

4097127-1 (4)

תכנית מס' מש/58/1/8

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/58/1/8

שינוי יעוד מחקלאי למגורים א' בגוש 8657 בחלק מחלקה 14

2 חלקים
מ/19

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
03-08-2018
נתקבל

מחוז : מרכז
מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון
סוג תוכנית : תכנית מתאר מקיומית ברמה מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

	<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר 21.1.08 החלטת הוועדה המחוזית משנה מיום מתכנן המחוז תאריך</p>
--	--

<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 58/1/8 התכנית מאושרת מס' 712/10 ביום 03-08-2018 <input checked="" type="checkbox"/> החכירה לא נקבעה טענה אישור ושר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ושר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים א', התכנית מותאמת לתכנית מתאר מוצעת של ישובי זמר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שינוי יעוד מחקלאי – למגורים א' בגוש 8657 בחלק מחלקה 14	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	מש/58/1	
1.2	שטח התוכנית	13.612 ד'	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1	
	תאריך עדכון המהדורה	30.08.2015	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מרחב השרון
 קואורדינטה X 204/250
 קואורדינטה Y 696/400

התכנית ממזרח לכביש 574 בכניסה ע"י המועצה
 בישוב מרגה, ישוב מישובי זמר

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית זמר
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב זמר
 שכונה אלמרגי
 רחוב לי"ר
 מספר בית לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8657	מוסדר	חלק מהגוש	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
14	הצ/במ/1004/1/8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.03.2001	4970	תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר הצ/במ/1004/1/8 עפ"י המפורט בתכנית וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שנוי •	הצ/במ/1004/1/8

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
1.06.09	ועדה מחוזית	ענבوسی חוסני	25.5.09	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
1.06.09	ועדה מחוזיחת	ענבوسی חוסני	25.5.09	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
עו"ד	יזיד עומר	35703248	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זמר "מרגה" מיקוד 38828	-	052-3722314	03-9075120	Yanevo10@yahoo.com	14-8657

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עו"ד	יזיד עומר	35703248	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זמר "מרגה" מיקוד 38828	-	052-372231	03-9075120	Yanevo10@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלות									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מודד	ענבوسی חוסני אל שיח פראס	59437277 538324302	89298 1441			באקה אל-גרבייה באקה אל-גרבייה	04-6280995 -	050-6426194 050-2286848	04-6280994 -	Arc.anabusi@gmail.com Ganemsurvey.eng@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקה	חטיבת קרקע המסומנת במפת של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה כחלקה בלשכת רישום המקרקעין.
מגרש	חטיבת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולות חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא
דרך	מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב. כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון ובניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ולשטחי ציבור
- חלוקה בהסכמת הבעלים
- קביעת זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים עם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב 2 מ'
- שינוי יעוד מחקלאי לשטח למבני ציבור
- חלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים
- קביעת זכויות והוראות בניה
- שינוי יעוד שטח חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.612 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	שטח עיקרי למגורים מ"ר	-0-	1633.80 מ"ר	1633.80	
	מס' יח"ד	-0-	9	9	
ש.ב.צ	שטח עיקרי ש.ב.צ מ"ר	-0-	700 מ"ר	700 מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1, 2, 3	זיכת הנאה לתא שטח 3
דרך	200	
מבנים ומוסדות ציבור	400	
חקלאי	600	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בתי מיגורים .
ב.	משרדים של בעלי מקצוע חפשיים (במבנה המיגורים בלבד וכחלק ממנו).
ג.	זיכת הנאה למעבר לציבור ברוחב 2 מטר, בתא שטח 3 בלבד, כמסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות ומגבלות בניה -
א.	חנייה
1.	2 מקומות חניה ליחיד בתחום המגרש .
2.	יותר קירווי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפינת המגרש, או כפי שיקבע בתכניות הפיתוח והבינוי .
ב.	תכסית
1.	יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא שטח) פנויים מכל תכסית לכל עומק הקרקע לצורך חלחול נגר עילי
ג.	גגות משופעים
1.	תותר בניית גגות משופעים
2.	תותר בניית עליית גג בגגות משופעים.
3.	שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר שטח עיקרי ליחיד .
ד.	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 .
2.	תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש .

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	1- דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה. 2- מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן
4.2.2	הוראות
	א-אין לבנות בשטח הדרך . בנייה כל שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק פרק א- פרשנות לגבי דרכים .

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	יעוד בנייני הציבור - לפי הוראות סעיף 188 בחוק התכנון והבניה, לרבות השימושים הבאים:
ב.	מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.
ג.	גני ילדים ומעונות יום.
ד.	מוסדות דת.
ה.	מוסדות סעד ורווחה.
ו.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
ז.	מרכזי הדרכה ומרכז מורשת.
ח.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ט.	מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
י.	מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים.
יא.	מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.
יב.	בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין
יג.	שטחים מגוונים.
4.3.2	בינוי ופיתוח
א.	חנייה
א.	עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, או תקן אחר כפי שיאושר מעת לעת.
ב.	<ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימושים בו 2. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יעוף נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה. 3. תנאי לאיכלוס בפועל יהיה השלמת פיתוח השטח במלואו בתחום תא השטח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת. 4. יובטח לפחות 20% משטח המגרש (תא שטח) פנויים מכל תכנית לכל עומק הקרקע לצורך חלחול נגר עילי.

4.4 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.1.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים בלבד.
ב.	דרכים חקלאיות.
4.1.2	הוראות ומגבלות בניה -
א.	הנחיות כלליות
א.	בשטחים חקלאיים יחלו הוראות התכניות המאושרות ובכללן התכנית הצ/במ/1004/1/8.
ב.	הנחיות מיוחדות
ב.	על אף האמור בס"ק א' לעיל, המסומן כקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (תוספת של צמדי פסים אלכסוניים), יהא זה בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה תוך התחשבות בשיקולים מיוחדים הנוגעים לייחודו הנופי של האיזור ובשימורו, בנוסף לשיקולים האחרים ובהתאם להוראות פרק "תברואה ואיכות סביבה" בתכניות המאושרות הצ/במ/1004/1/8.
ג.	מרחקי הצבה
ג.	ישמרו מרחקי הצבה מינימליים בין מבנים חקלאיים לבין עצמם ובין מבנים חקלאיים למבנים אחרים - הכל בהתאם להנחיות משרד החקלאות וללוח ההצבות שנקבע על ידו.
ד.	היתר בניה
ד.	מתן היתר בניה למבנה חקלאי יותנה גם בקבלת חו"ד של משרד החקלאות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר) (8)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר מבנים מירבי למגרש (7)	מספר יח"ד (6)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (9)							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת (1)				
													עיקרי	שרות	עיקרי (2)				שרות (3)
5	3	3	5	-	על 3 עמודים	14.50 מ'	40%	3.3	2	3	78.30%	150+ 60% מ"ר	-	-	40 מ"ר + 10 מ"ר (דירה 5)	60% (4)	820	1	מגורים א'
				1	3 קומות	12.00 מ'							50 מ"ר ליח"ד	-	40 מ"ר ליח"ד	60%			
5	3	3	5	-	על 3 עמודים	14.50 מ'	40%	3.3	2	3	75.77%	150+ 60% מ"ר	-	-	40 מ"ר + 10 מ"ר (דירה 5)	60% (4)	951	2	מגורים א'
				1	3 קומות	12.00 מ'							50 מ"ר ליח"ד	-	40 מ"ר ליח"ד	60%			
5	3	3	5	-	על 3 עמודים	14.50 מ'	40%	3.3	2	3	75.76%	150+ 60% מ"ר	-	-	40 מ"ר + 10 מ"ר (דירה 5)	60% (4)	952	3	מגורים א'
				1	3 קומות	12.00 מ'							50 מ"ר ליח"ד	-	40 מ"ר ליח"ד	60%			
6	5	5	5	1	3	14.50 מ'	45%		1	1	100%	1000 מ"ר	-	-	300 מ"ר	700 מ"ר	1000	400	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה (מגורים)

- (1) תותר העברת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות (באופן יחסי לשטחים העיקריים המועברים) אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אם הכניסה הקובעת אינה בקומה הקרקע.
- לא תותר העברה אל קומת עמודים אם תיבנה. כל זאת- ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים
- (2) כולל שטח מירבי של 25 מ"ר שטח עיקרי מתחת להיטל הגג (בקטע גג משופע שגובהו הפנימי אנו 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) בכל מתחם תכנון הכולל יעוד של מגורים א', תישמר צפיפות ממוצעת שלא תפחת מ-3 ולא תעלה על 4 יחיד לדונם נטו.
- (7) במגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר לא תותר בניית יותר ממבנה מגורים אחד במגרש. במגרשים ששטחם עולה על 750 מ"ר, תותר מטעמים אדריכליים ועיצוביים ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המיקומית, 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.
- ישמרו קוי הבנין הכוללים במגרש וישמרו מרחק מינימלי בין שני מבני המגורים במגרש שלא יפחת מ-5 מטר.
- (8) גובה המבנה ימדד בין הנקודה בהגבוהה ביותר במבנה ובין מפלס פני הקרקע הטבעית (או המסלס על פי תכנית הפיתוח) באותה נקודה.
- (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.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 13.00	מ' 9.50	מ' 20.00	מ' 35.00
א.	קו חשמל מתח נמוך	ב.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	ד.	קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 תנאים למתן היתר בניה חנייה

- א- היתרי בניה בשטח המצוין בתשריט כ "יעוד על פי תכנית מאושרת" יוצאו על פי הקבוע בתכניות התקפות החלות בשטח זה טרם אישורה של תכנית זו.
 ב- היתר בניה ראשון בכל יעוד קרקע שהוא באחד ממתחמי התכנון ינתן רק לאחר שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 לכל שטח המתחם כמפורט בסעיף 6.3 תכנית בינוי.
 ג- היתר בניה ראשון בכל יעוד קרקע שהוא באחד ממתחמי התכנון ינתן רק לאחר שתאושר ע"י הוועדה המיקומית תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח המתחם כמפורט בסעיף 6.4 תכנית פיתוח.
 ד- היתר בניה במגרש, משנקבעה חלוקה למגרשים בין אם בתכנית מפורטת ובין אם בתשריט חלוקה מאושר, ינתן לאחר הכנתה של תכנית המגרש בקנ"מ 1:250, באישור מהנדס הוועדה המיקומית, כמפורט בסעיף 6.5 תכנית למגרש.
 ה- בתכנית המגרש, כמצוין בסעיף ד' לעיל, תוצג מתכונת הבינוי לניצול מלוא זכויות הבניה המותרות במגרש. הבקשה להיתר הבניה תיערך בהתאמה למתכונת זו.
 ו- היתר בניה ינתן בתנאי ביצוע כל התשתיות וההתחברויות כמפורט בתכניות הבינוי והפיתוח באישור הוועדה המקומית.

6.3 תכנית בינוי

א-תוכן תכנית בינוי התכנית תערך בקני"מ 500:1 על רקע מפת מדידה מצבי עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום (כמפורט בסעיף 6.6) והיא תכלול:

1. חלוקה למגרשים.
 2. העמדת מבנים.
 3. פירוט גובה מבנים ומספר יחיד בכל מבנה.
 4. פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים.
 5. פירוט מקום הכניסה לבנינים ומפלס הכניסה לבנין.
 6. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.
 7. חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
 8. הסדרי תנועה וחניה.
 9. פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות.
- וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות מקומית.

6.4 תכנית פתוח

א-תוכן תכנית פיתוח התכנית תערך בקני"מ 500:1 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום (כמפורט בסעיף 6.6) והיא תכלול:

1. מערכות תת-קרקעית ומערכות עליות (ניוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תאורה, תקשורת, מתקנים לאספקת גז וכדו').
2. מפלסי הכניסה לבניינים (+ 0.00).
3. מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים.
4. מיקום חניות בתחומי המגרשים, מיקום ועיצוב סככות חניה.
5. הנחיות לגדרות.
6. נטיעות.
7. נטיעות לאורך המדרכות.
8. גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים.
9. תכנית פיתוח לדרך.
10. תכנית הסדרי תנועה וחניה.
11. אשפה.

וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות מקומית.

ב- היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטחים הציבוריים והפרטיים יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.

ג- פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

6.5 תכנית למגרש

א- תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית ומדידה עדכנית של המגרש בקני"מ 250:1 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

ב- במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

6.6 תשריט וחלוקה ורישום

- א- תכנית זו מאפשרת חלוקה משנית למגרשים בדרך של תשריט איחוד וחלוקה .
- ב- לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ג- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
- ד- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ההשטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 שטחים לצרכי ציבור

- א- לא יאושר תשריט חלוקה בתחום תכנית זו אם לא יובטחו השטחים לצרכי ציבור, בין אם ע"י הפקעתם ע"י הועדה המיקומית ובין ע"י העברתם לועדה במקומית בדרך של איחוד וחלוקה או הסכמה עם הבעלים.
- ב- כל המקרקעין לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית להבטיח את יעודם של שטחים לצרכי ציבור ואת בעלותה בהם בהליך של איחוד וחלוקה במקום בהליך של הפקעה.
- ג- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים החלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.
- ד- יודגש כי השטחים לצרכי ציבור כוללים גם את הדרכים המאושרות כמיצוין בתשריט.

6.8 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א- שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט החלוקה .
- ב- מרווחי הבניה באזור מגורים-בהתאם לתכנית הבינוי ובכל מקרה לא פחות מ-6 מטר בין מהנים.
- ג- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ' וסככות חניה כהוראות סעיף 6.9-חניה .
- ד- גימור המבנים וחומר קירות חוץ- תומרי הבניין וצורת הגימור יהיו עפ"י התלטת 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 ליחיד אחת או שתיים ואל 14.0 מ' במבנה המיועד לשלוש או ארבע יחיד .
- 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 הקומה אשר מפלס רצפתה הוא הקרוב ביותר למפלס הרחוב במרכז חזית המגרש הצמודה אליו.
- ח- תתאפשר במקרה זה בניית קומת או קומות נוספות מתחת לקומתה זו אשר שטחן יכלל במנין השטחים הכוללים המותרים לבניה מבלי להגדילם .
- ט- תותר בניית גגות משופעים בשיפוע שאינו עולה על 40% .
- טו- בגג שטוח- גובה במעקות 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 .
- י- גגות משופעים יבנו מרעפים חרס או רעפי בטון .
- יא- מקנים על הגג- עד 10% משטח הגג .
- יב- כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחוייב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית, באישור מהנדס הועדה המקומית .
- יג- גובה מירבי למתקנים על הגג-1.5 מ' מעל הגג הבנוי .
- יד- תליית כביסה- יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- טו- הממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. שטח הממ"ד עד 9.0 מ"ר יחשב כשטחי שירות .

- טז- מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב. לא תותר הצבתם של מיכלי דלק אשר אינם משמשים בלעדית את צרכי הבניין.
- יז- חיבור מערכות תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת- קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- יח- גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, לאחר התייעצות עם מהנדס תנועה ועפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- יט- מפלסי הבניה- חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- כ- בגדרות החצרות יתקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו', בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי.
- כא- הוראות והגבלות בניה למרתיפים:
1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעלו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
 2. לא תורשה חריגה בקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן.
 3. במרתף ירכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
 5. החלונות במרתף יהיו בגובה עד 90 ס"מ נטו.
 6. לא תרשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 7. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מתוך למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ- יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה העיקריים.
 8. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
 9. חלל המרתף יימצא כולו או רבו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
 10. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה, באם הגובה עולה על הני"ל- יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
 11. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיה עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.

6.9 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 המגרשים.
- ג- בניית החניה מותרת או כחלק אינטגרלי של המבנה בתחום קוי הבניין או במבנה נפרד בקו בנין צדדי 0 ובקו בנין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב, הכל כפי שיקבע בתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500.
- ד- לבניה בקו בנין 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 בועדה 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.

6.10 מתקני תקשורת

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

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 פיתוח נופי

א- הפיתוח הנופי בתחום התכנית יובצע על פי הנספח של תכנית אב מתאר ישובי "זמר"

6.13 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14 ניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
4. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970

6.15 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 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.
2. חובת גריסה – היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון
- 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.16 סתירה בין תכניות

- א- באם תתגלה סתירה בין תכנית זו על הוראותיה ותשריטיה לבין תכניות אחרות החלות בשטח התכנית, תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות התכניות שלא שונות תשארנה בתוקפן.
- ב-

6.17 מים

אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

6.18 ביוב

- א. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד) באזורים בהם בוצע ביוב יותר מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת ביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתכנית, ביצוע בפועל של פיתרון התחברות למערכת הביוב לרבות תחנת השאיבה ופיתרון קצה לכל היתר.

6.19 היטל השבחה

- א- היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

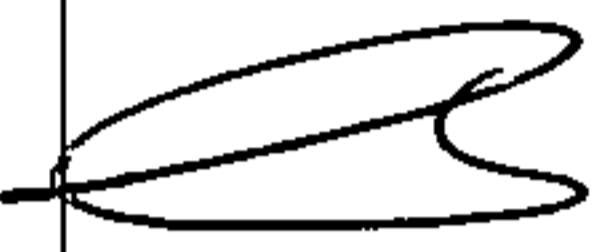
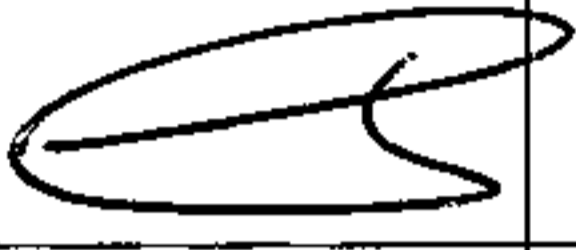

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מידי לאחר אישורה למתן תוקף

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
31.5.18			35703248	יזיד עומר	מגיש התוכנית
31.5.18			35703248	יזיד עומר	יזם בפועל
31.5.18			21505722	סודקי עומר	בעלי עניין בקרקע
31.5.18	ענבוסי חוסני אזכובל מ.ר. 89298		59437277	ענבוסי חוסני	עורך התכנית