לגבי כל מגרש מוגדרות זכויות בניה כמפורט בטבלאות הזכויות.

ב. לגבי כל מגרש מוגדרות זכויות בנייה, כמפורט להלן, קווי הבניין וגובה המבנים יהיה כמפורט טבלות זכויות הבניה וכמסומן בתשריט.

6. קוי בניין:

- א. קווי הבניין יהיה כמפורט טבלות זכויות הבניה וכמסומן בתשריט ("הרוחטות" של הדרכים), ובתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 שיוגשו עפ"י תכנית זו.
- ב. קווי הבניין לכיוון כביש 57 יהיו 50 מ' מציד הכביש.
- ג. קווי הבניין לכביש 562 יהיו 80 מ' מציד הכביש, למעט מתן אפשרות לשימוש לחצרות בתי ספר, מתנ"ס ומתקני ספורט שאינם כוללים בינוי מסיבי כגון: אולמות ספורט, בריכות שחיה וכו', עד 40 מ' מציד הדרך הנ"ל, באישור מע"צ ומשרד התחבורה. תנאי להיתר בניה בתחום קווי הבניין הינו אישור מע"צ ומשרד התחבורה.
- ד. קו בניין לכיוון ש.צ.פ יהיה בשיעור קו בניין צדדי אם אין כל הוראה אחרת של הועדה המקומית, כמוגדר להלן.
- ה. מתן היתרי בניה בתחום השטח לתכנון המחלף 562/57 מותנה בהשלמת התכנון המפורט למחלף ובתנאי שינתנו הפתרונות האקוסטיים הדרושים.

7. הוראות אדריכליות:

- א. התאמת מבנים לאתרים: יושם דגש על התאמת טיפוסי המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, באזורי כניסה ראשיים, בגבולות השכונה, לאורך גנים מרכזיים וכיו"ב.
 - ב. תכסית: לפחות 30% משטח כל מגרש יוותר מגונן, ללא בנייה או סלילה כלשהי. בשטח המגונן לא תתאפשר חניה ומיסעות.
 - ג. מרתפים באזורי מגורים - באזורי המגורים תותר הקמת מרתפים לפי התנאים הבאים:
 1. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מ' מפני הקרקע.
 2. מרתף חניה לא יחרוג מקונטור המגרש. מרתף חניה יסוג לפחות 1 מ' מקו רחוב למטרות גינון וניקוז (חלחול).
 3. שטח המרתף במגרש לא יעלה על 50% מתכסית המגרש.
 4. גובה חלל המרתפים לא יעלה על 2.40 מ'.
 - ד. מרתפים באזורי מסחריים, ציבוריים או משולבים:
 1. יותרו מרתפים לשימושי שירות למגורים.
 2. יותרו מרתפים לשטחי שירות, למשרדים ולמסחר.
 - ה. קומת הקרקע תהייה מפולשת בחציו הקדמי של המבנה הפונה לכניסה ותכלול לובי למגורים. בחציו האחורי של המבנה תותר הקמת עד שתי יחידות גן. במקומות בהם מותרת הקמת לובי בגובה 6 מ', תותר הקמת דירות גן דופלקס.
- ו. שטחי חוץ בלתי מקורים:
1. לכל דירה בבנינים עד 6 קומות יצורפו שטחי חוץ ללא קרוי כלשהו כגון גינות, גגות ומרפסות בשטח של לפחות 12 מ"ר ליח"ד. לא יותר לקרות שטחים אלה.
 2. רוחב מזערי של מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין יהיה 1.5 מ'.
 3. מרפסת שמעליה קרוי בגובה 2 קומות (או יותר) תחשב כבלתי מקורה.
- ז. קולטי שמש ודודי שמש:
1. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע.
 2. בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מלאה, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח, הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

ח. צנרת במבנים:

1. כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים.

ט. גגות:

1. הגגות יהיו שטוחים, מקומרים, או משופעים כמפורט להלן.
2. שטחי גגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.
3. הטיית גגות משופעים מוגבלת לזווית שבין 20° ל- 35° .
4. גגות שטוחים יחופו חצץ בהיר, יינטעו צמחיה או ירוצפו.

י. אנטנות טלוויזיה:

לכל בניין תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד (כולל לוויין).

יא. מסתורי כביסה:

יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

יב. מיזוג אור:

1. המזגנים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות.
2. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים.
3. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
4. תיאסר התקנת מזגני חלון.

יג. ממ"דים: חלונות הפונים לחוץ יכללו כנף פלדה נגד רסיסים הנגררת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ.

יד. תריסים: ייאסר שימוש בתריסי פלסטיק. סוג התריס והחומר ממנו הוא מיוצר יצוין בבקשה להיתר.

טו. שילוב תשתיות: מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לדבות המונים והמגופים, יוסתרו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבניין.

טז. לא תתאפשר גישה ישירה של כלי רכב למגרשים ביעוד מגורים א', מדרכים אשר חתך הרוחב שלהם הנו 25 מ' 1 - 30 מ'. לאורך דרכים אלו הגידור יהיה רציף.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א' :

- ב. ישמש לבנייה צמודת קרקע של קוטג'ים דו-משפחתיים, או בודדים, או תלת-משפחתיים.
- ג. תותר הקמת 2 קומות וכן חדר על הגג (או - עליית גג), ומרתף.
- ד. גובה: גובה מרבי מותר בגגות משופעים - 10.5 מ' עד קו הרכס העליון, ובגגות שטוחים - 10.0 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. גובה זה יימדד ממפלס ה- ± 0.00 שהוא מפלס הכניסה הראשי לבנין.
- ה. מותרת הקמת חדר על הגג בשטח של עד 30 מ"ר במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
 - ו. מותרת הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג מקונטור המבנה.
 - ז. מס' יח"ד מרבי במגרש, שטח בנייה מירבי לרישוי, מס' קומות וקווי בנין - הכל על-פי התשריט, הפירוט והטבלאות שלהלן.

2. אזור מגורים ב' :

- א. ישמש לבנייה רוויה.
- ב. תותר הקמת חדר על הגג בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד בקומת הגג במסגרת זכויות הבניה המותרות. חדריים על הגג לא ייחשבו כקומה נוספת אך יחושבו במסגרת הגובה המותר בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. תותר הקמת מרתף למחסנים ו/או לחניה ו/או לשירותים הנדסיים.
- ד. מס' יח"ד מירבי במגרש, שטח בנייה מירבי לרישוי, מס' קומות וקווי בניין - הכל על-פי התשריט והטבלאות שלהלן.
- ה. תותר הצמדת קרקע לדירות שבקומת הקרקע.

3. אזור מגורים ג' :

- א. ישמש לבניית מבנים סביב הפארק.
- ב. במבנים הפונים לכביש הטבעת יותר לוכי כניסה בגובה של עד 6 מ'.
- ג. תותר הקמת חדר על הגג בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד בקומת הגג במסגרת זכויות הבניה המותרות. חדריים על הגג לא ייחשבו כקומה נוספת אך יחושבו במסגרת הגובה המותר בטבלת זכויות הבנייה.
- ד. תותר הקמת מרתף למחסנים ו/או לחנייה ו/או לשירותים הנדסיים.
- ה. גובה הכניסה הקובע למבנים הפונים לכביש הטבעת יהיה עד עד 0.8 מ' מגובה פני קרקע טבעיים. גובה הכניסה הקובעת למבנים (0.00) הפונים אל הפארק יהיה עד 3 מ' מעל פני קרקע טבעיים.
- ו. מס' יח"ד מירבי במגרש, שטח בנייה מירבי לרישוי, מס' קומות וקווי בנין - הכל על פי התשריט והטבלאות המופיעות בפרק ח'.
- ז. חזית קירות המסד הפונה אל הגן תחופה באבן נסורה בסוג ובגוון אחיד בכל המבנים הפונים לפארק.

4.

אזור לבניני ציבור:

א.

תכליות מותרות:

- (1) בתי ספר, מוסדות חינוך.
- (2) מעונות, גני ילדים, פעוטונים.
- (3) מועדון נופש וספורט, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס.
- (4) בית כנסת, מקווה.
- (5) שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות.
- (6) כבישים, רחבות ומגרשי חניה.
- (7) מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים.
- (8) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

ב. אחוזי בנייה/שטחי בניה מרביים, גבהים, מס' קומות וקווי בנין - הכל כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבנייה בפרק ח'.

ג. לפחות שני שליש משטח החזיתות (ללא פתחים) יהיו בציפוי אבן.

ד. תנאי להיתר בניה למבני ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור ועדה מקומית.
תוכנית הבינוי ופיתוח תכלול גם הנחיות בדבר אוורור טבעי לבניינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים.
באם יפותח השטח או יבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

5.

שטח ציבורי פתוח:

א.

תכליות מותרות:

- (1) גנים ציבוריים, חורשות, שדרות ושבילים.
- (2) מגרשי ספורט ושעשועים.
- (3) כבישים, חניות, רחבות, וחניונים ציבוריים תת קרקעיים.
- (4) מקלטים ציבוריים.
- (5) שירותים ציבוריים.

- (6) פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי.
- (7) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, טל"כ, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, אנטנות מרכזיות, ותחנת משנה של חברת החשמל (תחמ"ש).
- (8) אזורים לחלחול נגר עילי.
- (9) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

6. אזור משולב מגורים: א. ומסחר

- (1) דיור מוגן.
- (2) חנויות לממכר קמעונאי לסוגיהם.
- (3) שירותי אשנב, בנקים, דואר.
- (4) מרכול לממכר מזון ומוצרים נלווים.
- (5) חנויות לממכר סיטונאי.
- (6) משרדים, סוכנויות, מכוני מחקר ופיתוח.
- (7) מעבדות, מרפאות, בתי מרקחת, תחנות לטיפול באם ובילד.
- (8) מספרות, מכוני יופי, מכוניס לאימון גופני.
- (9) בתי קפה ומסעדות.
- (10) מועדונים.
- (11) מרכזי תקשורת וטלויזיה.
- (12) מתקנים הנדסיים.
- (13) בתי תוכנה.
- (14) חניה מקורה.
- ב. השימושים והתכליות האסורים באזור זה (אף אם הם מופיעים ברשימות המותרים): מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר, זיהום מים וריח.
- ג. השילוט יהיה בהתאם לחוק עזר מקומי.

- ד. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 8 מ', וגובה קומה א' המסחרית לא יעלה על 3.5 מ'.
- ה. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים עפ"י המפורט לעיל, אולם השטח שייועד למשרדים לא יעלה על 20% מתכנית הקומה (שטחים עיקריים).
- ז. אחוזי בנייה/שטחי בניה מירביים, מס' קומות, קווי בנין ומס' יח"ד - הכל כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבנייה שלהלן.
- ח. שטח יח"ד בדיוור מוגן לא יעלה על 50 מ"ר.

7. חניה:

- א. מכסות החניה יהיו עפ"י הפרוט בטבלאות החניה שבנספח התנועה.
- ב. החניות הנדרשות לפי מכסות תהיינה בתחום המגרש.
- ג. אזורי חניה משותפים יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות תהיינה מרוצפות ומארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה. במקומות אשר החניה הינה בהמשך למדרכה הקרובה, ריצוף החניות יהיה זהה לריצוף המדרכות.
- ד. עד 20% מכלל החניות בבנייה רוויה יהיו על קרקעות. במגרשים מס' 401-405 ייחשבו שטחי החניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנים הפונים לפארק כשטחי חניה תת קרקעית. החניות יהיו בהתאם לטבלת החניה להלן:

חניה על/תת קרקעי	תקן חניה	מס יח"ד	
על או תת קרקעי	1:2	512	צמודי קרקע - אזור מגורים א
עד 20% על קרקעי	1:1.5	1454	בנייה רוויה - אזור מגורים ב', ג'
עד 20% על קרקעי	1:1	100	דיוור מוגן - אזור משולב מגורים מסחר
		2066	סה"כ

ה. שטח מרתף חניה במגרש כלשהו (מלבד המגרש המסחרי) לא יעלה על 50% משטח המגרש.

פרק ה' - פיתוח

1. דרכים:
- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, ובתכנית בינוי ופיתוח.
- ב. תנאי לסלילת דרכים ופיתוח המגרשים יהיה אישור והבטחת פינוי עודפי העפר מתחום התוכנית.
- ג. כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף מעברי חציה.
2. מפלסי כניסה לבתים: מפלס קומת הקרקע של הבניינים בבניה רוויה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעיים, למעט המבנים הפונים לפארק אשר בהם יותר לכניסה הקובעת לבניין להיות 3 מ' מעל פני קרקע טבעית.
3. מתקני אשפה: בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.
4. סילוק מפגעים: הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם.
5. פרטי פיתוח מגרשי בניה:
- א. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.5 מ', אלא אם יבנה במדרגים (טרסות) עם מרווחי שתילה של 1.0 מ' ביניהם.
- ב. לאורך הרחובות יינטעו עצים בצפיפות של לפחות עץ לכל 64 מ"ר שטח חצר.
- ג. האלמנטים הנלווים לבניינים כגון: גדרות, קירות תומכים ומדרגים יהיו מאותם חומרים ותגמירים כמו הבניינים.
- ד. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא, למעט כתשתית לצמחיה מטפסת.
- ה. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 20 ס"מ.
- ו. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ז. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
- (1) לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. הוראות סעיף זה לא יחולו על עבודות פיתוח הדרכים.
- (2) בניית קירות תמך לאורך הדרכים, תעשה לאחר פיתוח הדרכים ע"י וע"ח בעלי המגרשים.

3) מדדון הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם. שיקומו ייעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

ח. עצים וצמחיה:

בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, במטרה לשלב אותם בעבודות הפיתוח.

ט. חניות מבונות:

לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם כן שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם לכללי הבנייה וכחלק מבקשה להיתר בניה.

י. חיבור מערכות תשתית:

חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיוצ"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת-קרקעי.

יא. מתקני גז, דלק, חשמל וכיוצ"ב:

מתקני הגז, הדלק, חשמל וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.

יב. מתקני אשפה:

מתקני האשפה באיזורי הבנייה השונים ישולבו בפיתוח בשטח או בגדר המגרש לפי תכנית פיתוח שתוגש לכל מגרש בתאום ואישור הועדה המקומית.

יג. חומרי סלילה:

רחבות, מדרכובים, מדרכות, משטחי חניה מרוצפים ושבילים ירוצפו באבנים משתלבות, להבטחת החלחול משטחים סלולים.

6. שילוב מבני תשתית:
ומתקנים הנדסיים

תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים ועל קרקעיים, ובלבד שישולבו בפיתוח הנוף.

7. פיתוח מעברים:
ציבוריים שכונתיים

א. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון: כרושים, צפצפות, דקלים וכדומה.

ב. כל דיצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

פרק ו' - תשתיות, ניקוח, תיעול ואיכות סביבה

1. תשתיות: א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מים וכי"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המספל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.
- ג. התכנית המפורטת תאושר ע"י רשות הניקוז טרם תחילת הביצוע.
2. תחנות טרנספורמציה: תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבינוי.
3. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בתחום התכנית תותר בכל בנין הקמת אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד. מיקום האנטנה וצלחת לוויין יופיע בבקשה להיתר בניה.
4. צוברי גז מרכזיים: תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבינוי.
5. הוראות כלליות: א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ניקוז ותיעול:
לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או כבניין בתחומי התכנית, כל עוד לא יוצג פתרון ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה בהתאם לדרישות הרשות הממונה. תכניות הפיתוח והניקוז יהיו בעיקרון של בנייה משמרת מים כמפורט בסיף זה בהוראות הניקוז. הפארק השכונתי ישמש כאזור ניקוז לאור הצורך בבניית חניות תת קרקעיות בפרויקט. בכל מקרה, התכנית כולה לא תעמיס ניקוז אל השטחים החקלאיים מעבר לה – שטחי החקלאות של מושב ינוב.
- הוראות ניקוז:
- 1) לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית ביוב בקנ"מ 1:500 המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תכלול מערכת הולכה, לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכה"ס. הנ"ל תותאם לתכנית האב לביוב של כפר יונה ותאושר עפ"י החוק.
- 2) יש למתן את זרימת מי הנגר במגרשים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחומי המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.

3) לצורך זה יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף של 25% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחייה או מכוסה בחומר חדיר למים (תצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו.

4) השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו ב-20 ס"מ או מוקף גדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תפנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה למגרש שכן. למקרה של עוצמות גשם בלתי רגילות יש לוודא גלישת מים מתוכננת לשטחים ציבוריים.

5) השטח ינוקז באמצעות נקזים מחומר גרנולרי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים, המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות.

6) השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.

7) מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

8) כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשי ס עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים, פתוחים סמוכים, כגון גינות לאורך הרחובות גינות ציבוריות וכד'.

9) במקרה של הפניית נגר למגרש שכן, יש להבטיח כי ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות. לאחר השהייתם במגרש, יהיו מסוננים מבוצ' ומסחף ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום אחר בו הם עלולים לגרום לנזק כלשהו.

10) בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי נגר בתחום המגרש.

11) בשצפי"ם לאורך הדרכים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים.

12) יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ומערכות הביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל שאפשר. מכסי שוחות הביוב, יהיו גבוהים ממפלסי מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י תכנון.

13) תנאי להוצאת היתר הבנייה יהיה אישור התכנית ברשות הניקוז האזורית תוך כדי עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז, וזאת עפ"י עקרונות נספח הניקוז של תכנית זו ועפ"י העקרונות כפי שפורטו לעיל.

14) מים- לכל תכנית פיתוח יש לצרף תכנית מים בקנ"מ 1:500 אשר תותאם לתכנית האב של היישוב.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

ד. רעש:

1. בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
2. בתי הספר יתוכננו כך שכל הפעילות המרעושה תיעשה לכיוון כביש 562. אל חזית המגורים יותר לפנות רק לכיתות הלימוד ולמשרדים.
3. תכנון המרכז המסחרי והדיור המוגן במגרש מס' 920 יעשה בהתחשב במגורים צמודי קרקע, כך שמבנה הדיור המוגן יפנה לאזור המגורים ורחוק ככל הניתן מכביש 57. לאור הקרבה של הדיור המוגן למחלף מומלץ כי כל החזיתות הפונות אל דרך 57 יהיו בעלות מיגון אקוסטי ואפשרות לסגירת הלונות ודלתות בצורה הרמטית מפני רעש או זיהום. המבנה המסחרי יבנה כך שחצר הפריקה והטעינה שלו תהיה מרוחקת מן המגורים והדיור המוגן, וכך ההתקנים למיזוג אוויר.
4. תכנית הבינוי והפיתוח לאזור ספורט ונופש במגרש מס' 910 תהייה כך שכל המבנים יהיו בקרבת כביש מס' 2 בתכנית וכל השטחים המרעושים יהיו באזור הקרוב לכביש מס' 562. יש לשים תשומת לב מיוחדת להשפעות אזור זה על המבנה לדיור המוגן ולמזעורן בבניה ובתפעול מתאים.

ה. איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

1. מגרש 601 הנו חלק בלתי נפרד מהטיפול האקוסטי והנופי לשכונה כך שתוסתר ככל הניתן מכביש 57.

פרק ז' - שונות

1. הפקעה: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
2. מיקלוט/ממ"דים/ ממ"קים: יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
3. סמכויות מיוחדות: א. מניעת מטרד:

הועדה המקומית רשאית לקבוע לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבניין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבנייה.

כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה המקומית, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

אין לחבר שום חלק מקרקע שכבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודות היתר בניה יש לבדוק תעלות ניקוז או להתקין צינורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו ע"י המהנדס.

פרק ח' - זכויות בניה

1. טבלת זכויות בניה למיבנני מגורים

הערות	שטח שירות מירבי מתחת ל- 0.00	שטח שירות מירבי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	קוי בנין מיזעריים במיבנן (מ') (אם לא מצויין, ראה רחטה בתשריט)			שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סה"כ יח"ד במגרש	(גובה) מס' קומות מירבי	מס' מגרש	יעוד/ אזור וסימון בתשריט
				אחורי	צדדי	קדמי					
תכסית	125 מ"ר	40 מ"ר	420	5.0	3.0	5.0	500	2	1-140 145-215	אזור מגורים	
מכסימלית	ליח"ד	ליח"ד	630					3	250-265 267-280	א'	
הינה 50%	כולל חניה בקונטור הבנין								(10.5 מ') 2 קומות + מרתף + חדר על הגג (או עליית גג)		
			107,520					512	241	סה"כ:	
תכסית	80 מ"ר	40 מ"ר	8,640	5.0	3.0	5.0	6,100	72	301,306	אזור מגורים	
מכסימלית	ליח"ד	ליח"ד	14,400					120	302,305	ב'	
הינה 50%	כולל חניה		11,400					95	303,304		
			68,880					574	6	סה"כ:	
תכסית	80 מ"ר	55 מ"ר	32,760	0	0	5.0	6,740	284	(30.5) - 37.5 מ' (בהתאמה) קרקע + 6 עד 8	אזור מגורים ג'	
מכסימלית	ליח"ד	ליח"ד	11,520					96	402		
הינה 40%	כולל חניה		14,400					120	403		
			11,520					96	404		
			32,760					284	405		
			102,960					880	5	סה"כ:	

2. טבלת זכויות בניה באזור ספורט ונופש

שטחי שירות מירביים מתחת ל- 0.00	שטח שירות מירבי מעל 0.00	סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	קוי בנין מיזעריים במגרש (מ')			סה"כ יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מירבי במגרש (כולל ק. קרקע)	שטח מגרש מיזערי (מ"ר)	מס' מגרש
			קדמי	אחורי	צדדי				
מרתף בשטח קונסור המבנה	עד 35% מהשטח העיקרי בקומה	10 בכל קומה (20% סה"כ)	3.0	5.0	5.0	--	+ 2 מרתף	21,140	910
				80 מ' מציר כביש 562					

3. טבלת זכויות בניה באזור מבני ציבור

שטחי שירות מירביים מתחת ל- 0.00	שטח שירות מירבי מעל 0.00	סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	קוי בנין מיזעריים במגרש (מ')			סה"כ יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מירבי במגרש (כולל ק. קרקע)	שטח מגרש מיזערי (מ"ר)	מס' מגרש
			קדמי	אחורי	צדדי				
מרתף בשטח קונסור המבנה	עד 35% מהשטח העיקרי בקומה	40% בכל קומה (120% סה"כ)	3.0	5.0	5.0	--	+ 3 מרתף	3,280	901-902 905-907
				80 מ' מציר כביש 562					

4. טבלת זכויות בניה באזור משולב מגורים ומסחר

קוי בנין מיזעריים (מ')	שטח שירות מירבי (מ"ר)	מס' קומות מירבי	שטח עיקרי מירבי לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מירבי במגרש (מ"ר)	שטח מגרש מינימלי	תכסית מכסימלית	יעוד משנה	מס' מגרש	יעוד
5.0	5.0	5.0	4,000	13,000	5000	60% בקומה	מסחר ומשרדים	920	אזור משולב מגורים ומסחר
		3							
	על קרקעי - 50% מהשטח העיקרי תת-קרקעי - 300%								
	30 מ"ר ליח"ד	9	50 ליחידה			100 יח"ד	דיר מוגן		

הערה: ניתן להמיר 100 יחידות לדיר מוגן ב - 50 יחידות מגורים רגילות במסגרת הזכויות המוקנות, באישורה של הועדה המקומית ובתנאי עמידה בתקן החניה.
שטח שירות מירבי ליח"ד רגילה מעל 0.00 יהיה במקרה זה 60 מ"ר ליח"ד רגילה.

הוראות נוספות:

- 1.1 תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהיה מילוי תקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.
 - 1.2 הועדה המקומית תהיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרתפים ולנקוט בכל האמצעים והפעולות שייזדרשו לכך.
 - 1.3 לא תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס אם יהיה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ו/או צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש. במקרה כזה, תקבע הועדה המקומית את קווי הבניין למרתף בהתחשב בצורך האמור.
 - 1.4 בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת לא לפגוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים והגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף. הועדה תהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבניין, יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.
 - 1.5 בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה. יש להותיר בתחום המגרש תכנית פנויה בשיעור 15% משטח המגרש, להחדרת מי נגר עילי למי התהום.
 - 1.6 יחס לתכניות אחרות: אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד הכנס תוכנית זו לתוקף.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז השרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בניות משמרת מים (תיק שימוש בחומרי סלילה חדירים וכד') כך שמירב הנגר העילי יופנה אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין המערכות הניקוז למערכות הביוב.
 3. **היסל השכחה** - ייגבה כחוק.
 4. **כללי**
 - א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה 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).

פרק ט' - חתימות

אמנה ישראל, אודי ככל

1. המתכנן

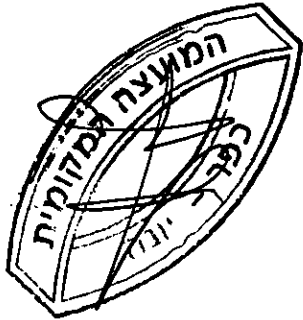
2. מגיש התכנית

השרון-מיסודה של ס.פי.אס בע"מ

3. בעל הקרקע

4. ועדה מקומית

5. ועדה מחוזית



לנו התנדדות עירונית להסבית את המושב...
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות...
התוכנית הונה לצדנו הבנין בבנין און כל משום הסכמה
למשוש התכנית על ידי הוועדה או לכל בעל ענין
בדן להקנות כל זכות להגיש התכנית או לכל בעל ענין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסעה השטח ונתקם עליה
הסכם מהצדדים באינו ואין התכנית או באר במקום השטח
כל בעל זכות בשטח המדון ואין כל זכות מיסמכת למי
היה ועפ"י כל דין.
היו הסכם ספס מיצרה בזה כל זכות או יועשה על
על התכנית בזה או השטח הנה על ידי כל מיסמכת
ייתור על זכותו לשתן בשטח המדון או באר במקום השטח
על פני זכויות בנשתן בשטח המדון או באר במקום השטח
העומדת לו מכה הסכם המוסמכת מכה התכנית
התוכנית נותנת אד יתן מוסמכת מכה התכנית
והיא הקפה כ-30 הודשים מהאריך החתימה
תאריך
18-02-2010
מנהל משרד השיכון
בית המילן