

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0985549

תיקון תוואי דרך מס' 22,25 - סולם

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

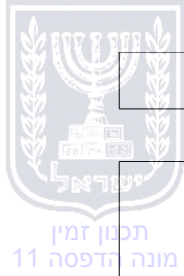
אישור תכנית מס' 251-0985549

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בהלך אישור תכנית המתאר ג/15881 ליישוב סולם
תוכננה הרחבת דרך על גבי בית מאושר בהיתר בניה וטופס 4
התכנית מציעה החזרת המצב לקדמותו עפ"י גבולות הדרכים בתכנית
ג/11752 לפיה המבנה קיבל היתר ונבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תיקון תוואי דרך מס' 22,25 - סולם

מספר התכנית 251-0985549

1.2 שטח התכנית 1.325 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

קואורדינאטה X 231715

קואורדינאטה Y 723823

1.5.2 תיאור מקום

צפונית ליישוב סולם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארג' - חלק מתחום הרשות: סולם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17115	מוסדר	חלק		15
17118	מוסדר	חלק		1, 3-5

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
15881 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 15881 בתחומה של תכנית זו.	7485	5120		18/04/2017

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/15881 בשינויים המחויבים.



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2022	אחמד זועבי	10: 07 01/02/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א.בוסתאן אלמרג'	דחי			04-6295800	04-6421556	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1072 עפולה עילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א.בוסתאן אלמרג'	דחי	(1)		04-6295800	04-6421556	

(1) כתובת: ת.ד 1072 עפולה עילית.

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	(1) סולם	410	04-8864118	04-8864118	zoube@beze qint.net
	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(2)				ashkar20@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 410 כפר סולם.

(2) כתובת: אכסאל 1692000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תיקון תוואי דרך מאושרת מס' 22 ו-25, סולם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תיקון תוואי הדרכים 22 ו-25 עפ"י היתר בנייה כדין למבנה מגורים ושינוי יעוד מדרך למגורים לרבות קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

הוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת בקווי בנין 1 מ', וכן שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת וקביעת שימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	30
מגורים מסחר ותעסוקה	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	946.01	71.38
מגורים א	379.24	28.62
סה"כ	1,325.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	873.26	65.89
דרך מוצעת	2.96	0.22
מגורים מסחר ותעסוקה	449.03	33.88
סה"כ	1,325.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב). יותר מסחר קמעונאי בקומת קרקע ומרתף בלבד. משרדים בקומת קרקע או בקומה א'. תותר הקמת חנות או דוכן למסחר קמעונאי כגון מכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מוצרי נייר, הנעלה והלבשה, סניף בנק, בית מרקחת, שירותים אישיים, משרד לבעל מקצוע חופשי וכו'. הקמת חנויות ומשרדים אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחניות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית. היתר בניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות המופיעות בפרק 6 הוראות נוספות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח גדרות וקירות תמך : כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה, מיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.
ב	חניה חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר חנייה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס, 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון. תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי הסכמת השכן הגובל, והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה								
3	3	(1)	4	13	6	3	50	104	104			23	81	400	10	מגורים מסחר ותעסוקה
								34	34			7	27		10	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	(1)	4	13	6	3	50	138	138			30	108	400	10	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
שמואל יהודה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
3	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	3	3
	10	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	10	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	3	3

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

הוראות טבלה 5:

הערות ברמת הטבלה:

בגגות רעפים תותר תוספת של 2.5 מ' לגבה הבניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה באזור מגורים קו בנין צידי 3 מ' כפי שמופיע בטבלה, או אפס בהסכמת השכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.

באזור מגורים ב' כאשר קו בנין צידי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 3 מ' בצידו השני

תותר חניה בקו בנין אפס צידי או אחורי, בהתאם למפורט בסעי' 4.1.2

גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר.

תותר העברת אחוזי הבניה בין ממסחר לתעסוקה וההיפך בתנאי שסה"כ לא יעלה על 34%. תותר העברת אחוזי בניה ממסחר ותעסוקה למגורים.

לא תותר העברת אחוזי בניה ממגורים למסחר ו/או תעסוקה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנה. תותר חניה תת-קרקעית בתחום המגרש בקו בנין 1 מ' מגבולו.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

תנאי למתן היתר בניה עפ"י סעיף 3.3 ב 1 בתכנית ג/15881:

הנחיות בינוי:

1. עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.

2. גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.

3. פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

4. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

5. פיתוח נופי - יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום הישוב. פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מ' לעץ בוגר תעשה בתאום עם פקיד היערות.

6. מתקני אשפה - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכנית ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.

7. דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.

8. הועדה המקומית לתו"ב תנפיק היתרים רק לבקשות שנערכו ע"י אדריכל או הנדסאי אדריכלות רשומים.

9. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.

4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא

6.2 עתיקות הסכמה עקרונית בלבד.	6.2
6.3 חניה חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר חנייה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס, 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון. תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי הסכמת השכן הגובל, והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.	6.3
6.4 חלוקה ו/ או רישום אישור בקשה להיתר בניה יותנה באישור תשריט חלוקה.	6.4
6.5 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית	6.5

6.5

חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :

ב. פיתוח ובניה משמרי נגר : שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :

1. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
2. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.

מים :

-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אשפה :

. במגרש יהיה מקום מסודר למיקום מתקן לאיסוף אשפה. המקום יהיה מגודר באופן שימנע כניסת בעלי החיים.

-סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירה לפסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.7

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.



פסולת בניין	6.8
עודפי עפר : 6.1 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, וכמפורט להלן : 6.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול). 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. מבנה גדול - כל אחד מאלה : 1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר. 2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון. 3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח סביבתי	6.10
א. הוראות לעסקי מלאכה, מסחר, ושירותים - תנאי למתן היתר בניה לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות תקנון זה לעניין איכות הסביבה. ב. הוראות ודיני איכות הסביבה - בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה. ג. מסמך סביבתי - הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר - להלן : מסמך סביבתי, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים (BAT), כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. ד. פריסת שטחי תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה - לצרכי עסקי מסחר מלאכה ושירותים אלה, הינו עמידה בתנאי איכות סביבה כמפורט לעיל (סעיף א', ב') ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/ או ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה. ה. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע) : 1. ניקוז ותיעול - הסדרת פתרון ניקוז עד לנקודת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום	



פיתוח סביבתי	6.10
הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. 2 ביוב -הזרמה וטיפול בשפכים באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, העומדים ב-80% לכל היותר, מהערכים ("ערכי זיהום") הנקובים בחוק שפכי תעשייה. במקרים אלה יבוצע קדם טיפול בתחום המגרש של העסק (או כל שימוש אחר) ולא מחוצה לו, וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך הבטחת עמידה בערכים הנ"ל באופן קבוע (ללא חריגות). האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, או במקומות ובמתקנים שיקבעו במערך איסוף אזורי, שתקבע המועצה האזורית, ויובטח שסילוק הפסולת יעשה לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. מחלקת הנדסה ו/או תברואה במועצה אזורית בוסתן אל מארג', תקבע את התנאים לאצירה ופינוי הפסולת במהלך הבניה, הקצאת השטח והתשתיות למשטחי הצבת מתקני האצירה, והדרישות לסוג מתקני האצירה שיוצבו כתנאי לקבלת טופס איכלוס המבנה. פסולת רעילה - בכל כמות, תסולק באחריות בעל העסק לאתר הפסולת ברמת חובב. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסכמת. בכל מקרה של מבנה שבו יאוחסנו חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג הנחיות ונהלי בטיחות. רעש: כל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל - סעיף ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות. זיהום אויר וריח: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "זיהום אויר או ריח בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ו/או ברמות שמעבר למקובל בפעילות סבירה במשק בית, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק.	
קולטי שמש על הגג	6.11
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .	
שרותי כבאות	6.12
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי	



6.13	חומרי חפירה ומילוי
	בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.14	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.16	הנחיות מיוחדות
	עודפי עפר: 6.16.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 6.16.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 6.16.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול). 6.16.1.3 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.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה