

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0776922

דרך השרות המזרחית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

18/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר נגישות המשכית של דרך עוקף בני ציון מכיוון מזרח לכיוון דרום דרך מעבר תחתי שפיים דרומה אל כביש החוף וכן שמירה על הנגישות בין חלקים שונים של מועצה אזורית חוף השרון בכבישים מקומיים ללא צורך בהעמסת הדרכים הארציות. במסגרת תכנית תת"ל 15 נגרע מהתוכנית הקטע המזרחי המחבר בין מעבר תחתי געש למעבר תחתי שפיים תוך הסטת התנועה הנ"ל לדרך השרות המערבית. בהסתכלות קדימה ולאור הגידול בנפחי התנועה המקומית והאזורית בדרך עוקף בני ציון נוצר הצורך בחיבור ההמשכי דרומה בדומה למצב הקיים כיום. ע"פ תכנית תת"ל 15 היציאה דרומה לעבר כביש החוף ובכיוון ההפוך צריכה להיעשות באמצעות דרך השרות המערבית תוך נסיעה דרך מעבר תחתי געש. לאור העובדה שתוכנית תת"ל 39 הנציחה את הפנייה שמאלה מכביש החוף לקיבוץ יקום באמצעות מעבר זה נפחי התנועה במעבר תחתי געש גבוהים מאלו שנחזו בעת הכנת תוכנית תת"ל 15 ולכן האמור מהווה סיבה נוספת לתכנון דרך שרות בין מעבר תחתי געש למעבר תחתי שפיים, לתנועה ממזרח דרומה ובכיוון הנגדי, שלא תעמיס את מעבר תחתי געש. הסדרה זו משמרת את המצב הקיים בפועל היום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

דרך השרות המזרחית

שם התכנית

401-0776922

מספר התכנית

69.258 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 חוף השרון

184300 קואורדינאטה X

680900 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מזרחית לכביש 2 בין שפיים לגעש.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8931     | לא מוסדר | חלק           |                     | 20, 22, 25-26, 36 |
| 8935     | לא מוסדר | חלק           |                     | 35, 37, 49, 51    |
| 7699     | מוסדר    | חלק           |                     | 48-49             |

**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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740                    | 8688               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1.<br>הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.                 | כפיפות  | תמא/ 1            |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35.<br>הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 13/12/2007 |                         | 5749               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/15 ממשיכות לחול.                       | כפיפות  | תתל/ 15           |
| 09/07/1970 | 2453                    | 1642               | שינוי תוואי דרך  | החלפה   | חש/ 10 / 2        |
| 26/02/1995 | 2221                    | 4286               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 97 ממשיכות לחול.                       | כפיפות  | חש/ 97            |
| 05/05/1987 |                         | 0                  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית שינוי תוואי דרך, זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 42/ חש ממשיכות לחול. | כפיפות  | משמ/ 42 / חש      |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                               | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |   |                   | דניאל בר קמה |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                            |                   | דניאל בר קמה |             | 1                 | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                           | 10: 56 30/09/2020 | ברני גטניו   | 23/07/2019  | 1                 | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר      |
| לא                  | נספח תנועה תנוחה גיליון 1 מתו 3           | 13: 49 20/10/2021 | נעם ליבנה    | 16/12/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | נספח תנועה ותנוחה גיליון 2 מתוך 3         | 13: 50 20/10/2021 | נעם ליבנה    | 16/12/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | נספח דרכים חתכים לאורך, גיליון 3 מתוך 3   | 11: 12 30/09/2020 | נעם ליבנה    | 16/12/2019  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | דרכים          |
| לא                  | נספח תשתיות קיימות גיליון 1 מתו 2 1: 500  | 15: 39 16/03/2021 | נעם ליבנה    | 30/09/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | נספח תשתיות קיימות גיליון 2 מתוך 2 1: 500 | 15: 39 16/03/2021 | נעם ליבנה    | 30/09/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | חוברת נספח ניקוז                          | 10: 22 19/12/2019 | איל שלו      | 19/12/2019  | 22                | 1: 1     | מנחה  | ניקוז          |
| לא                  | נספח אגני הקוות קנ"מ 1: 50000             | 12: 44 19/10/2021 | איל שלו      | 19/12/2019  | 1                 | 1: 50000 | מנחה  | ניקוז          |
| לא                  | תשריט אורטופוטו דיגיטלי (צילום אויר)      | 17: 03 01/10/2020 | ברני גטניו   | 19/12/2019  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | אדריכלות       |
| לא                  | נספח תת"ל 39 + תת"ל 15                    | 12: 04 09/07/2020 | דניאל בר קמה | 09/07/2020  | 1                 | 1: 5000  | רקע   | תשריט התכנית   |

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/<br>תואר              | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|-----------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| ועדה<br>מקומית<br>חוף השרון | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | חוף השרון | שפיים | (1)  |     | 09-9596505 | 09-9596573 | handasa@hof-sharon.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפיים דואר שפיים 6099000.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם                                    | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------|---------------------------------------|---------------|-----------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית<br>חוף השרון |               | חוף השרון | שפיים | (1)  |     | 09-9596505 | 09-9596573 | handasa@hof-sharon.co.il |

(1) כתובת: קיבוץ שפיים מיקוד 6099000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר       | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|----------------------|-----------|--------------|---------------|---------------------|-----------------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| אדריכל<br>ובונה ערים | עורך ראשי | דניאל בר קמה |               | א.ב. מתכננים        | תל אביב-<br>יפו | (1)  | 116 | 03-6233777 | 03-6233700 | dany_b@abt.co.il  |
| מודד                 | מודד      | ברני גטניו   | 570           | קבוצת דהטמפ<br>בע"מ | בני ברק         | (2)  | 67  | 03-7541000 | 03-7516356 | berni@datamap.com |

| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|---------------------------|-------------|-----------|---------------|--|-----------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| מהנדס<br>תנועה<br>וכבישים | מהנדס       | נעם ליבנה | 41280         | נעם לבנה<br>הנדסה בע"מ                   | חיפה      | (3)  | 3   | 04-8373763 | 04-8373764 | noam@noam<br>eng.co.il    |
| מהנדס<br>אזרחי            | יועץ סביבתי | איל שלו   | 69550         | איל שלו -<br>הנדסה<br>אזרחית<br>וסביבתית | בית חנניה | (4)  | 83  | 04-6264133 |            | eyal1963@be<br>zeqint.net |

(1) כתובת: ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(2) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק.

(3) כתובת: רחוב ברנדס חיפה.

(4) כתובת: מושב בית חנניה 83 3780700.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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                         |
|-------------|------------------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף השרון |

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת פתרון תכנוני לעומסי התנועה החריפים בין ככר שפיים לככר געש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך.

ב. קביעת הוראות לסלילת דרך, כולל הוראות מיוחדות למעבר תת קרקעי.

ג. קביעות הוראות לטיפול נופי ושיקום הסביבה לאחר ביצוע הכביש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| קרקע חקלאית         | 31      |
| דרך מאושרת          | 1       |
| דרך מוצעת           | 11 - 13 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 21 - 26 |

| סימון בתשריט     | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|------------------|---------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | דרך ו/או טיפול נופי | 21 - 24        |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת          | 1              |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת           | 11, 12         |
| הנחיות מיוחדות   | דרך ו/או טיפול נופי | 24             |
| הנחיות מיוחדות   | קרקע חקלאית         | 31             |
| מנהרה/מעבר תחתי  | דרך מאושרת          | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר           | אחוזים     |
|-------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת  | 25,263        | 36.48      |
| חקלאי       | 19,083        | 27.55      |
| מגבלות בניה | 24,912        | 35.97      |
| <b>סה"כ</b> | <b>69,258</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 25,832.34        | 37.30        |
| דרך מאושרת          | 25,867.47        | 37.35        |
| דרך מוצעת           | 5,679.93         | 8.20         |
| קרקע חקלאית         | 11,878.35        | 17.15        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>69,258.09</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | דרך ו/או טיפול נופי  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>א. דרך כפי שהוגדרה בהוראות אלה, בסעיף 4.2.</p> <p>ב. תותר בשטח זה הקמתם של מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר.</p> <p>ג. פיתוח נופי וכל העבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך.</p> <p>ד. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון נוסף של שיפועי סוללות ברצועת הדרך, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח.</p> <p>ב. עבודות עפר הנחוצות למעברים חקלאיים.</p> <p>ג. הסדרת ניקוז ונחלים.</p> <p>ד. התווית דרכים חקלאית והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</p> <p>ה. טיפול ושיקום נופי.</p> <p>ו. הקמת מחנות קבלן, דרכים זמניות, עירום זמני של חמרי גלם, וכל שימוש זמני אחר הנדרש לצרכי ביצוע התכנית.</p> <p>ז. הקמת מתרסים אקוסטיים.</p> <p>ח. חיבור דרך השרות לדרכים החקלאיות ולשטחים החקלאיים יהיה רק מהמקומות המסומנים בנספח התנועה. חיבור שאינו מוצג בנספח התנועה יותר רק באישור יועץ תחבורה להיבטי הבטיחות של החיבור המבוקש.</p> |
| 4.2   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>א. דרכים, מעבר תת קרקעי, תעלות ניקוז ומעברי מים, מדרכות, מסלולים לאופניים ולהולכי רגל, מעברים תחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לבעלי חיים, לתשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מגנים אקוסטיים, מעקים, גדרות בטיחות, מתקני תאורה, איתות, תמרור שילוט ובקרה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז תקשורת לסוגיה.</p>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הדרך המוצעת נמצאת בסמיכות רבה לדרך המזרחית של כביש מס' 2. מערכת הניקוז שלה תבוסס ותשתלב במערכת הניקוז של כביש מס' 2.</p> <p>ב. הבינוי והפיתוח יתוו פתרונות הכוללים סוללות, גדרות, פיתוח שטח נטיעות ואמצעים למניעת סנוור.</p> <p>ג. קווי תשתית אשר יועתקו כתוצאה מסלילת הדרך יוסדרו בתחום השטח המיועד לדרך.</p> <p>ד. יבוצע שיקום נופי כתוצאה מפגיעת הדרך בסביבתה.</p> <p>עודפי עפר ישמשו ליצירת סוללות מגוננות וזאת על מנת להקטין את עודפי העפר המועברים למקומות אחרים.</p>   |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>4.2 דרך מוצעת</b></p> <p>יתאפשר גם שימוש בעודפי עפר לפיזור על אדמות חקלאיות במיוחד באזור הפולג הבוצי. פיזור עפר על אדמות חקלאיות יתאפשר עד לגובה של 40 ס"מ על מנת לשמור על מערכת הניקוז הקיימת.</p>  | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>   | <p><b>4.3</b></p>   |
| <p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>א. דרכים, מעבר תת קרקעי, תעלות ניקוז ומעבירי מים, מדרכות, מסלולים לאופניים ולהולכי רגל, מעברים תחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לבעלי חיים, לתשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מגנים אקוסטיים, מעקים, גדרות בטיחות, מתקני תאורה, איתות, תמרור שילוט ובקרה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז תקשורת לסוגיה.</p>  | <p><b>4.3.1</b></p> |
| <p><b>4.3.2 הוראות</b></p>   | <p><b>4.3.2</b></p> |
| <p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הוראות לפי תכנית תת"ל 15 מאושרת כולל קווי בנין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה הכביש ושוליו, גשרים, מנהרות ומחלפים, תעלות ניקוז ומעבירי מים, מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולסינון של מי הנגר, מסלולים להולכי רגל ולאופניים, מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מתרסים אקוסטיים, מעקים, גדרות בטיחות, מתקני תאורה, איתות, תמרור, שילוט ובקרה, תחנות לתחבורה ציבורית וכל דבר אחר הכלול בדרך כהגדרתה בחוק ובתמ"א/3 על שינוייה.</li> <li>הפרדות מפלסיות במפגשים עם מסילות ברזל וכל הדרוש להסדרתם. תותר גם הקמתן של הפרדות מפלסיות שלא סומנו בתכנית, ובלבד שאושרה תכנית להקמתם.</li> <li>דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הדרך אשר יותוו, יועתקו ו/או יוסדרו בתחום השטח המיועד לדרך.</li> <li>תנאי למתן היתרי בניה או אישור להתוויית קווי תשתית ובניית מתקנים הנדסיים חדשים בתחום השטח המיועד לדרך יהיה אישור של מי שהוסמך לכל על פי כל דין וכן אישור יוזם התכנית.</li> <li>אמצעים להגנת הסביבה לרבות קירות אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.</li> <li>לא תותרנה התחברויות לדרכים הראשיות המוצעות בתכנית (דרך מס' 531, דרך מס' 2, מס' 20 ומס' 4) ולמחלפיהן, בנוסף על המוצע בתכנית זו, אלא באישור מגיש התכנית.</li> </ol> | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>4.4 קרקע חקלאית</b></p>  | <p><b>4.4</b></p>   |
| <p><b>4.4.1 שימושים</b></p>  | <p><b>4.4.1</b></p> |
| <p>מחנה התארגנות - זמני.</p>   |                     |
| <p><b>4.4.2 הוראות</b></p>   | <p><b>4.4.2</b></p> |
| <p><b>א הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מיועד למחנה התארגנות לצורכי ביצוע הפרויקט.</p> <p>הקמת מבנים זמניים לקבלנים ולאיחסון, ריכוז כלים מכניים, ציוד ואיחסון חומרים. תשתיות תומכות זמניות כמו חיבור מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>גידור ושילוט.</p> <p>בתום סיום העבודות השטח ישוקם ויוחזר לקדמותו כך שיאפשר עיבוד חקלאי של הקרקע.</p>  | <p><b>א</b></p>     |

|             |     |
|-------------|-----|
| קרקע חקלאית | 4.4 |
|-------------|-----|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד                   |
|------------------|------------|--|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|--------------------|---------|------------------------|
|                  |            |  |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                    |         |                        |
|                  |            |  |                         | קדמי               | אחורי | צידי- שמאלי       | צידי- ימני | שרות               | עיקרי   | שרות                   |
| (2)              |            | 4  | 50                      |                    |       |                   | (1) 50     |                    | 26 - 21 | דרך ו/או<br>טיפול נופי |
| (2)              |            | 4  | 50                      |                    |       |                   | 500        | 11878              | 31      | קרקע חקלאית            |

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) עבור מתקנים הנדסיים.

(2) 3 מטר מגבול תא שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום ואישור מול חברת נתיבי ישראל ונתיבי איילון.<br/>                 2. תנאי להוצאת היתרי בניה / תכניות לביצוע, יהיה תיאום ואישור משרד התחבורה או מי מטעמו.<br/>                 3. לעת מתן היתר בניה, תוגש חוות דעת לענין טיפול נופי, ניקוז ומאזן עבודות עפר למשרד הגנת הסביבה.<br/>                 4. טיפול נופי - יוגש לעת היתר בניה. על פי סעיף 2 להחלטת הדיון להפקדה.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.<br/>                 2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.<br/>                 3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.<br/>                 2.6.4 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:<br/>                 סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו<br/>                 קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'<br/>                 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'<br/>                 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'<br/>                 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'<br/>                 3.6.4 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.<br/>                 4.6.4 המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.<br/>                 5.6.4 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).<br/>                 6.6.4 לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.<br/>                 7.6.4 אין לחברת החשמל מחוז י-ם התנגדות לתכנית.</p> | <p><b>6.3</b></p> |



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>חשמל</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>6.4.8 האמור לעיל אינו מהווה אישור להגדלת החיבור הקיים במ"ג.<br/>                 9 תשתיות קיימות: באזור התכנית וסמוך לה ישנה מערכת קווי חח"י שמזינה את המפעלים השונים וקווים קיימים שחוצים את האזור הצפוני של הקיבוץ שמיועד להרחבה. חח"י שומרת על זכותה להשתמש בקווים אלו ועל הקיבוץ לשמור את פרוזדורי הקווים עפ"י חוק.<br/>                 6.4.10 יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל צורך בפינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד'). עפ"י שיקול מקצועי של חח"י העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרות של חח"י מחוז י-ם.<br/>                 6.4.11 תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשות והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכנית או סמוך לגבולות המתחם. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p> |                   |
| <p><b>תשתיות</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן לכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.<br/>                 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.<br/>                 תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p>   |                   |
| <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>התרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך ברשויות ובהתאם לדרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה. ותיאום הסדרי תנועה מול חברת נתיבי ישראל.<br/>                 פתיחת דרך השרות לתנועה תהא אפשרית רק לאחר ביצוע האמצעים למניעת הסינוור.</p>   |                   |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>   |                   |
| <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>  | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחבר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>  |                   |
| <p><b>ניקוז</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>הגנה מפני זיהום מי הברא.<br/>                 בסמיכות לחיבור בין דרך השירות לבין כביש עוקף בני ציון קיימת באר. בתשריט התכנית מופיע גם רדיוס מגן ב' ו-ג' של הברא.<br/>                 מערכת הדרכים בתחום רדיוס מגן ב' ו-ג' תנוקז בצידיה על גבי משטח כוורות מבוטנות. כיוון הניקוז יעביר את תשטיפי הכביש אל מעבר לרדיוס מגן.</p>   |                   |





|   |            |
|---|------------|
| <b>ניקוז</b>  | <b>6.8</b> |
| בתחום רדיוס מגן א' המסומן בתכנית, אסורה כל בניה או סלילה. |            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | כל התכנית תבוצע כיחידה אחת ובשלב אחד.<br>אפשרות חלוקה לשלבים תהייה במסגרת בקשה להיתר. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17