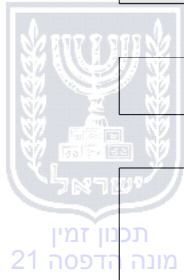


הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0329607

תח"ש 4 - זמר



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאגיד מי עירון בע"מ מקדם אישור תכנית ת.ב.ע לתחנת שאיבה לביוב מס' 4 לפי תכנית אב לביוב מאושרת למועצה מקומית זמר . היישוב זמר, מורכב מארבעה כפרים הצמודים זה לזה : ימה, ביר אלסכה, איבתאן ומרגיה. תחנת השאיבה המוצעת תקבל ביוב אשר מתנקז ע"י רשת ביבים שתונח בכבישים, בדרכים ובין החלקות לנקודה הנמוכה באזור הצפון מערבי ברום של כ 48מ' מעל פני הים, ומתחנת השאיבה הביוב יסנק לתא השקטה בתוך הישוב גית ומשם יזרום בגרביטציה למט"ש באקה גית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
--------------	-----------	-----

מספר התכנית	שם התכנית	1.1
-------------	-----------	-----

מספר התכנית	שם התכנית	1.1
-------------	-----------	-----

שטח התכנית	שם התכנית	1.2
------------	-----------	-----

שטח התכנית	שם התכנית	1.2
------------	-----------	-----

סוג התכנית	שם התכנית	1.4
------------	-----------	-----

סוג התכנית	שם התכנית	1.4
------------	-----------	-----

סיווג התכנית	שם התכנית	1.4
--------------	-----------	-----

סיווג התכנית	שם התכנית	1.4
--------------	-----------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

202140 קואורדינאטה X

696900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הצד המערבי לשוב זמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זמר			

שכונה ביר אלסכה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8644	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסאן עבד אלחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסאן עבד אלחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	25/01/2016	גיסאן עבד אלחי	25/11/2015	12		מנחה	גיליון פרטים הנדסיים
לא	חתכים וחזיתות (גליון 1 מ-2)	22/06/2017	גיסאן עבד אלחי	20/05/2016		1: 50	מנחה	בינוי
לא	מפלסים (גליון 2 מ-2)	22/06/2017	גיסאן עבד אלחי	20/05/2016		1: 50	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חתכים וחזיתות	11/07/2017	גיסאן עבד אלחי	11/07/2017		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	22/06/2017	גיסאן עבד אלחי	06/03/2016	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. זמר	זמר	(1)		09-8743302	09-8743659	zemar@zemar.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זמר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. זמר	זמר	(1)		09-8743302	09-8743659	zemar@zemar.net

(1) כתובת: זמר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	mmi@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. זמר	זמר	(2)		09-8743302	09-8743659	zemar@zemar.net

(1) כתובת: ת.ד. 7264, מיקוד 67012.

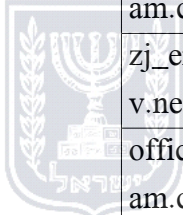
(2) כתובת: זמר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו (1)	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
	מודד	ג'מאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	(2)		09-8743352		zj_eng@zaha v.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ג'סאן עבד אלחי	39752		טירה	(1)	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 4433.

(2) כתובת : זמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת תחנת שאיבה לביוב בצד המערבי לישוב זמר לפי תכנית אב לביוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים .
- ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.402

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב מאסף	מתקנים הנדסיים	100
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	1,402.07	100
סה"כ	1,402.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	1,402.07	100
סה"כ	1,402.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים השטח ישמש ל - הקמת מכון שאיבה לביוב על מתקניו הנלווים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תחנת השאיבה לביוב תמוקם במרחק שאינו קטן מ- 100 מ' ממגורים קיימים או מתוכננים וזאת בהתאם להוראות תכנית המתאר של זמר מש/8/1005
ב	סטיה ניכרת כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה " סטיה ניכרת" מהוראות התכנית.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	5	5	5	2	1	6	20	660	300	1402.07	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי ב.ק.מ. 1-250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים ב.ק.מ. מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה התחנה ימוקם בתוך שטח המתקנים ההנדסיים ובמרחק שלא יפחת מ-100 מטר ממגורים קיימים או מתוכננים וזאת בהתאם להוראות תכנית המתאר זמר מש/1005/1/8</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה- התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרשותיה יהיה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרשותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים ממערכות הסקה ומערכות חירום, דרישת היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ו. כתנאי למתן היתר, ייקבעו אמצעים למניעת ריח, רעש, ובקורות למניעת הגלשות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יוחכרו לרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי</p>	<p>6.6</p>

חשמל	6.6
<p>השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	
אקוסטיקה	6.7
<p>במבנה תותקן מערכת השתקה אקוסטית לדיזל - גנרטור למניעת מטרדי רעש למבני מגורים קיימים ומתוכננים .</p> <p>בכל מקרה רמת הרעש מחוץ למבנה הגנרטור תהיה לפי מפלסי הרעש המותרים לפי החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, בגרסאותיהן העדכניות.</p>	
פיתוח סביבתי	6.8
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, כולל נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כחלק מהטיפול הנופי לשם שילוב המתחם הבנוי בנוף הפתוח ויכלול ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
פיתוח תשתית	6.9
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ו. תשתיות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם להנחיות מים שאינם לשתייה (משמ"ל) משרד הבריאות.</p>	

6.10

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.11

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים