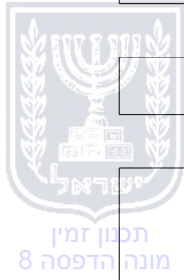


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0687053

טב/3661 - בריכה צפונית טייבה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי טייבה
	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

בשטח התכנית קיים מאגר מים, מאגר המים מאושר בתכנית המתאר המקומית, בכוונת תאגיד מי עירון להגדילו במטרה לתת מענה לעיר טייבה באספקת המים. לצורך הגדלת המאגר קיים צורך בהסדרת תאי השטח הקיימים לפי התכניות החלות במקום. בנוסף יוסדרו גם מגרשי המגורים בניוד שטח מגרש אחד לחלק הצפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

טב/3661- בריכה צפונית טייבה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

402-0687053

מספר התכנית

15.412 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	טייבה
קואורדינאטה X	201892
קואורדינאטה Y	686862

1.5.2 תיאור מקום

בריכה צפונית טייבה שכונת האצטדיון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש הספורט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8031	מוסדר	חלק		13, 17, 41, 50
8047	מוסדר	חלק		15

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
טב/ במ/ 2503	19/28, 18/16
טב/ במ/ 2/2509	41/8 - 41/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/3400
04/03/1993	1881	4089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/במ/2503 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/במ/2503
22/07/2012	5403	6448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/במ/2/2509 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/במ/2/2509



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אגבאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אגבאריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	20/09/2018	יוסף אגבאריה	20/09/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות ההקצאה והאיזון	08/10/2018	יוסף אגבאריה	08/10/2018	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08/10/2018	יוסף אגבאריה	08/10/2018		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מי עירון מי עירון		תאגיד מי עירון	אום אל- פחם	(1)		04-6114433		mayeroon@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 677

אום אל פחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אגבאריה		אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6112341	04-6315036	akyos1@gma il.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(2)		04-6112341	04-6315036	akyos1@gma il.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים	מהנדס	ראדי מצארוה	108802		טייבה	(3)		074-7026070	074-7026070	radi@radim- eng.co.il
	מודד	זכריא תלאווי	703	תלאווי מדידות בע"מ	טייבה	פרדיסיה		09-7992561		zakarya@tilla we.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2240

אום אל פחם.

(2) כתובת: ת.ד. 2240 אום אל פחם.

(3) כתובת: טייבה 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
2. הסדרת שטח ציבורי פתוח שבו קיים מאגר מים .
3. תוספת שטחי הבניה , קביעת קווי בניין , גובה בניה , תוספת יח"ד ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

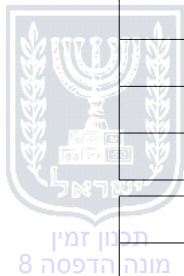
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת השטח הכולל לבניה לפי סעיף 62א(א)(16).
3. הגדלת מספר יח"ד במגרשים לפי סעיף 62א(א)(8).
4. קביעה או שינוי בגובה הבניה - תוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4).
5. קביעה או שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(15) .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ג'	8 - 5
שטח ציבורי פתוח	4, 3



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	8 - 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 3

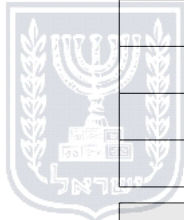
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.18	5,267	חניה ציבורית
16.94	2,611	מגורים ג'
40.38	6,224	שטח למבני ציבור
8.50	1,310	שטח ציבורי פתוח
100	15,412	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.20	5,268.77	חניון
40.37	6,218.93	מבנים ומוסדות ציבור
16.94	2,610.6	מגורים ג'
8.49	1,308.3	שטח ציבורי פתוח
100	15,406.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. מעונות יום .</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .</p> <p>4. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.</p> <p>5. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו מסעדות, בתי קפה, חנויות, מועדונים, מוזיאונים, מרפאות, בנקים ובתנאי שאין בהם כל מטרד למגורים הסמוכים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תחויב קומה מסחרית לכיוון הרחוב ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p> <p>ה. תתאפשר קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, ומשרדי רשות מקומית .</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בקשה להיתר בניה ראשון תכלול הסדרי חניה ותנועה בתוך מתחם המגרש והכל בהתאם לתקני החניה .</p> <p>ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. כתנאי להיתר בנייה תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בית הספר בהתאם:</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר מבין השימושים הנ"ל בהתאם לצורכי השכונה והעיר. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לאפשר "זכות מעבר לציבור" של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>2. תא שטח מספר 3 מותר בו השימוש למאגר מים לפי תכנית המתאר טב/3400.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	ישמש לחניה ציבורית לאזור השטחים הציבוריים בסביבה.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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
3	3	3	3	2	4	20		60	150		30	120	6219	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	4	15	8	50	(1) 75		20	125	789	5	מגורים	ג' מגורים		
3	3	3	3	1	4	15	6	50	(1) 75		20	110	574	6	מגורים	ג' מגורים		
3	3	3	3	1	4	15	6	50	(1) 75		20	110	561	7	מגורים	ג' מגורים		
3	3	3	3	1	4	15	8	50	(1) 75		20	125	687	8	מגורים	ג' 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) לשימוש לחניה תת קרקעית.



6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" לתחום התכנית בקני"מ 500: 1 ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות:
1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם: תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים אקוסטיים.
 2. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
 3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים. עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.
 4. פיתוח שטח: גינון, גדרות, חניות: לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.
 5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי אשר תתואם עם חב' חוצה ישראל.
 6. הנחיות למיקום המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד') תהיה מוסתרת.
 7. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית.
 8. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2**חניה**

- החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי.
- תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)

6.3**איכות הסביבה**

- א. טיפול באשפה:
1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים, כל פתרון יהיה בתחום המגרש.
 - ב. מניעת מטרדי אבק:
 1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה.
 2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו באיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5	חשמל
	<p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. 2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים. 3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד. 4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.
6.6	ניקוז
	<p>א. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור רגישות א 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר. <p>ב. בשלב הכנת תכניות ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה ישראל.</p>
6.7	ביוב
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. 6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה. 7. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
6.8	איחוד וחלוקה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.10

פסולת בניין

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .

6.11

פיתוח תשתית

1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית.
2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז
3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה.
4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.
5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת במגרשים של שימושים למסחר .

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התיחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם ולפרטים האופייניים במגרש.
2. תכנית הפיתוח תציג את האפשרות למימוש כל יחיד המותרות במגרש.
2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

6.13

מרתפים

1. תותר בניית מרתפים בשטח שלא יעלה על 75% .
2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.80 מ' נטו .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**