

**מחוז מרכז**

**מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון**

☒ התכנית לא תהיה טעונה אישור השר

☐ התכנית נקבעת טעונה אישור השר

23.12.2013

תאריך

יו"ר הועדה המחוזית

**תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/17/23**

**פינוי בינוי, שכונת פוזננסקי ראשון לציון**

**המהווה שינוי לתכניות בנין ערים מפורטות רצ/23/1 ורצ/1/1**

**קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק**

**1. מקום התכנית**

מחוז : המרכז

נפה : רחובות

עיר : ראשון לציון

גוש : 7282

חלקות : 89-99, 101 (חלק), 176, 178, 180, 181

גוש : 4746

חלקה : 74 (חלק)

כתובת : רח' פוזננסקי מנחם/ שד' זלמן שניאור

**2. שטח התכנית**

12.290 דונם.

**3. יחס לתכניות אחרות :**

על תכנית זו חלות הוראות תכניות מפורטות רצ/23/1, רצ/1/1  
על תיקוניה, למעט ההוראות ששונן בתכנית זו. במקרה של סתירה בין  
הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל, תגברנה הוראות תכנית זו.

**4. מסמכי התכנית**

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט")  
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי")  
ד. נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:250 (להלן "נספח התנועה")  
ה. נספח סביבתי מנחה : בחינת אקלים הרוח (9 עמודים)  
ו. חוות דעת בנושא הצללה (21 עמודים)

**5. בעלי חקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית ראשון לציון.

**6. יוזמי התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.  
שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ  
רח' בן גוריון 4 ראשלי"צ, טל. 03-9641180, פקס 03-9643366

**7. עורך התכנית**

שמואל בן שחר אדריכלים מ.ר. 21664  
רח' איתמר בן אבי" 6 ראשלי"צ, טל. 03-9667620, פקס 03-9671483

**8. מטרת התכנית**

- התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחם רחוב פוזננסקי ע"י :  
א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד, שטח  
ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח והרחבת דרכים.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי קרקע כמפורט בטבלת זכויות הבניה.  
ג. תוספת יחידות דיור מ-58 יח"ד ל-290 יח"ד ותוספת קומות מ-2 קומות  
לקומת עמודים + 14 קומות + דירות גג.  
ד. קביעת קווי בנין.  
ה. קביעת קו בנין 0 (אפס) לחניונים תת-קרקעיים.  
ו. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק  
התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים.

**9. תכליות ושימושים**

- א. **אזור מגורים מיוחד** - השטח הצבוע בתשריט בכתום תחום בחוס הוא אזור  
מגורים מיוחד. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים, בגובה של 14 קומות +  
קומת עמודים + דירות גג, ותחולנה עליו ההוראות כמופיע בטבלת זכויות

## הבניה להלן בסעיף 10 ב'.

### ב. שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משמש כשטח ציבורי פתוח. תותר הקמת שבילים להולכי-רגל, מתקני משחקים, גיטון, ספסלים וכו'. בשטח זה תותאפשר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות וכן תותר בו חניה תת-קרקעית עבור מגרשי המגורים שבתכנית עד ל - 20% משטחו. ניתן יהיה לבנות חניונים בשצ"פ בתת הקרקע לשימוש מבני המגורים. במקרה של בניית חניונים בשצ"פ כאמור לעיל, תנאי לטופס 4 (טופס אכלוס) הוא ביצוע האיטום.

גג מרתף החניה יהיה נמוך ב-1 מ' לפחות ממפלס הרחוב הגובל בו ויחופה בקרקע. פיתוחו יהיה חלק אינטגרלי מפיתוח השצ"פ כולו.

במסגרת תכנית פיתוח לשצ"פ שתוגש לעת מתן היתר הבניה יינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו. מפלס ה- 0.0 של כל שצ"פ יהיה בהתאם למפלס הרחוב הצמוד לו.

### ג. שטח פרטי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מותחם בירוק כהה, משמש כשטח פרטי פתוח, הצמוד למגרשי המגורים ומהווה חלק מהם. בשטח זה יותרו שימושים למטרות גינון, מתקנים, חניה עלית וחניה תת קרקעית.

## 10. תוראות בניה :

### א. טבלת זכויות בניה - מצב מאושר (עפ"י תב"ע מאושרת רצ/23/1)

מגורים	סימון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	אחוז בניה מרבי בקומה	מס' הקומות	מס' יח"ד	קווי בנין
מגורים ב'	תכלת	לפי קיים	40% בכל מקרה תותר הרחבת דירות עד 110 מ"ר.	2	לפי קיים : 58	ראה תוראות להרחבת דירות קיימות

### ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע (עפ"י מפת מודד)

מס' מגרש	יעוד הקרקע	שטח בדונם	שטח המגרש בדונם	שטח עיקרי מעל פני הקרקע במ"ר	שטח שירות		מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין			הערות
					מפלס פני קרקע במ"ר	מתחת פני קרקע במ"ר			א	ק	צ	
1	מגורים מיוחד	1.859	1.859	6100	2440	3718 עד 2 ק' מרתף	58	14+ ע + דירות גג	כמסומן בתשריט. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 14 מ' (לא כולל מרפסות). ניתן להבליט מרפסות קדמיות עד למרחק 1.2 מ' מקו המגרש			תותר הקמת חניה מתחת לשטח המגרש ואז לחלק משטח המגרש.
2	מגורים מיוחד	1.767	1.919	6100	2440	3838 עד 2 ק' מרתף	58	14+ ע + דירות גג				
3	מגורים מיוחד	1.432	1.591	6100	2440	3182 עד 2 ק' מרתף	58	14+ ע + דירות גג				
	ש.פ.פ.	0.152	0.159									
4	מגורים מיוחד	1.355	1.502	6100	2440	3004 עד 2 ק' מרתף	58	14+ ע + דירות גג				
5	מגורים מיוחד	1.535	1.689	6100	2440	3378 עד 2 ק' מרתף	58	14+ ע + דירות גג				
	ש.פ.פ.	0.154										
סה"כ		8.560	8.560	30500	12200	17120	290					

### הערות לטבלה :

1) שטח השירות מעל הקרקע כולל חדרי מדרגות ומבואות, מרחבים מוגנים, חדרי מכוניות,

- מתקנים לרווחת הדיירים, קומות מפולשות, חדרי אשפה וכו'.
- (2) תותר בליטת מרפסות לא מקורות עד למרחק של 1.2 מ' מקו המגרש הקדמי ועד למרחק של 1.5 מ' מקו בנין אחורי. המרפסות תתוכננה עפ"י רצ/1/1/ז'.
- (3) יותרו מחסנים דירתיים עפ"י הוראות רצ/מק/25/1/1 בהתאם לאמור באזורי מגורים ג', ד'.
- (4) בקומה העליונה של כל בניין, ניתן יהיה לבנות עד 3 דירות גג.
- (5) גובה הבניין לא יעלה על 120.0 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.

# 11. תנאים למתן היתר בניה :

א. הגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית למתחם כולו לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. כמו כן, יפורטו בתכנית מתקני תברואה ותשתיות ראשיות, כגון : מים, ניקוז, ביוב, השקיה וגינון, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'... כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל מגרש בנפרד על סמך תכנית פיתוח חלקית שתיגור מתכנית הפיתוח הכללית, בהתאם לשלבויות הפרויקט.

הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם שתפרט חומרי גמר בריצופים ובחזיתות, מפלסי גדרות, נטיעות בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, פרטי ריהוט גן, תאורת רחוב וכדומה.

ב. תכניות הבינוי והפיתוח כאמור לעיל כפופות להוראות בסעיפים 21, 22 ו-23 להלן.

ג. הגשת תכנית בינוי לביצוע וטיפול ביניים בתיאום עם אדריכל העיר.

## ד. בטיחות טיסה

- היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ו. הוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. תנאי לאישור היתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה.

# 12. חברת ניהול ואחזקה :

א. לכל מגרש בתחום התכנית הכולל בית משותף או בתים משותפים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבנין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תרשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין על חובת מינוי מתחזק כאמור.

ב. בעל היתר להקמת כל בנין יחתום כתנאי למתן טופס לאכלוס על הסכם עם מתחזק. חוזי המכר יכללו הוראה כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

# 13. נספח בינוי :

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הנו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית, למעט

בנושא קווי תבניין, המרחק המינימאלי בין הבניינים, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות בכל בנין והגובה המכסימלי המותר, שבהם הוא מחייב.

#### 14. הוראות כלליות :

- א. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חב' החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות. חדרי טראנספורמציה ישולבו בתחום מגרשי המגורים, או בתחום השצ"פ.
- ב. מתקנים הנדסיים כדוגמת פילרים מונים ושעונים ירוכזו ושולבו בתוך קירות הפיתוח.
- ג. חיפוי המבנים, השבילים, הגדרות והקירות התומכים, יהיה מחומרי גלם עמידים וקשיחים, כדוגמת אבן נסורה, ציפויים קראמיים, מתכתיים, לבני שמוט וחימר ואו כל חומר אחר בלתי שחיק. הגוון והחומר יתואמו עם אדריכל העיר.
- ד. קו ניקוז עירוני ראשי הקיים יועתק אל מעבר לקונטור המבנה המתוכנן.

#### 15. תברואה ואיכות הסביבה :

- א. **תנאי לאישור היתר בניה בתחומי שטח התכנית יהיה הגשת נספח איכות סביבה שיערך ע"י יועץ/יועצים מקצועיים בתחומים סביבתיים שונים, עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון-לציון.**
- ב. **נספח איכות הסביבה ייתן פתרונות למניעת מפגעי איכות הסביבה ויכלול מספר פרקים:**
  - (1) מניעת רעש מטוסים, ובכלל זה טיפול אקוסטי בחלונות.
  - (2) מניעת מפגעי תברואה ופסולת :
    - (א) פתרונות לטיפול בזיהום אוויר בחניונים תת-קרקעיים.
    - (ב) יוגשו פתרונות לפליטת אוויר הנפלט ממערכות אוורור מחניון תת-קרקעי.
    - (ג) טיפול בגנרטורים.
    - (ד) מניעת השפעות שליליות של שדות אלקטרו מגנטיים.
    - (ה) פתרונות לאסוף אשפה.
- ג. יוגשו פתרונות למניעת רעש לסביבה ממקום התקנתם של מזגנים ביתיים.
- ד. היתרי הריסה ובניה יכללו הנחיות של היחידה הסביבתית.

#### 16. הנחיות פיתוח :

- א. **גינות :** השטח המיועד לגינון בתחום התכנית יהיה כ-30% משטח המגרש. יינטעו עצים ושיחים חסכוניים במים בהתאם לתכנית פיתוח אשר תתואם עם אדריכל הנוף העירוני. השטח המגוון יהיה גינון על גג החניה התת-קרקעית במצע מנותק תוך יצירת בית גידול מלאכותי בעובי בין 0.5 ל-1 מ' לפי הצורך ובתאום עם הגורם המקצועי במח' מהנדס העיר.
- ב. **ריהוט גן :** ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד או יותר מן החומרים הבאים : עץ רב-שכבתי, קונסטרוקציה מברזל יציקה, בטון או אבן.
- ג. **עצים מוגנים :** בשטח התכנית קיימים 5 עצים מוגנים (3 ברושים, 1 אשחר, 1 אורן). במידה ולא ניתן יהיה לשמר את העצים הנ"ל הם ייעקרו. עצים הניתנים להעתקה יועתקו בהתאם להנחיית מחלקת גנים ונוף על פי תיקון 89 לחוק.
- ד. **תאורה :** תותר התקנת פנסי רחוב בכל עיצוב שיתאים לפרוייקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנן. סוגי עמודי התאורה והפנסים יתואמו עם אדריכל העירייה.
- ה. **פינוי אשפה :** פינוי האשפה ייעשה בהתאם להנחיית האגף לאיכות הסביבה של העירייה.
- ו. **צוברי גז :** כל צוברי הגז לצורך שימוש פרטי ימוקמו אך ורק בתוך מגרשי המגורים.
- ז. עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ואו העתקת תשתיות קיימות או ביטולן בשטחי הציבור יבוצעו ע"י ועל חשבון העירייה.

ח. עבודות הפיתוח והעסקת תשתיות של המבנים הקיימים בתחום המגרשים הפרטיים.

### 17. סידורי בטיחות :

- א. 1. לכל בניין גבוה או רב-קומות תותקן רחבת הערכות לרכבי-כיבוי כמפורט בתקנות התכנון והבניה התוספת השניה, סעיף 7.00.03. במידת הצורך, ועל פי הנדרש בתקנה הנ"ל, תותקן רחבת הערכות נוספת לכל בנין. מידות כל רחבה (אורך ורוחב) תהיינה על פי התקנה הנ"ל או על פי הוראות מפקח כבאות ראשי, כפי שיקבע על ידו מעת לעת.
2. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
3. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת-קרקעי לשימוש מבני המגורים בתחום המגרש. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן עפ"י התקנות הרלוונטיות.

### ב. בנין רב-קומות :

1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח ציבורי, בכניסה ובמטבח לכל דירה.
2. תותקן מערכת "על-לחץ" בחלל חדרי המדרגות המוגנים המשרתים את כל קומות הבניין עפ"י תקן NFPA-92A.
3. מבואות המעליות או המבואה המשותפת למעליות ולמדרגות בכל קומת מגורים תופרד מפרוזדורי הכניסה לדירות באמצעות דלתות אש המונעות חדירת עשן וקירות אש ("מבואות עשן"). מבואות המעליות וכן המבואה לחדרי המדרגות בקומות המרתף יופרדו מחלל המרתף באמצעות דלתות אש המונעות חדירת עשן וקירות אש.
4. במבואות הכניסה לבנין רב קומות תותקן עמדת פיקוד כבאים עם המרכיבים הבאים :
  - רכזת גילוי אש - חיוויים ממערכת הספרינקלרים.
  - מפסק להפעלה ידנית של מפוחי עשן במרתפים.
  - מפסק להפעלה ידנית של מפוח יניקת עשן ממבואות הקומות.
  - מפסקים להפעלת דיחוס בחדרי מדרגות (מפסק נפרד לכל חדר מדרגות).
  - מפסק להפעלת תריסי עשן בחדרי מדרגות (מפסק נפרד לכל חדר מדרגות).
  - מפסק לגנרטור חרום, בכפוף לדרישות שרותי הכבאות.
  - מפסק לניתוק אספקת זרם חשמל לשטחים ציבוריים בבנין.
5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
6. יעשו סידורים לשחרור חום ועשן ממבואות הדירות בכל מפלס קומתי.
7. גופי תאורת חירום עצמאיים על פי תקן ישראל 20 חלק 2.22.

### ג. בנין רב-קומות שגובה ריצפת קומתו העליונה עולה על 42 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין :

1. בבנין זה יחולו כל הדרישות החלות על בנין רב-קומות ובנוסף לכך :
  - א. תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית "ספרינקלרים" בכל שטחי הבניין, כולל בשטחי דירות המגורים.
  - ב. בעמדת פיקוד כבאים יותקנו בנוסף האמצעים הבאים :
    - \* לוח שליטה ובקרה על מעליות הבניין, ככל שיידרש על ידי שרותי הכבאות.
    - \* עמדת הפעלת מערכת כריזה בחרום ואזעקה, ככל שיידרש על ידי שרותי הכבאות.
    - \* מערכת אינטרקום בין הקומות, לשימוש כבאים.
    - \* תיק חרום של הבניין הכולל תכניות הבניין ותכנית בטיחות אש.
2. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות בהתאם לתקן.
3. למבנה תהיה מערכת מים לכיבוי אש אוטומטית, הכוללת מאגרים ומשאבות לפי ת"י 1596 (מערכות כיבוי אוטומטיות) ועפ"י הצורך.

### 18. חניה :

- א. החניה תהיה תת-קרקעית ועלית בתחום המגרשים עפ"י נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ב. יותרו עד 2 קומות מרתפי חניה תת-קרקעיים בתחום המגרשים.
- ג. מספר החניות יהיה לפי תקן 1.3:1, ועפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
- ד. דרכי הגישה ואזורים המעברים לחניות (העל-והתת-קרקעיות) יירשמו כולן או חלקן כזיקות הנאה במסגרת רישום הבתים המשותפים, כך שבכל אחד ממגרשים (2) (3) (4) (5) תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת שלושת המגרשים האחרים הן במפלס הקרקע והן במפלסי המרתף.
- ה. תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' זלמן שניאור למגרשים הגובלים בו.

1. מקום חניה הנחסם ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעל יחיד שעל שמה מקום החניה החוסם.

#### 19. מתקנים הנדסיים :

חדרי טרנספורטורים ישולבו בתוך הבניינים, בתחום המגרש, החניון, או בכל מקום אחר שיאושר ע"י הגורמים הרלבנטיים.

#### 20. נגישות לאנשים עם מוגבלויות :

ע"פ הנחיות תכנית רצ/מק/34/1/1.

#### 21. הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה :

השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

#### 22. הבטחת ביצוע פינויים ושלבי ביצוע:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה למגרשי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל, אשר יערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן מטעם היזם (להלן "השמאי").
- ב. תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש בנפרד הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם מספר הדיירים הנדרשים לחתימה באותו מגרש כפי שיהיה על פי התקנות התקפות באותה העת.
- ג. לאחר השלמת הבניה של שני בנייני מגורים בשני מגרשים נפרדים, וכתנאי להוצאת היתר בניה למגרש השלישי במתחם, הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם רוב הדיירים לגבי כל בנין אותו מבוקש להרוס ועל פי התקנות כאמור באותה העת בחלקות 89 או 90.
- ד. לאחר השלמת הבניה של בנין נוסף (השלישי במתחם), וכתנאי למתן טופס אכלוס למגרש הרביעי במתחם, הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם ייתרת הדיירים בחלקות 89 או 90. תנאי למתן היתר בניה למגרש החמישי יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתחום התכנית.

#### 23. הריסת מבנים :

מבנים המיועדים בתכנית זו לפינוי יהרסו, והריסתם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה על כל מגרש מפונה בנפרד. ההיתר להריסה יכלול הנחיות של היחידה הסביבתית לצורך מניעת מפגעים ופינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר כקבוע בהוראות התכנית.

#### 24. עריכת התכנית:

כל הוצאות עריכת התכנית על נספחיה, לרבות תכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 21 לעיל, שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יחולו כמטלה על היזם / בעל ההיתר לפי סעיף 69 (12) לחוק.

#### 25. הנחיות מים וביוב :

קווים ציבוריים של מים וביוב ימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים. תותר העברת קווי מים וביוב, פרטיים וציבוריים, ביצועם ואחזקתם, גם בשטחים הפרטיים. אם התכנית תבוצע שלבים, הרי שבכל שלב ביצוע יש להבטיח פתרון ביניים מתאים, כולל ביצוע קווים זמניים – אם ידרש.

#### 26. שימור מי נגר עילי:

באזור התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדרי 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 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.

## 27. פסולת בנין :

- א. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.
- ב. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ג. **תנאי להיתר בניה – הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית.** ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
- ד. תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/היחידה הסביבתית.

## 28. רישום השטחים הציבוריים :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית על פי כל דין. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית או ירשמו על שמה על פי כל דין.

## 29. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה.

## 30. שלבי ביצוע :

לא ניתנו היתרי בניה תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ופרסומה כחוק, תהא התכנית בטלה וזכויות הבניה ייקבעו על פי התכנית שהייתה בתוקף ערב תחילתה של תכנית זו.

## 31. חתימות ואישורים :

חתימת יוזמי התכנית :

שמואל זליג ושות'  
חברה קבלנית בע"מ

בעלי הקרקע :

עורך התכנית :

שמואל זליג ושות'  
חברה קבלנית בע"מ