

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0768168

פיצול דרך- אישור מצב קיים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המקום זמר, מרג'ה צפון, גוש 8658, חלק מחלקה 36. שטח התכנית 8362 מ"ר. על המקום חלה תכנית: הצ/במ/8-1/1004. השטח כולו בייעוד מגורים ודרך. הדרך הקיימת בתחום התכנית עם קלדסק על פי התכנית החלה על המקום אמורה לשרת את כל המגרשים שמסביב לה, כאשר בפועל קיים רק חלק ממנה המשרתת מגרשים הגובלים בה בצד המערבי, ושאר המגרשים הגובלים בצד המזרחי לה, מוגשים באמצעות דרך שירות משנית מאז ומתמיד, והמסומנת בתכנית הראשית כזכות מעבר ביעוד מגורים. התכנית שבנדון, מציעה אימוץ המצב הקיים, פיצול הדרך המקורית ל- 2 דרכים על ידי הכשרת הדרכים הקיימות בפועל, שיפור התנועה והנגישות בתחומן, ובנוסף לשינויים בתנועה, אישור חלוקה במגרשי המגורים בהסכמת הבעלים תוך הגדרת קווי בניין חדשים בהתאם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול דרך- אישור מצב קיים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

458-0768168

מספר התכנית

8.362 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4)

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינאטה X 204350

קואורדינאטה Y 696250

1.5.2 תיאור מקום

מרגה צפון - שכונת משפחת עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זמר			

שכונה מרגה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8658	מוסדר	חלק		36

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מש/ במ/ 8 /1 /1004	כפיפות		4970	1963	12/03/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איאד אבו חבלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איאד אבו חבלה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	02/07/2019	איאד אבו חבלה	11: 33 02/07/2019		כן
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/04/2020	אחלאם יעקוב	09: 47 07/05/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/07/2019	איאד אבו חבלה	11: 32 02/07/2019		לא

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
	פרטי	בסאם עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרגה דואר ימה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בסאם עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
בעלים		גיהאד עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
בעלים		היתם עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
בעלים		מניר עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
בעלים		סמיר עומר			זמר	(1)	2	050-7574869	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com

(1) כתובת: מרגה דואר ימה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איאד אבו חבלה	103930	משרד אדריכלות ותכנון ערים	זמר	(1)	2	050-2117567	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד אבו חבלה	805	משרד מדידות	זמר	(2)	2	050-2117567	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	הנדסה תנועה ותחבורה	כפר קרע	(3)		052-7724445	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com

(1) כתובת: זמר ת.ד. 3313 דואר ימה.

(2) כתובת: זמר- ת.ד. 3313.

(3) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

פיצול דרך מאושרת תוך הכשרת דרך קיימת וקביעת קווי בניין וחלוקה בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- פיצול דרך מאושרת- בהתאם למצב קיים.

2- אישור חלוקה במגרשים בהסכמת הבעלים.

3- הגדרת קווי בניין חדשים למעט מבנים קיימים על פי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	109 - 101	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	301	דרך / מסילה לביטול
דרך משולבת	203 - 201	דרך / מסילה לביטול
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
301	דרך מאושרת	מבנה להריסה
203	דרך משולבת	מבנה להריסה
109 - 107, 103	מגורים א'	מבנה להריסה
301	דרך מאושרת	מבנה להריסה
201	דרך משולבת	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	679	8.12
מגורים א'	7,683	91.88
סה"כ	8,362	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	351.67	4.21
דרך משולבת	671.05	8.03
מגורים א'	7,339.12	87.77
סה"כ	8,361.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. חניה. ג. גינון. ד. זיקת הנאה למעבר.
4.1.2	הוראות א הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 6. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה העיקריים. 7. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 8. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 9. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה, באם הגובה עולה על הנ"ל יכלול השטח במנין אחוזי הבניה. ט. תנאים למתן היתר בניה: - היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטח הפרטי ובשטחים הציבוריים יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית. - פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בניה. - תנאי להיתר בניה - תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100 עבור המגרש אשר תכלול: 1. מערכות תת-קרקעיות ומערכות עיליות (ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תאורה, תקשורת, מתקנים לאספקת גז וכדו'). 2. מפלסי הכניסה לבניינים (+0.00). 3. מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרש. 4. מיקום חניות בתחום המגרש, מיקום ועיצוב סככות חניה. 5. הנחיות לגדרות. 6. נטיעות. 7. גינון- ריצוף לשביל ולדרך המשולבת. 8. תכנית פיתוח לדרך. 9. תכנית הסדרי תנועה. 10. אשפה. וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית. י. תכנית למגרש: 1. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית ומדידה עדכנית של המגרש בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה ון קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתיות העירונית. 2. אם יש צורך בשינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.40 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.



4.1	מגורים א'
	כ. תשריט חלוקה: 1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה. 2. תכנית זו מאפשרת חלוקה משנית למגרשים בדרך של תשריט חלוקה. 3. תוכן לאחר אישורה של תכנית זו תכנית לצורכי רישום התואמת לתכנית הזו. 4. תכנית לצורכי רישום תיחתם ע"י יושב ראשד הועדה המקומית כתואמת את התכנית, ובתנאי שהיא עומדת בהוראות תקנות המודדים התשכנ"ה 1989 לרבות תקנה 53. 5. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר. 6. לא יאושר תשריט חלוקה ולא ינתן היתר בניה למבנה מבלי שתובטח גישה וחניה לכל מגרש ומגרש בחלוקה עתידית.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. מבנים: תותר בניית שני מבנים עם שש יח"ד 3 יח"ד לכל בניין. ב. מרתפים ומבני עזר - שטחי שרות: באיזור המיועד למגורים א', תותר בנית קומת מרתף מתחת לכל קונטור קומת קרקע. קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.90 מ' מקסימום ויובטח בה אוורור מתאים. מוצע כי במרתף יהיו מחסנים דירתיים, ממ"ד, חניה, חדר הסקה, וחדרים למערכות טכניות... המרתף יירשם על שם כל בעלי הדירות כרכוש משותף. וקירותיו החיצוניים לא יחרגו מקונטור הבניין שמעליו. שטח חניה פרטית עד 25 מ"ר לדירה, ושטח מחסן עד 6 מ"ר לדירה. השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח חדר מדרגות, חדר הסקה וממ"ד. במידה וקיימת קומת עמודים, ניתן למקם בה מבני עזר, ומקומות חניה בהתאם לשטחים המוזכרים לעיל. במגרש מבונה ללא קומת עמודים ניתן יהיה למקם מבנה לחניות פרטיות על פי תכנית ביוי לכל מגרש, או למגרשים ביחד, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית, על רקע של מפת מדידה. מרווח מנימלי בין מבנה כנ"ל לבין בניין המגורים יהיה 4 מ' או 0 מ', ובתנאי שמירת קווי בניין חוקיים על פי תכנית זו. ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו מגרש צדדי או אחורי (0 מ') בקיר אטום וניקוז הגג לכיוון המגרש של המבקש. ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו בניין בחזית כמסומן בתשריט התכנית המפורטת, או 2 מ', גובה מקסימלי למבנה חניה במבנה נפרד יהיה 2.2 מ'. למגרשים משופעים, בשיפוע מעל ל- 7% ניתן לבנות קומת קרקע נוספת בשטח של עד 20% משטח המגרש. ג. תכסית: - יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך גינון. ד. גגות משופעים: 1. תותר בניית גגות משופעים שאינו עולה על 40%. 2. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון. 3. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים ומעל גג שטוח- עליה לגג. 4. שטח עלית הגג לא יעלה על 25 מ"ר עיקרי ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1

מגורים א'

5. מתקנים על הגג עד 10% משטח הגג.
6. בגג שטוח גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג.
7. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולט שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחוייב במסגרת מבונה מחומר הבניה של החזית באישור מהנדס הועדה המקומית.
8. גובה מירבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- ה. גדרות:
 1. תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.20 מ' בחזית המגרש.
 2. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 60 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
 3. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות עלאותו מגרש.
 4. בסמכות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר.
 5. מפלסי הבניה חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבוריהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
 6. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו', בהתאם לתכנית הבינוי.
 - ו. זיקת הנאה למעבר:
 1. ישמש למעבר לכלי רכב ליח"ד האחוריות ולהולכי רגל.
 2. תחום זכות המעבר יכלול בשטח המגורים המחושב לזכויות הבניה.
 3. תירשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין לזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לחלקו האחורי של המגרש עבור המבנה הפנימי.
 - ז. עיצוב אדריכלי:
 - א. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט החלוקה.
 - ב. מרווחי הבניה באזור מגורים בהתאם לתכנית הבינוי ובכל מקרה לא פחות מ- 6 מטר בין מבנים.
 - ג. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ' וסככות חניה.
 - ד. גימור המבנים וחומר קירות חוץ חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
 - ה. גובה הבניין ימדד בין הנקודה הגבוהה ביותר במבנה ובין מפלס פני הקרקע הטבעית (או המפלס על פי תכנית הפיתוח) באותה נקודה ולא יעלה על 9.0 מ' במבנה המיועד לשלוש קומות או על 14.5 מ' במבנה המיועד לשלוש קומות מעל קומת עמודים.
 - ו. מפלס ה 0.00 + (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה ביותר מ- 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב.
 - ז. במגרשים אשר השיפוע הכללי בהם עולה על 10% והוא יורד ממפלס הרחוב אל הצלע הרחוקה ממנו תהיה קומת הכניסה הקובעת הקומה אשר מפלס רצפתה הוא הקרוב ביותר למפלס הרחוב במרכז חזית המגרש הצמודה אליו.
 - תתאפשר במקרה זה בניית קומה או קומות נוספות מתחת לקומה זובתטספת זכויות מעל למותר עד 20% משטח המגרש.
 - ח. תליית כביסה יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
 - ט. הממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. שטח הממ"ד עד 9 מ"ר נטוי חשב כשטחי שירות.
 - י. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסגרו מן הרחוב. לאתותר הצבתם של מיכלי דלק אשר אינם משמשים בלעדית את צרכי הבניין.
 - יא. חיבורי מערכת תשתית כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת קרקעיים.



4.1	מגורים א'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	-לתנועה מוטורית ורגלית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	א.שביל להולכי רגל ורכב. ב.מעבר למערכות תשתית ולניקוזים. ג.שטחי גינון ונוי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	-ריצוף באבנים משתלבות וכל חומר אחר מותנה באישור הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	4.5	3	5	(2) 3	12	6	35	294	(1)	882	840	101	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	6	35	270	(1)	811	772	102	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	6	35	294	(1)	882	841	103	מגורים א'
3	4.5	3	3	(2) 3	12	3	30	175	(1)	526	585	104	מגורים א'
5	3	3	4.5	(2) 3	12	6	35	311	(1)	935	891	105	מגורים א'
5	3	4.5	3	(2) 3	12	6	35	281	(1)	844	804	106	מגורים א'
3	4.5	3	3	(2) 3	12	6	35	297	(1)	893	851	107	מגורים א'
5	4.5	3	3	(2) 3	12	6	35	322	(1)	966	920	108	מגורים א'
5	4.5	3	5	(2) 3	12	6	35	291	(1)	874	833	109	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי הוראות בתכנית הצ/במ/8-1/1004.

(2) 3 או 3 על עמודים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .

6.2**פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/4/ב/34
- לפחות 25% משטח תא שטח 1 יסאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.
- תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א', באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, ויותר 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 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.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.3	פיתוח תשתית
	ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר: הריסה מוקדמת לגדרות בתחום תוואי הדרך
6.5	היטל השבחה
	א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
מיידי.		



