

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0493163

מבנן 17 - סורה סאמי



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 23 גוש 8660 בבעלות פרטית חלק ממנה מאושר לבניה לפי תכנית הצ/במ/ 8 /1 /1003 וחלקה השני מאושר לבניה לפי תכנית מש/1-8/ 1005 (מבן 17) התוכנית עוסקת בחלוקת חלקה 23 בהסכמת כל הבעלים, למגרשי בניה בצורה יעילה שתענה על צרכי המשפחה של בעל הקרקע תוך שמירה על שטחי ההפרשה לדרכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבן 17 - סורה סאמי

458-0493163

מספר התכנית

11.603 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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

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 מזרח השרון

204425 קואורדינאטה X

696940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבן 17 - מערבית למסגד אבתאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מבן 17 - אבתאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8660	מוסדר	חלק	23	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/ במ/ 8 / 1 / 1003	4/23 - 1/23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



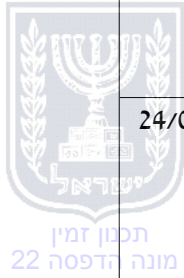
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/02/2016	3838	7213	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 8 /1 1005. הוראות תכנית מש/ 8 /1 /1005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 8 /1 /1005
12/03/2001	1963	4970	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ במ/ 8/ 1 /1003 ממשיכות לחול.	כפיפות	הצ/ במ/ 8 /1 /1003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גימאל זידאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גימאל זידאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	איחוד - מצב מאושר	14: 53 04/10/2018	גימאל זידאן	16/07/2017	1		מחייב	חלוקה לתאי שטח
כן		12: 21 20/10/2018	גימאל זידאן	20/10/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		18: 06 12/09/2018	גימאל זידאן	12/09/2018	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	סאמי סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		

1.8.2 יזם

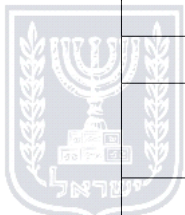
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פתחי בדראן			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		פהמי סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		סוהיל סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		מוחמד סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		עאטף סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		עצאם צורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		מחמד פהמיט סורה			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		עבדאלסלא ם קב			זמר	אבתאן		09-8743358		
בעלים		רזי אבו גוילה			זמר	אבתאן		09-8743358		



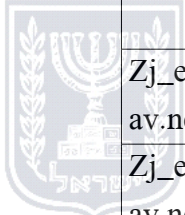
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי	עורך ראשי	גימאל זידאן	39606	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743352	09-8743353	Zj_eng@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	גימאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743352	09-8743353	Zj_eng@zah av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

חלוקת מבן 17 לפי מתאר מש/ 1-8 / 1005 -איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה .
קביעת הוראות בניה , וקביעת זיקת הנאה למעבר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת מבן 17 לפי מתאר מש/ 1-8 / 1005 -איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה .
קביעת הוראות בניה , וקביעת זיקת הנאה למעבר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101, 24 - 10
שטחים פתוחים	202, 200
דרך מאושרת	303 - 300
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	101, 23, 20, 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,617.28	13.93
דרכים מוצעות	1,085.12	9.34
מגורים א	8,498.21	73.17
שטחים פתוחים	413.56	3.56
סה"כ	11,614.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,617.28	13.93
דרך מוצעת	1,085.12	9.34
מגורים א'	8,498.21	73.17
שטחים פתוחים	413.56	3.56
סה"כ	11,614.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

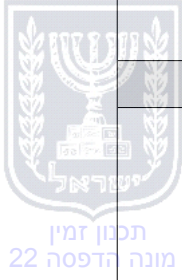


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים (במבנה המגורים בלבד כחלק ממנו) .</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל תשמש גישה למגרשי בניה לפי סעיף 62א, תיקון 101, לחוק התכנון ובניה .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>כפיפות : תכנית זו כפופה בכל הוראות הבניה להוראות הבינוי של תוכנית מפורטת מאושרת הצ/במ/ 8/1/ 1003, ותוכנית מתאר מש/8/1/ 1005</p> <p>1- בתאי השטח המיועדים למגורים א' תותר בניית יח"ד בהיקף של בין יח"ד אחת למגרש ועד 4 יח"ד לדונם בכפוף לחלוקה והמוצעת ואו חלוקה עתידית של מגרשים ולהנחיות התכנון למתחמים כמפורט בסעיף 6.1 - מתחמי תכנון ולתנאים למתן היתרים כמפורט בסעיף 6.2 - תנאים למתן היתר בניה .</p> <p>מגורים, משרדים : שטח השימוש למשרדים לא יעלה על 10% מסך הזכויות במגרש, תותר בניית גדרות על גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו - 1.40 מ' בחזית המגרש . במגרש פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה .</p> <p>תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש .</p> <p>2- חניה : 2 מקומות חנייה ליח"ד בתחומי המגרשים, יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחנייה קדמית הנמצאת בפינת המגרש או כפי שיקבע בתכניות הפיתוח והבינוי .</p> <p>3- תכסית : יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך גינון וצמחיה .</p> <p>4- גגות משופעים : תותר בניית גגות משופעים, תותר בניית עליית גג בגגות משופעים, שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד .</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	<p>א. נופש ונוי.</p> <p>ב. שטחי גינון, חורשות ושדרות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. מתקני ספורט, נופש פעיל ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות המשרתים מטרות אלה.</p> <p>ה. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.</p> <p>ו. מקלטים ומחסות ציבוריים על-קרקעיים ותת-קרקעיים.</p> <p>ז. מעבר למערכות תשתית ולנוקים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים.</p>
4.2.2	הוראות

	4.3
	דרך מאושרת
	4.3.1
	שימושים
<p>כבישים, מדרכות, חניות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאיים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>	
	4.3.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח - הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. - איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים: לא יוקם מבנה כלשהו ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך, למעט סלילת דרך. - סלילת דרכים: בסמכותה של הוועדה המקומית סלילת כל הדרך וביצוע עבודות פיתוח או חלק מעבודות הפיתוח שהיא פועל יוצא מסלילת הדרך בקרקעות השכנות לאותה דרך. - כניסה לקרקע המהווה תוואי דרכים: לוועדה המקומית סמכות הכניסה לכל קרקע המהווה תוואי דרך או תהווה מקום להרחבה בכל עת לאחר מתן תוקף לתוכנית זו לפי הוראות סעיף 60 לחוק.</p>	
	4.4
	דרך מוצעת
	4.4.1
	שימושים
<p>א. כבישים ב. מדרכות ג. חניות ד. שבילים ומסלולי אופניים ה. ריהוט רחוב ו. נטיעות ז. תעלות ניקוז ח. מעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, נים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>	
	4.4.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הקובעת										
5	4.5	3	3	(2) 3	12	3	30	50	(1) 40	90%	617	10	מגורים א'	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	3	30	50	(1) 40	90%	627	11	מגורים א'	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	3	30	50	(3) 40	90%	629	12	מגורים א'	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	3	30	50	(3) 40	90%	647	13	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	577	14	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	575	15	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	578	16	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	611	17	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	1	40	50	(3) 40	40%	492	18	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	1	40	50	(3) 40	40%	485	19	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	1	40	50	(3) 40	40%	485	20	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	560	21	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	1	40	50	(3) 40	40%	443	22	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	1	40	50	(3) 40	40%	440	23	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(2) 2	9	2	40	50	(3) 40	60%	539	24	מגורים א'	מגורים א'
											186	101	שביל	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מ"ר ליחידה.

(2) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: תותר הקמת קומה אחת מתחת לכניסה קובעת.

(3) מ"ר ליחידה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה בשטח המצוין בתשריט כ "יעוד על פי תכנית מאושרת " יוצאו על פי הקבוע בתכניות התקפות החלות בשטח זה טרם אישורה של תכנית זו בשינויים לתכניות אלה .

ב. ניתן להוציא היתרי בניה על פי הוראות תכנית זו במגרש מוגדר על פי תשריט החלוקה המצורף או על ידי איחוד וחלוקה של מגרשים בתשריט וכן לפי סעיפים 6.2 , 6.30.

ג. היתר בניה במגרש ינתן לאחר הכנתה של תכנית המגרש , באישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.4 - תכנית למגרש .

ד. היתר בניה ינתן בתנאי ביצוע כל התשתיות וההתחברויות כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח

ה. שטחי הפיתוח החדשים למגורים המוצעים בתוכנית זו יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב הניקוז המים ומערכת הדרכים הנדרשות להרחבה המוצעת , לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם למפורט במתחם ולא לפני שהוסדר חיבורם של המבנים הקיימים באותו מתחם למערכת ביוב מוסדרת .

ו. תנאי להיתר בניה מכח תכנית זו יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב המרכזית וחיבור לפתרון קצה או לפי הנחיות משרד הבריאות

6.2**תכנית בינוי**

מצרפת בתשריט קני"מ 1: 500

1. חלוקה למגרשים

2. העמדת מבנים .

3. פירוט קוי בניין ומרווחים בין המבנים .

6.3**פיתוח סביבתי**

תוכן תכנית פיתוח למתחם תכנון בשלמותו . התוכנית תערך בקני"מ 1: 500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום והיא תכלול :

1. מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות (ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל , תאורה , תקשורת , מתקנים לאספקת גז וכד') .

2. מפלסי הכניסה לבניינים (0.00 +)

3. מיקום הכניסות לרכב פרטי למרשי מגורים .

4. מיקום חניות בתחומי המגרשים , מיקום ועיצוב סככות חניה .

5. הנחיות לגדרות .

6. נטיעות .

7. נטיעות לאורך המדרכות .



	<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>8. סימון עיצים בוגרים . 9. גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים . 10. תוכנית פיתוח לדרך . 11. תכנית הסדרי תנועה וחניה . 12. תכנית הסדרי תנועה וחניה . 13. אשפה . וכל פרט אחר ידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית . א. פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו יד ביד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 השלמת מגרשים</p> <p>א. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית ומדידה עדכנית של המגרש בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד הגישה למבנה לרכב והולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה בנקודות התחבורות למערכת התשתיות העירונית . ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר . ג. במגרשים בהם נדרשים קירות תמך יבנו קירות אלה בהתאם להנחיות בנספח הנופי- סביבתי , פרק " הנחיות פיתוח נופיות " .</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לא יינתן היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר בהסכמה או לאחר איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה . ב. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את תשריט החלוקה . ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופס 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה) .</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. שטחים לצורכי ציבור מפורטים בתשריט החלוקה . ב. כל המקרקעין לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית , בסמכות הועדה המקומית להבטיח את היעודם של השטחים לצרכי ציבור ואת בעלותה בהם בהליך של איחוד וחלוקה במקום בהליך של הפקעה בכפוף לכל דין . ג. יודגש כי השטחים לצרכי ציבור כוללים גם את הדרכים המוצעות במלואן וגם את הרחבות הדרכים המאושרות כמצוין בתשריט , הן במתחמי התכנון והן מחוצה להם .</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 מבנים קיימים</p> <p>א. מבנים ושימושים שהותרו כדין והם אינם תואמים הוראות תכנית זו יראו בהם מבנים (או שימושים) שיאושר בהם שימוש חורג לתקופה של שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו . במהלך תקופה זו תבחן הועדה המקומית כל אחד מהם ותקבע את מעמדם ואת השימוש המותר</p>	<p>6.7</p>

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.7</p>
<p>בהם על פי דין .</p> <p>ב. מני מגורים קיימים כאמור החורגים מקוי הבניין המוצעים בתוכנית זו לא יחשבו כמבנים חורגים לעניין קוי בניין ובלבד שאין בכך חריגה לתחום דרך או למגרש ציבורי מאושר . על אף זאת לא תותר כל תוספת בניה שהיא החורגת מקוי הבניין הקבועים בתכנית זו .</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל . הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה , 9.50 מ' למתח עליון , ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>ב.מידות, גודל ומספר השנאים יהיו לפי תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג.מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.</p> <p>ד.תותר הקמת שנאים עפ"י תכנית מתואמת עם חברת החשמל.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>ביוב :</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן , למניעת חלחול שפכים למי התהום - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים , עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן , למניעת חלחול שפכים למי התהום - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית . - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב . - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים , שפעילותם יוצרת שפכים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות . - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע , אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. תנאים להיתר בנייה : - חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב . ניקוז : - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>- בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לא תותר אחסנה של חומ"ס או חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע בכלל שטח התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.10 פסולת בניין	
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:</p> <p>א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף(א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.11 פיקוד העורף	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.12 תשתיות	
<p>תשתיות א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא בויב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

תשתיות	6.12
<p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד.בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.13
<p>א.לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב.תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג.מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



