

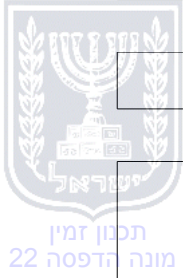
הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0899179

מתחם 27- מרגה דרום

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

מתחם 27 מאושר בתוכנית מתאר מס מש/1-8/1005 כמתחם מגורים תכנית זו עוסקת בחלוקת שטחי בניה למגרשים בניה כולל איזון נטל ההפקעות בין כל המחזיקים .



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

מתחם 27- מרגה דרום

458-0899179

מספר התכנית

10.432 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) (1), 62א (א) (4)

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 מזרח השרון

203960 קואורדינאטה X

695560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום זמר מזרח שכונת מרגה דרום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מרגיה	זמר

מתחם 27 - מרגיה דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
44		חלק	מוסדר	8658
49		חלק	מוסדר	8662

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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		שינוי	מש/ 8 /1 /1004
12/06/1988		2605	3565		שינוי	עח/ 308



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	טבלת איזון והקצאה	11: 11 01/05/2022	פחרי אבו ריא	31/07/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 2 לטבלת איזון- השתלשלות הבעלויות והשיוכים	11: 09 01/05/2022	פחרי אבו ריא	31/07/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 1 מלל לטבלת איזון והקצאה	11: 08 01/05/2022	פחרי אבו ריא	05/10/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	טבלת מגרשים מצב יוצא - גליון 2	11: 16 01/05/2022	גימאל זידאן	01/05/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 54 16/01/2021	גימאל זידאן	16/01/2021	1	1: 1250	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	סלוא תופיק גאנם (1)			זמר			052-4493911	09-8743353	
	פרטי	סמיחה גאנם אבו פרג			זמר	מרג'ה			09-8743353	sweet1963honey@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרגה זמר 38828.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלוא תופיק גאנם			זמר	(1)		052-4493911	09-8743353	
פרטי	סמיחה גאנם אבו פרג			זמר	מרג'ה		052-4493911		sweet1963honey@gmail.com

(1) כתובת : מרגה זמר 38828.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יורשי מוסטפא גאנם			זמר	מרג'ה			09-8743353	
בעלים		יורשי תופיק גאנם			זמר	מרג'ה			09-8743353	

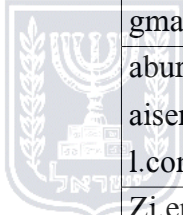
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי	עורך ראשי	גימאל זידאן	39606	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר (1)		09-8743121	09-8743353	Zj.eng2017@ gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פחרי אבו ריא	1544		סחינין	(2)		04-6744072		aburaya_appr aiser@hotmail. com
מודד	מודד	גימאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	(3)	3159	09-8743121	09-8743353	Zj.eng2017@ gmail.com

(1) כתובת: ימה זמר 38828 ת.ד. 3159.

(2) כתובת: סחינין ת.ד. 2621.

(3) כתובת: ימה זמר ת.ד. 3159.



תכנון זמין
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 27 התוויית מגרשי בניה, דרכים, שצ"פ ושב"צ ואיזון הפקעות בין הבעלים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי הגדרתם בתכנית מתאר מש/8/1/1005 .
2. קביעת קווי בנייה .
3. קביעת הוראות בניה .



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'	11 - 21
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מוצעת	100

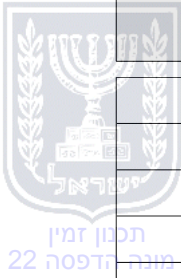
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	711.88	6.83
מבנים ומוסדות ציבור	1,877.7	18
מגורים	6,898.11	66.13
שטח ציבורי פתוח	942.79	9.04
סה"כ	10,430.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	711.88	6.83
מבנים ומוסדות ציבור	1,877.7	18
מגורים א'	6,898.11	66.13
שטח ציבורי פתוח	942.79	9.04
סה"כ	10,430.49	100



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>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כפיפות : תכנית זו כפופה בכל הוראות הבניה להוראות הבינוי של תכנית 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 ולהנחיות התכנון למתחמים כמפורט בסעיף 6.1 - מתחמי תכנון ולתנאים למתן היתרים כמפורט בסעיף 6.2 - תנאים למתן היתר בניה . לפי תכנית מתאר מש/8/1/1005</p> <p>מגורים , משרדים : שטח השימוש למשרדים לא יעלה על 10% מסך הזכויות במגרש , תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו - 1.40 מ' בחזית המגרש .</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>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.</p> <p>גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>מוסדות דת.</p> <p>מוסדות סעד ורווחה.</p> <p>מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>מרכזי הדרכה ומרכז מורשת.</p> <p>בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.</p> <p>מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים.</p> <p>מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.</p> <p>בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין .</p> <p>שטחים מגוונים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תתאפשר הקמת מבנים רב תכליתיים, ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>של המבנה והשימוש בו.</p> <p>2. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס בפועל יהיה השלמת פיתוח השטח במלואו בתחום תא השטח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>4. יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לתורך פיתוח נופי וגינון המאפשר חלחול נגר עילי .</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.3.1	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. מקלטים ומחסות ציבוריים על-קרקעיים ותת-קרקעיים.</p> <p>ו. מעבר למערכות תשתית ולנקזים.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים.</p>



4.3.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>א. בינוי ופיתוח</p> <p>עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ונספחיה בקנ"מ 1: 500 באישור הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה, לרבות שמירה/ העתקה של עצים קיימים, נגישות, הצללה / עצי צל, היקף עבודות עפר וכד'.</p> <p>השטח במהותו וברובו הגדול ישאר שטח פתוח, כמפורט בס"ק א-ג.</p> <p>ב. סלילת שבילים</p> <p>סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.</p> <p>ג. מתקן הנדסי מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד בשטח של לא יותר מ-24 מ"ר.</p>



4.4	דרך מוצעת
------------	------------------

4.4.1	שימושים
	<p>א. כבשים 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

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5	4	4	4	45	560		563	1314	1877	301	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	40	150		120	500	824	11	מגורים א'
5	5	3	3	40	100		80	318	531	12	מגורים א'
5	5	3	3	40	100		80	302	503	13	מגורים א'
(1) 5	5	3	3	40	150		120	530	888	14	מגורים א'
5	(1) 5	3	(1) 3	40	100		80	330	552	15	מגורים א'
5	5	3	3	40	100		80	410	682	16	מגורים א'
5	5	3	3	40	50		40	185	467	17	מגורים א'
5	5	3	3	40	50		40	185	457	18	מגורים א'
(1) 5	5	(1) 3	3	40	100		80	340	566	19	מגורים א'
5	5	3	3	40	150		120	492	820	20	מגורים א'
5	5	3	3	40	100		80	365	606	21	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) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. לפי נספח בינוי 500:1 לכל המגרשים

ב. היתר הבניה ינתן בתנאי ביצוע כל התשתיות וההתחברויות כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח לפי נסח בינוי 500:1 לכל המגרשים .

ג. 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 .

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

6.2**תכנית בינוי**

יש להגיש תכנית בינוי קני"מ 500:1 כוללת תשתיות , 0.00 , פיתוח וכדי בתנאי להיתר בניה הראשון

6.3**פיתוח סביבתי**

להיתר בניה

תוכן תכנית פיתוח למתחם תכנון בשלמותו ראה סעיף 6.2 . התוכנית תערך בקני"מ 500:1 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 חניית בתחומי המגרשים, מיקום ועיצוב סככות חניה .

5. הנחיות לגדרות .

6. נטיעות .

7. נטיעות לאורך המדרכות .

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 .

14. תותר שינוי 0.00 ב 0.5 מ'

וכל פרט אחר ידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית .

<p>6.3 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
<p>א. פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו יד ביד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את תשריט החלוקה . ב. רישום חלוקה - לא יונפקו תעודת גמר אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה) .</p>	
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. שטחים לצורכי ציבור מפורטים בתשריט החלוקה . ב. יודגש כי השטחים לצרכי ציבור כוללים גם את הדרכים המוצעות במלואן וגם את הרחבות הדרכים המאושרות כמצוין בתשריט , הן במתחמי התכנון והן מחוצה להם . ג. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית לפי סימן ז' לחוק .</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>יש לקבל התייחסות חברת חשמל להיתר ויש לתאם את הבקשות להיתר בהתאם</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>ביוב : - רשת צינורות ומתקני ביוב תונח בשטחים ציבוריים או פרטיים בהתאם לחוק הביוב . - 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 הפעילה הישוב או הקמת בור רקב לשאיבת וסילוק ע"י התאגיד עד להפעלת מערכת הביוב הציבורית באישור התאגיד. ניקוז : - רשת צינורות ומתקני ניקוז יונחו תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי</p>	



6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>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.</p> <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>- רשת צינורות לאספקת מים תונח בשטחים ציבוריים ובתיאום עם 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>	



6.8 פסולת בניין	6.8
<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>	



6.9 תשתיות	6.9
<p>תשתיות 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 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),</p>	



תשתיות	6.9
<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <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	6.10
<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





תיקון 5A

טבלת מגרשים - מצב יוצא מטבלת האיזון

גליון 2

גוש	מס חלקה		מס תא שטח	שטח תא מ"ר	חלקים מ"ר	בעלים מחזקים	ת.ז.	יעבר ל	ת.ז.	
	רשום	לפי תצ"ר								
8658	44	18	11	824.00	414.00	סמיחה גאנם (אבו פרג)	958596370			
						410.00	29818713	סלוא גאנם		
8658	44	18	12	531.00	531.00	אמירה תופיק גאנם	5380210			
8658	44	18	13	503.00	503.00	חתאם תופיק גאנם	5989620	נמר מחמד גאנם		
8658 /8662	44 / 49	18	14	888.00	483.00	לולו תופיק גאנם	5632256	זוהיר מוחמד חוסיני		
						74.00	21463260	יוסרא גאנם		
						332.00	58927039.00	מוהדיה גאנם		
8662	49	51	15	552.00	411.00	עאישה גאנם	5515331	אמיר + מוניר וליד פאחורי		
						141.00	21463260	יוסרא גאנם		
8662	49	52	16	682.00	682.00	נעים מוסטפא גאנם	21509146			
8662	49	53	17	467.00	150.00	פתחי גאנם	55153332			
						317.00	56322597	פוזה גאנם		
8662	49	53	18	458.00	458.00	נאדיה גאנם כולל זכות מעבר	5371195			
8662	49	53	19	565.00	401.00	תופיק גאנם (סעיד כליבי)	2150872	סעיד מוסטפא כליבי		
						165.00	55153332	פתחי גאנם		
8662	49	54	20	822.00	820.00	צאלח + ראניה מוסטפא גאנם	53802146			
8662	49	58	21	606.00	183.00	גאזי גאנם	55200570			
						341.00	52465291	בסימה גאנם		
						82.00	21463260	יוסרא גאנם		
			300	943.00	943.00	הפקעה לשצ"פ				
			200	1881.00	1881.00	הפקעה ל שב"צ				
			100	723.00	192.00	הפקעה לדרך מחלקה 18A				
		143.00			הפקעה לדרך מחלקה 50A					
		132.00			הפקעה לדרך מחלקה 51A					
		71.00			הפקעה לדרך מחלקה 52A					
		93.00			הפקעה לדרך מחלקה 53A					
		73.00			הפקעה לדרך מחלקה 54A					
		19.00			הפקעה לדרך מחלקה 55A					
מבנן 27				10445.00	10445.00					



פח'רי אבו ריא שמאי מקרקעין, מס' רשיון 1544 תאריך 24/04/2022

