

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מש' 1/8 / 104

שם התכנית: מגרש למגורים במרגיה

מחוז המרכז

ועדה מקומית מזרח השרון

סוג התכנית תכנית מפורטת



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/5/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
12-02-2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון

המקום זמר, מרגה דרומית, גוש 8662, חלק מחלקה 49. שטח התכנית 1368 מ"ר. על המקום חלה תכנית: מש/במ/8-1/1004, כאשר השטח של התכנית בייעוד חקלאי.

בתכנית ההרחבה לזמר הופך השטח לאזור מגורים ודרכים.

לכן התכנית מציעה הכשרת השטחים לייעוד החדש עם הוראות בניה.

תכנית מס' חש' / 1/8 / 104

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש למגורים במרג'ה	שם התכנית	1.1
1368 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
2	מספר מהדורה	
14.01.13	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
זמר	מקום התכנית	1.5
מזרח השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
Y:695650 X:203850	קואורדינטות	
בקצה הדרום מערבי של שכונת מרג'ה הדרומית.	תיאור מקום	1.5.2
מועצה מקומית זמר	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
זמר	ישוב	1.5.4
מרג'ה דרומית	שכונה רחוב	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8662	מוסדר	חלק מהגוש	49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	מספר תכנית מאושרת
12.03.2001	4970	תכנית זו משנה את תכנית המתאר מש/ במ/ 1- 8 / 1004 החלה במקום.	מש/ במ/ 1-8 / 1004

מסמכי התכנית								1.7
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	איאד אבו חבלה	14.01.13	-	19 + לוח אזוריים לתכנית מש/ במ/ 1004 /1-8	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	איאד אבו חבלה	10.01.13	1	-	1:500	מחייב	תשריט
-	ועדה מחוזית	מוחמד אבו חבלה	10.01.13	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה

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 מטעמו										
1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	09/8743016	052/6608130	09/8743251	זמר - אבתאן מיקוד 38828	-	-	055200570	דר. גאנס גאזי	-	מגיש התכנית
1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	09/8743016	052/6608130	09/8743251	זמר - אבתאן מיקוד 38828	-	-	055200570	דר. גאנס גאזי	-	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
I_abuhabla@yahoo.com	09/8743987	050/2117567	09/8743986	ימה זמר ת.ד. 3313	-	103930	027531425	איאד אבו חבלה	אדריכל	עורך ראשי
emadeng@netvision.net	09/8743987	050/5315929	09/8743886	ימה זמר ת.ד. 3313	-	805	023276231	עמאד אבו חבלה	מודד מוסמך	מודד
Abu_hable@yahoo.com	09/8743987	050/5565932	09/8743886	ימה זמר ת.ד. 3313	-	117337	036512473	מוחמד אבו חבלה	מהנדס אזרחי	מהנדס/מודד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

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**

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים א', לשביל ולדרך משולבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי ליעוד מגורים א', שביל ודרך משולבת.
- 2 - קביעת זכויות והוראות בניה.
- 3 - קביעת 2 מבנים במגרש.
- 4 - קביעת 4 יח"ד בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.368 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין	598.8		+ 598.8	-	מ"ר	מגורים
אין	4		+4	-	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה: - זיקת הנאה למעבר לתא שטח למגורים.		
6	- זיקת הנאה למעבר לתא שטח למגורים.	6	מגורים א
6,7,8,9	- כל תאי השטח כפופים לחוק העתיקות.		
		7,9	דרך משולבת
		8	שביל

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

- מגורים.
- חניה.
- גינון.
- זיקת הנאה למעבר.

4.1.2 הוראות ומגבלות בניה

א. מבנים:

תותר בניית שני מבנים הכוללים סה"כ ארבע יח"ד. בניית כל מבנה ניתן שתיעשה באחת משתי האפשרויות - על עמודים או ללא עמודים, בתנאי הסדרת מקומות החניה וכמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן.

ב. חניה:

- א. "תקן חניה" – מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.
- ב. החניה, למעט חניה לאורחים, תהיה בתחומי המגרש.
- ג. בניית החנייה מותרת או כחלק אינטגרלי של המבנה בתחום קוי הבניין או במבנה נפרד בקו בניין צדדי 0 ובקו בניין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב, הכל כפי שיקבע בתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.
- ד. לבנייה בקו בניין צדדי 0 לא תדרש הסכמת השכן הגובל. במידת האפשר יוצמדו מבני החניה של השכנים משני עברי הגבול וייבנו בעיצוב ובחומרים דומים.
- ה. חומרי בניה לסככות החניה יהיו קלים בלבד, בעלי עיצוב ארכיטקטוני נאה ובאישור מהנדס הועדה המקומית, מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.
- ו. לא יותר חיבור סככות החניה למבנה המגורים.
- ז. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ח. ניקוז הגגון יהיה לכיוון מגרש המבקש.

ג. תכסית:

1. יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך גינון.

ד. גגות משופעים:

1. תותר בניית גגות משופעים בשיפוע שאינו עולה על 40%.
2. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או מרעפי בטון.
3. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים.
4. שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר עיקרי ליח"ד.

5. מתקנים על הגג – עד 10% משטח הגג.
6. בגג שטוח – גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר בניית חדרון יציאה לגג בשטח מירבי של 10 מ"ר ושטח משטח היציאה המקורה (גגון) לא יעלה על 2 מ"ר.
7. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולט שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחוייב במסתור 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 בניית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.40 מ' בחזית המגרש.
2. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
3. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו 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 הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
6. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו', בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי.

ו. זיקת הנאה למעבר:

1. תשמש למעבר לכלי רכב ליחיד האחוריות ולהולכי רגל.
2. תחום זכות המעבר יכלל 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- 1.0 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 לקומה אשר מפלס רצפתה הוא הקרוב ביותר למפלס הרחוב במרכז חזית המגרש הצמודה אליו.
- ח. תתאפשר במקרה זה בניית קומה או קומות נוספות מתחת לקומה זו אשר שטחן נכלל במנין השטחים הכוללים המותרים לבניה מבלי להגדילם.
- ט. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- י. הממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. שטח הממ"ד עד 9 מ"ר נטו יחשב כשטחי שירות.
- יא. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב. לא תותר הצבתם של מיכלי דלק אשר אינם משמשים בלעדית את צרכי הבניין.
- יב. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת קרקעיים.

ח. הוראות והגבלות בניה למרתפים:

1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
2. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.
3. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא יותרו מבני עזר נוספים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
4. החלונות במרתף יהיו בגובה של 90 ס"מ נטו.
5. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
6. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל 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 – יכלל השטח במניין 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 בבניה.
- תנאי להיתר בניה קיום בפועל של גישה פנויה לשטח התכנית.
- תנאי להיתר בניה - תוכן תכנית פיתוח בקנ"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 בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן 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.

כ. תשריט חלוקה:

1. תכנית זו כוללת הוראות לעריכת תכנית לחלוקה חדשה לאחר אישורה של תכנית זו וכתנאי להוצאת היתר בניה.
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 ראש 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.

4.2	שביל
------------	-------------

4.2.1	שימושים:
--------------	-----------------

- א. שביל להולכי רגל ורכב.
- ב. מעבר למערכות תשתית ולניקוזים.
- ג. רחבת סיבוב ציבורית לכלי רכב.
- ד. שטחי גינון ונוי.

4.3	דרך משולבת
------------	-------------------

4.3.1	שימושים:
--------------	-----------------

- לתנועה מוטורית ורגלית.

4.3.2	הוראות:
--------------	----------------

- ריצוף באבנים משתלבות וכל חומר אחר מותנה באישור הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח (המגרש)	מספר יחיד למגרש	מספר מבני מגורים מירבי למגרש (6)	גובה מבנה (מטר) (7)	מספר קומות (8)		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה (1) הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מחלף					קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי			
			עיקרי (2)	שרות (3)										מתחת לכניסה הקובעת	מחלף	
מגורים א' אפשרות א'	6	998	60% (4)	40 מ"ר	-	-	4	2	14.5	3 על	3 קומות	-	3 מ'	5 מ'	3 מ'	
				10 מ"ר לדירה (5)						עמודים						1
אפשרות ב'			60% (4)	40 מ"ר						12						
				ליחיד												
				ליחיד												
				ליחיד												

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

- 1- תותר העברת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות (באופן יחסי לשטחים העיקריים המועברים) אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אם הכניסה הקובעת אינה בקומת הקרקע.
לא תותר העברה אל קומת עמודים, אם תיבנה. כל זאת - ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים (ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ז. – עיצוב אדריכלי).
- 2- כולל שטח מירבי של 25 מ"ר שטח עיקרי מתחת להיטל הגג (בקטע גג משופע שגובהו הפנימי אינו קטן מ- 2.5 מטר) ליחידת דיור, כחלק בלתי נפרד מהדירה/דירות בקומה העליונה.
- 3- ובכלל זה 15 מ"ר לחניה מקורה לכל יחיד.
- 4- השטחים העיקריים ייבנו בקומות העליונות בלבד, לא תותר בניית שטחים עיקריים בקומת העמודים.
- 5- 40 מ"ר לדירה בקומות העליונות, 10 מ"ר לדירה עבור מחסנים ושטחי שירות אחרים בקומת העמודים בלבד.
- 6- תותר בניית 2 מבנים למגרש ללא שינוי בהיקף שטחי הבניה הכוללים המותרים במגרש ובתנאי שיוצג פתרון מלא והולם לביצוע תשתיות, דרכי גישה, חניה ונושאים נוספים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית. ואז ישמרו קוי הבנין הכוללים במגרש וישמר מרחק מינימלי בין שני מבני המגורים במגרש שלא יפחת מ- 6 מטר.
- 7- גובה המבנה ימדד בין הנקודה הגבוהה ביותר במבנה ובין מפלס פני הקרקע הטבעית (או המפלס על פי תכנית הפיתוח) באותה נקודה.
גובה זה כלול גם הגג המשופע, אם יבנה כזה.
- 8- הבניה ניתן שתיעשה על עמודים או ללא עמודים, בכפוף להסדרת מקומות חניה.
- 9- במבנה בעל גג שטוח תותר בניית חדר יציאה לגג בגובה מירבי של 2.50 מטר ובשטח מירבי של 10 מ"ר, אשר לא יובא במנין מספר הקומות או הגובה המירבי המותר.

הוראות נוספות

6.

6.1 היטל השבחה

6.1.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 ביוב

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול איזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

ו. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ז. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.4 ניקוז

א. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש המוצע ותובטח הגישה לאחזקתם.

ב. יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך חלחול נגר עילי לכל עומק הקרקע.

ג. שטחים ציבוריים – שביל ודרך, ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת המים למי התהום.

ד. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ה. היתר הבניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ו. בשלב ההיתר ייבדק סוג הקרקע ובהתאם לכך ייקבעו ההנחיות לניקוז מי הנגר:

- **קרקע מחלחלת:** יש להבטיח החדרה והשהיית מי נגר באחד האמצעים המופיעים להלן:

1. גדר מבניה קשה סביב למגרש, בעלת אפשרות לצבירת מים של עד 5 ס"מ.

2. בורות החדרה (אליהם מופנים המרזבים):

קיימים שני סוגים – עמוקים וצרים או רדודים ורחבים.

החשיבות היא לשטח הפנים סביב הבור ולשטח תחתית הבור.

6.5 אשפה

מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת.

6.6 מים

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

6.7 חשמל ותקשורת

6.7.1 הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, 9.5 מ' למתח עליון, 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.

6.7.2 מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולן תת קרקעיות.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 פיתוח סביבתי

6.9.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.

6.9.2 התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.10 פיתוח תשתיות

6.10.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו / או קו ניקוז, ו / או תא ביוב ו / או דרך ו / או עמוד תאורה ו / או / קו תאורה ו / או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויות בתוך תחומי התכנית ובסמוך למקרקעין של התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.

6.10.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.10.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.11 הריסות

6.11.1 במידה ויש מבנים וגדרות בתחום השטחים הציבוריים בתכנית, הם יהרסו ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו, כתנאי לקבלת היתר בניה.

6.12 קולטי שמש על גג הבניין

6.12.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.12.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.13 הערות

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה 1965, לרבות ההוצאות של המדידה, תכנון ותשתיות למיניהם וכו'.

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

שלב ביצוע			7.
התנייה	תאור שלב	מספר שלב	

מימוש התכנית			7.1
--------------	--	--	-----

זמן משוער לביצוע התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

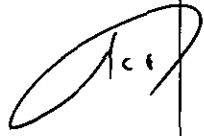
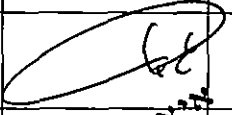
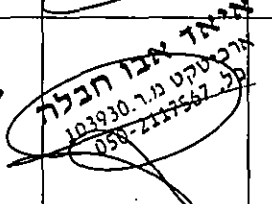
אישורים וזתימות

.8

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/1/13		-	055200570	דר. גאנס גאזי	מגיש התכנית
16/1/13		-	055200570	דר. גאנס גאזי	בעלי עניין בקרקע
16/1/13	 איאד אבו חבלה ארכיטקט מ.ר. 103930 פל 2117567-059	-	027531425	איאד אבו חבלה	עורך התכנית

רמת אזוריים הכנייה מטורסן 1971/1-1024 - תנ"ה

סעיף ייעור והיוון	סימון בצבע	מקלות והטורים מורגים	סלח מינימלי סלח מינימלי או ירוצב מינימלי	רוחב הית	סלח כנייה מותר	סלח כנייה	סלח כנייה עור	קוטב מרחק	סלח דירות	סלח דירות לקומה	נוגה טקסימס של כנייה	קני כנייה	לכנייה היערי	קני כנייה	עור אמורי
1	הקלאי	פסים אלקטוניים בצבע ירוק על רקע לבן	עיצוב הקלאי ייעור הקלאי וניווט בעלי חיים וכל לסירות הקלאיות נכנע	10,000 או כמסומס	20 מ' או כמסומס	על פי הוראות תכנית 11					על פי האלמנט הועדה רמת הועדה חרש חכניות כנייה ו/או אישור משרד החקלאות	מסומס	מסומס	4,0 מ' מינימום	4,0 מ' מינימום
2	מורגים א'	מורגים	ירוח למורגים עור וסכני עור לעורר רגיל נכנע	400	18,0 מ' או כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11			3	30%	כמסומס	מסומס	4,5 מ' 3,0 מ' 2,0 מ'	2,0 מ' 4,0 מ' 3,0 מ' מינימום	
3	מורגים ב'	מורגים	ירוח למורגים עור וסכני עור לעורר רגיל נכנע	650	20,0 מ' או כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11			2	35%	כמסומס	מסומס	5,0 מ' 3,0 מ' 2,0 מ'	2,0 מ' 4,0 מ' 3,0 מ' מינימום	
4	מורגים ג'	מורגים	ירוח למורגים עור וסכני עור לעורר רגיל נכנע	כמסומס	כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11			1	30%	כמסומס	מסומס	4,5 מ' 3,0 מ' 2,0 מ'	2,0 מ' 4,0 מ' 3,0 מ' מינימום	
5	סלח כנייה	מורגים	מגני צבוע, דח והרבות ומסודרה קולחיים, שרתי רוחיה ובריאות, ראה פרט בפיק 6.00	כמסומס	כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11				30%	כמסומס	מסומס	על פי חכניות מפורטת 11	מסומס	
6	סלח כנייה	מורגים	מגני צבוע, דח והרבות ומסודרה קולחיים, שרתי רוחיה ובריאות, ראה פרט בפיק 6.00	כמסומס	כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11				30%	כמסומס	מסומס	על פי חכניות מפורטת 11	מסומס	
7	מורגים	מורגים	מגני צבוע, דח והרבות ומסודרה קולחיים, שרתי רוחיה ובריאות, ראה פרט בפיק 6.00	כמסומס	כמסומס	על פי חכניות מפורטת 11				30%	כמסומס	מסומס	על פי חכניות מפורטת 11	מסומס	