

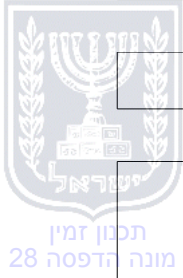
הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0601872

זמר מתחם 25

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

מתחם 25 הוגדר בתכנית מס' מש\8-1005\1 כמתחם מגורים, תכנית זו תקבע חלוקה למגרשים ותכלול נספחים לתחבורה, נוף ותשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית זמר מתחם 25

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0601872

34.459 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



מזרח השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
204150	קואורדינאטה X	
695900	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום מיקום התכנית בחלק הדרום מזרחי של הישוב זמר, בגבול המזרחי של הכפר מרג'ה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

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
8658	מוסדר	חלק		41-44, 46, 63

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

ירוש שומרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/02/2016	3838	7213	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 1 /8 1005. הוראות תכנית מש/ 1005 /1 /8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 1 /8 / 1005

הערה לטבלה:

מס' תכנית מאושרת: הצ/במ/ 8/ 1/ 1004, סוג יחס: החלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מים וביוב.	11: 11 06/11/2019	עלי שואהנה	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב.	11: 12 06/11/2019	עלי שואהנה	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל.	08: 57 08/11/2019	ענאן בטחיש	08/11/2019	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	הערות/שעבודים/משכנתא/הפ קעה/עתיקות.	14: 37 02/10/2020	פאחירי אבו ריא	02/10/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	14: 27 02/10/2020	פאחירי אבו ריא	02/10/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שווי יוצא.	14: 27 02/10/2020	פאחירי אבו ריא	02/10/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאת איזון ולוח הקצאה.	13: 24 21/12/2020	פאחירי אבו ריא	21/12/2020	19	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים.	11: 12 06/11/2019	עלי שואהנה	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית.	08: 29 12/11/2019	עלי שואהנה	12/11/2019	5	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח הידרולוגייה.	11: 12 07/11/2019	רפאל הלוי	07/11/2019	20	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי, תכנית בינוי.	14: 12 06/11/2019	נגה כרמל	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים.	14: 12 06/11/2019	נגה כרמל	06/11/2019	9	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה.	13: 12 06/11/2019	מאי'מון בדראן	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה, חתכים.	13: 12 06/11/2019	מאי'מון בדראן	06/11/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר.	11: 48 30/07/2019	סמיר סעד	30/07/2019	1	1: 1250	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630736		timourm@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 272..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630736		

(1) כתובת: ת"ד 272..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	(1)		04-6565530		Office@sami rsaad.info
שמאי מקרקעין	שמאי	פאח'רי אבו ריא	1544		סח'נין	(2)		04-6744072		aburaya_appraiser@hotmail.com
	יועץ תחבורה	מא'מון בדראן			כאבול	(3)		04-9943632		office@badran.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ	ענאן בטחיש	63996	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	(4)	67	04-6461563	04-6452750	anan@bathish.info
מהנדס מים וקרקע	מהנדס	רפאל הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(5)	4	04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(6)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(7)	24	04-9931722		Noga_carmel@012.net.il
מהנדס בניין והידרולוגי ה	יועץ	עלי שואהנה	38367	ע.ס.ש.- עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	סחינין	(8)	6	04-6745232	04-6744874	a-midan@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 2500.

(2) כתובת : ת.ד. 2621.

(3) כתובת : כאבול 120 -מיקוד 24693.

(4) כתובת : ת.ד. 50141.

(5) כתובת : נוף יבור, 4.

(6) כתובת : כפר יפיע - ת.ד. 8299.

(7) כתובת : הבונים 24-קרית טבעון.

(8) כתובת : ת.ד. 3177.



מנהל הדפסה
28



תכנון זמין
מונה הדפסה
28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תכנון שכונת מגורים חדשה בהתאם לקבוע למתחם 25 בתכנית המתאר של זמר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א', מבני ציבור, דרכים, שצ"פ.
2. התווית דרכים ושבילים.
3. קביעת שטחים וזכויות בנייה למבני ציבור.
4. קביעת הוראות בנייה עפ"י תכנית המתאר.
5. הריסת מבנים.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 113, 115 - 117, 119 - 135
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח ציבורי פתוח	301 - 304
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	1, 2, 4
דרך משולבת	7, 8, 10 - 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	12
להריסה	מגורים א'	128 - 130
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	33,872	98.29
אזור מגורים א'	68	0.20
דרך מאושרת	444	1.29
שביל	6	0.02
שטח ציבורי פתוח	70	0.20
סה"כ	34,460	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	444.14	1.29
דרך מוצעת	5,831.17	16.92
דרך משולבת	584.33	1.70
מבנים ומוסדות ציבור	8,507.02	24.69
מגורים א'	17,098.57	49.62
שטח ציבורי פתוח	1,994.39	5.79
סה"כ	34,459.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק ממבנה המגורים ולא במבנה נפרד. שטח השימוש למשרדים לא יעלה על 10%.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	א. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתירי בנייה, ובתחום המגרש יובטחו לפחות 20% משטח כל תא שטח לצורך גינון וצמחייה. (ללא תכסית), יש לרצף חניות בריצוף המאפשר חלחול מים. ב. תתאפשר הקמת מרתף בקונטור הקומה שמעליו עבור שטחי שירות חנייה.
ב	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הבנייה, הפיתוח והגמר לבניינים. השטח המיועד למשרד (לבעלי מקצועות חופשיים) יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מוסדות חינוך למיניהם 2. גני ילדים ומעונות. 3. מוסדות דת. 4. מוסדות סעד ורווחה. 5. מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים. 6. מוסדות בריאות לרבות טיפות חלב ומרפאות שכונתיות. 7. מעברים להולכי רגל. 8. מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בתחום תא שטח מס' 202 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לא תותר כל בנייה חדשה מעבר לקיים.
ב	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתירי בנייה, ובתחום המגרש יובטחו לפחות 20% משטח כל תא שטח לצורך גינון וצמחייה. (ללא תכסית), יש לרצף חניות בריצוף המאפשר חלחול מים.
ג	פיתוח סביבתי
	מעבר להולכי רגל וואו מדרגות ומעברי תשתיות יתוכננו במרווחי הבנייה ברצועה המזרחית, המערבית והדרומית. המעברים יתוכננו לפי התקנים וההנחיות, ויכללו תאורה ופיתוח סביבתי.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי גינון ציבוריים 2. שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. מתקני ספורט ומתקני משחק שכונתיים. 4. מתקנים הנדסיים וחדי שנאים. 5. מעברים למערכות תשתית.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כבישים, מדרכות וחניה. 2. שבילים להליכה ומסלולי אופניים. 3. נטיעות וריהוט רחוב. 4. תעלות ניקוז ומעברי תשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כבישים, מדרכות וחניה. 2. שבילים להליכה ומסלולי אופניים. 3. נטיעות וריהוט רחוב. 4. תעלות ניקוז ומעברי תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר מכוניות והולכי רגל, מדרכות. 2. שבילים להליכה ומסלולי אופניים. 3. נטיעות וריהוט רחוב. 4. תעלות ניקוז ומעברי תשתיות.
4.6.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
5	5	5	2	10		50	8500	850	3400	850	3400			1000	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 516			496	108	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	3	60	450			102	348			492	113	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	3	60	433			100	333			400	134	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 3	12	2	60	276			68	208			352	135	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 513	469	420	127, 125		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(7) 3	60	495			(2) 132	(6) 363	520	470	,103, 101, 109, 107 - 131 133		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 513	520	470	,104, 102, 106, 105, 117, 116, 122, 121, 126, 124 128		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 513	590	521	,115, 110 123		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 513	690	650	,119, 111 120		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(7) 3	60	495			(2) 132	(6) 363	620	580	130, 129		מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	(4) 4	15	(3) 4	60	705			(2) 192	(1) 513			748	112	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 28



תכנון זמין מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 3	108	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	113	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	134	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	135	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	127, 125	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	133 - 131, 109, 107, 103, 101	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	124, 122, 121, 117, 116, 106, 105, 104, 102	מגורים א'	מגורים א'
	128, 126		
(5) 3	123, 115, 110	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	120, 119, 111	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	130, 129	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	112	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

רשאית הוועדה המקומית לנייד אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת לכניסה הקובעת.
שטח הבניה המרבי לשימוש משרדים ביעוד מגורים א' לא יעלה על 10% מתוך סה"כ זכויות הבניה ליעוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 450 מ"ר לשלוש דירות (שטח כל דירה לא יעלה על 150 מ"ר) ו- 63 מ"ר ליחידת דיור קטנה בנויה בנסיגה מקונטור הבניין.
- (2) שטח השירות לכל יחיד גדולה יהיה 60 מ"ר (ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחנייה) ו- 12 מ"ר ליחידת הדיור הקטנה.
- (3) שלוש יחיד גדולות ויחידה רביעית קטנה בנויה בנסיגה מקונטור המבנה.
- (4) תתאפשר הקמת מרתף בקונטור הקומה שמעליו עבור שטחי שירות וחנייה.
- (5) או לפי תשריט.
- (6) 300 מ"ר לשתי דירות (שטח כל דירה לא יעלה על 150 מ"ר) ו- 63 מ"ר ליחידת דיור קטנה בנויה בנסיגה מקונטור הבניין.
- (7) שתי יחיד גדולות ויחידה שלישית קטנה בנויה בנסיגה מקונטור המבנה.



6. הוראות נוספות



6.1	סביבה ונוף
	<p>- שימור נגר בתכנון המפורט יש להתייחס לנושא הנגר העילי ולתכנן מתוך מטרה לשמר נגר ככל הניתן. שימור הנגר יהיה בשטחים הפתוחים ובשולי השכונה ע"י הקטנת זרימת המים ובניית אזורי חלחול. יש לטפל במוצא מי הגשמים לערוץ הואדי ע"י מיתון הזרימה ויצירת שיחים (תלוליות עפר) ו/או טרסות ו/או אזורי חלחול משמעותיים. יש למנוע היתחרות של ערוצים במדרונות לכיוון הואדי.</p> <p>- שימור קרקע 1- יש לשמור את שכבת הקרקע העליונה בתחילת הביצוע ולהשתמש בקרקע זו למילוי אדמה גננית בשטחים הפתוחים ובמקומות שנפגעו בהייקף הבינוי. 2- אין לשפוך עפר ו/או פסולת בניה ו/או חומרי בניה במדרונות או בשטחים אחרים מחוץ לקו הכחול של התכנית. פסולת בניה ועודפי עבודות עפר יאוחסנו בתחום הקו הכחול של התכנית במקום המאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>- נטיעות בשטחים הפתוחים ולאורך הרחובות יש לטעת צמחיה עמידה, חסכונית במים מצמחי א"י או צמחים משתלבים אחרים כגון: אלונים מסוגים שונים, כליל החורש, חרוב, אדר סורי, מייש. בשטחים הפתוחים יש לשלב עצי פרי מין הבר בתכנון כגון: תות עץ, חרוב, שקד, תאנה, זית. בחזית כל מגרש, בתחום המדרכה ישתל לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>- פיתוח שטח 1- תכניות הייתר הבניה יוגשו יחד עם תכנית פיתוח שטח מפורטת התואמת את תכנית הבינוי. 2- מפלסי הבתים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי עם אפשרות לחריגה של 25 ס"מ לכל כיוון. 3- קירות החזית לרחוב לא יעלו על 1 מ' גובה ויהיו בגמר אבן טבעית (אבן לקט). 4- קירות תומכים בשאר חזיתות המגרשים יהיו בהתאם לנספח ולמפלסי התכנון ויבוצעו בגמר אבן טבעית (אבן לקט).</p> <p>שטחים פתוחים 1- השטחים הפתוחים בתחום התכנית ישמשו כמעברי הולכי רגל ושבילי טיול עם אזורי תצפית ומנוחה. 2- לא תהיה כניסת רכב או הקמת אזורי חניה בתחום השטחים הפתוחים.</p> <p>- תאורה תאורת השכונה והשטחים הפתוחים תרוכז לתחום השכונה. לא תהיה תאורה מכל סוג לכיוון השטחים הפתוחים בהייקף התכנית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>10%.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתירי בנייה, ובתחום המגרש יובטחו לפחות 20% משטח כל תא שטח לצורך גינון וצמחייה. (ללא תכסית), יש לרצף חניות בריצוף המאפשר חלחול מים.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.4</p> <p>א. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



	חשמל	6.4
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן יהיה תואם את הדרישות המחמירות של משרד הבריאות.</p>	
	איחוד וחלוקה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם לנספח החלוקה וטבלאות האיזון הכלולים במסמכי התכנית.</p> <p>תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלה 5 רישום החלוקה ייעשה כחוק.</p>	
	ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>ניהול מי נגר יהיה בהתאם לנקבע בנספח ההידרולוגי שהינו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ובנוסף:</p> <p>1- בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 20%. לפחות במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.</p> <p>2- מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>3- במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.</p> <p>4- אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם.</p> <p>5- ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור. א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומי. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1250:1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

פסולת בניין	6.9
<p>- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>- תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
פיתוח סביבתי	6.10
<p>תנאי לפיתוח השטח יהיה ביצוע סקר היסטורי לאיתור זיהום קרקע, ע"פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה וראויה לפיתוח.</p>	
פיתוח תשתית	6.11
<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

6.11 פיתוח תשתית	6.11
2. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. 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.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. ביצוע מערכת איסוף וביוב ביישוב זמר וחיבור למט"ש אזורי יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>5. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית- תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז/ היבטים הדרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בשטח הגובל לתכנית.</p>	

6.13 היטל השבחה	6.13
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.14 הריסות ופינויים	6.14
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.