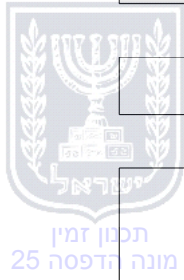


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0484683

הגדלת מספר יח"ד בחלקה של דדוש צורי בתל מונד הצ' / מק / 5-1 / 317



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

מוגשת בזאת תבע בסמכות מקומית בגוש 7799 חלקה 111 שבין הרחובות הכרמל ונבו בתל מונד. התכנית מבקשת לחלק את המגרש 2258 לשני תאי שטח 2A ו-2B ולהוסיף יחידת דיור בחלקה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד. בנוסף התכנית מבקשת להוסיף שטח עיקרי, לקבוע שטח מגרש מינימלי, לשנות קווי בנין, לקבוע זיקת הנאה, להגדיל את התכנית במגרש 2259 (תא שטח 3). כמו כן התבע קובעת הוראות עיצוב אדריכלי במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מספר יח"ד בחלקה של דדוש צורי בתל מונד הצ/

מק/5-1/317

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

457-0484683

מספר התכנית

1 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

62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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	192020
קואורדינאטה Y	684505

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים עם בתים צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל מונד	הכרמל		
תל מונד	נבו		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7799	מוסדר	חלק	111	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	200	3931	תכנית המתאר	שינוי	הצ/5/1/0
29/10/1989	288	3711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5/1/100. הוראות תכנית הצ/5/1/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5/1/100
07/09/1999	5496	4800	הוראות למרתפים	כפיפות	הצ/5/1/100/א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5/1/200. הוראות תכנית הצ/5/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5/1/200
16/03/1997	2566	4503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/5/1/84 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/5/1/84
15/11/1988		3593		שינוי	הצ/5/1/9
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5/1/א. הוראות תכנית הצ/5/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5/1/א
30/11/1978	283	2483	קו קדמי לחניות	פירוט	הצ/5/7
24/05/1956		477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ/5. הוראות תכנית תמ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ/5
12/10/1967		1400	תיקון תכנית שיכון ציבורי	שינוי	הצ/5/1

הערה לטבלה:

תרשי"צ 3/19/3

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נישרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נישרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/07/2017	נגה נישרי	10/07/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17/10/2017	נגה נישרי	17/10/2017			רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	18/10/2017	נגה נישרי	18/10/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	17/10/2017	נגה נישרי	17/10/2017	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15/04/2018	נגה נישרי	15/04/2018	1	1: 250	מחייב	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אביגדור דדוש			תל מונד	התאנה	61	077-5260399		
	פרטי	צורי דדוש			תל מונד	התאנה	61	077-5260399		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביגדור דדוש			תל מונד	התאנה	61	077-5260399		
פרטי	צורי דדוש			תל מונד	התאנה	61	077-5260399		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מ.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	077-5260399		
חוכר		צורי דדוש			תל מונד	התאנה	61	077-5260399		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נגה נישרי	38481		תל מונד	מצדה	87	09-7961994	09-7962112	nonishry@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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.

מונח	הגדרת מונח
דרך משולבת	דרך להולכי רגל ומעבר למכוניות מרוצפת לכל רוחבה וכוללת ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תכנית הדרך ופיתוח הדרך באישור הועדה המקומית.
זיקת הנאה	זיקת הנאה מאפשרת את בעל זיקת הנאה להשתמש במקרקעין הכפופים לצורך מעבר ממגרש 2A למגרש 2B בחלקות 111. וכמו כן מאפשרת את בעל תא שטח 2B להשתמש במקרקעין של בעל תא שטח 2A וההפך.
מגורים א	איזור מגורים המשמש לבניית מגורים צמודי קרקע במבנה חד משפחתי או דו משפחתי.

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**

1. אחוד וחלוקה מחדש ובהסכמת בעלים של חלקה 111.
 2. קביעת שטח מגרש מינימלי.
 3. הוספת יח"ד במגרש.
 4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש.
 5. שינוי בקווי הבניין.
 6. הגדלת התכסית לתא שטח 3.
 7. קביעת הוראות עיצוב.
- קביעת זיקת הנאה למעבר בין תאי שטח 2A ו-2B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) אחוד וחלוקה מחדש ובהסכמת בעלים של המגרשים בחלקה 111 כמשמעותם בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.

מגרש 2258 משטח של 0.563 דונם לתא שטח 2A ותא שטח 2B בשטח של 281.5 מ"ר לכל תא שטח. מגרש 2259 תא שטח 3 ללא שינוי.

ב) הגדלת מספר יח"ד במגרש 2 מיח"ד אחת ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי.

ב) הגדלת מספר יח"ד במגרש 2 מיח"ד אחת ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי.

ג) הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור של 8 לחוק התכנון והבניה.

ג) הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור של 8 לחוק התכנון והבניה. שלא יעלה על 50 מ"ר בתא שטח 2A+2B ובתא שטח 3 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק

התכנון והבניה.

(ד) שינוי בקו הבניין לפי הפירוט הבא :

1. במגרש 2B שינוי קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-3.0 מ'.

2. במגרש 3 שינוי קו בנין אחורי מ-6.00 ל-3.00 מ'.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

(ה) שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי מ-750 מ"ר לבית דו משפחתי ל-563 מ"ר לבית דו-משפחתי בתאי שטח 2A +2B.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק התכנון והבניה.

(ו) הגדלת התכסית בתא שטח 3 מ-30% ל-50% מגודל המגרש לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

(ז) קביעת הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

(ח) קביעת זיקת הנאה למעבר ולשימוש במקרקעין בתחום תאי שטח 2A+2B בין בית 1 ובית 2 ולהיפך ועל פי התשריט ולפי סעיף 62 א (א) 19).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מגורים א'	2A, 2B, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2A, 3
זיקת הנאה	דרך משולבת	1
זיקת הנאה	מגורים א'	2A
להריסה	מגורים א'	2B, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2A, 2B, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	74	7.42
מגורים א	922.77	92.58
סה"כ	996.77	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.39	73.64	דרך משולבת
92.61	922.77	מגורים א'
100	996.4	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים חד משפחתי או דו משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>א. צורת הגג בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ : חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>חומרי הגמר והפיתוח יהיו חומרים בעלי זיקה לבניה ירוקה .</p> <p>ג. מערכת סולרית בגג משופע -ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. תליית כביסה -ייתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ו. מכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך להולכי רגל ומעבר למכוניות מרוצפת לכל רוחבה וכוללת ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תכנית הדרך ופיתוח הדרך באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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						
								שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
(6) 4	(5) 0	3	3	1	(4) 2	8.5	1	30	(3) 30	(2) 19.7	(1) 137.6	281.5	1	2A	מגורים	אי' מגורים
(10) 0	3	3	3	1	(4) 2	8.5	1	30	(9) 30	(8) 19.7	(7) 137.5	281.5	2	2B	מגורים	אי' מגורים
5	3	(15) 0	3	1	(4) 2	(14) 8.5	1	50	(13) 50	(12) 25.4	(11) 195	363	3	3	מגורים	אי' מגורים

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) 40% משטח העיקרי-112.6 מ"ר
- +25 מ"ר לכל יח"ד מסעיף 62 א (א) (16) (א) (2).
- סה"כ - 137.6 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) 7% משטח המגרש לחניה מקורה, מחסן וממד.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית הצ/ 5 / 1 / 100 א..
- (4) 2 קומות מעל הכניסה הקובעת +קומת מרתף.
- (5) בקיר משותף עם 2B.
- (6) רחוב נבו.
- (7) 40% משטח העיקרי-112.6 מ"ר
- +25 מ"ר לכל יח"ד מסעיף 62 א (א) (16) (א) (2).
- סה"כ - 137.6 מ"ר לכל יח"ד.
- (8) 7% משטח המגרש לחניה מקורה, מחסן וממד..
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית הצ/ 5 / 1 / 100 א..
- (10) בקיר משותף עם 2A.
- (11) 40%+מ"ר 50.
- (12) שטח לחניה ממ"ד ומחסן

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ע"פ תכנית הצ/ 5 / 1 / 100 / א.

(14) תוספת 2 מ' לתשתית של מעלון נכים..

(15) בקיר משותף עם השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית .

א. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה.

ב. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.

ג. גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.

ד. גימור המבנים וחומר קירות חוץ -חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויציינו בבקשות להיתר. גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.

ה. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית .

ו. מיתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

ז. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

6.2**חניה**

החניה תהיה ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.

מיקום מבנה החניה יהיה כלול במבנה המגורים (במרתף או בקומת מסד) או במבנה חניה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת.

6.3**מרתפים**

על פי תכנית הצ/5 /1 /100א ועל פי הפרוט הבא :

א. שטח המרתף לא יעלה על קונטור המבנה שמעליו.

ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (רצפה תקרה).

ג. מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.

ד. החלונות במרתף יהיו בגובה 100 ס"מ נטו.

ה. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

ו. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה .

ז. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. הבעלים/ היזם יגיש תכנית לצורכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.

תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר -תכנית לצורכי רישום.

ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין

חלוקה ו/ או רישום	6.4
ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.	
חשמל	6.5
הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.	
ביוב	6.6
בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם, יש לשמור על תקינותו ותיפקודו של קו הביוב הציבורי העובר במגרש.	
ניקוז	6.7
פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 34 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.	
ניהול מי נגר	6.8
פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה. 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל. בבניה חדשה. תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עיליים בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים חמרי סלילה חדירים מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.	
זיקת הנאה	6.9
בתחום תאי שטח 2A ו-2B תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות ליח"ד 2A ו-2B ברוחב של 4.0 מ'. כמסומן בתשריט המוצע ובנספח הבינוי המצורף סלילת שביל המעבר והחזקתו בתחום זיקת הנאה וזכות המעבר תבוצע על חשבון בעלי הזכות למעבר בה. לא תותר הקמת גדר בין השכנים בגבולות המגרשים בהם קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר, ותירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זכות זו. רישום זיקת הנאה תהיה תנאי לטופס אכלוס.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
א. לא יצאו היתרי בניה טרם אישור תכנית הבינוי. ב. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מצבית. ועל פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>ג. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. ההריסה תעשה ע"י היזמים ועל חשבונם.</p> <p>ד. תנאי להיתר- אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p> <p>ה. תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה היינו הקמת תשתית ביוב גרביטציונית בדרך מס' 1 רחוב נבו במערב, לחלופין יש לתכנן את פתרון הביוב לרחוב הכרמל.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>שמירת עצים - 01. מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.12
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלישכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	
הריסות ופינויים	6.15
<p>לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט .</p> <p>הוצאות ההריסה יחולו על היזם/בעלים ועל חשבונם.</p>	

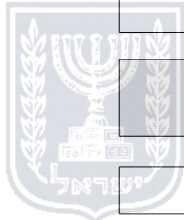
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	ביצוע מיידי

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25