

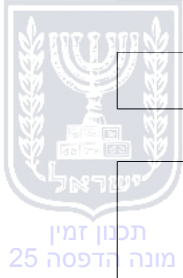
הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0839753

איחוד חלקות השומר רמלה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רמלה
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

תכנית זו באה לאחד את המגרשים על מנה להקים מבנה לבניה רוויה מודרנית, תוך כדי הריסת המבנים הרעועים הנמצאים בתוך המגרשים, המגרשים הקיימים בבעלותו של יזם התכנית התכנית מוסיפה מספר יחידות דיור ומשפרת המראה האורבני של האזור המתוכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד חלקות השומר רמלה

מספר התכנית 415-0839753

1.2 שטח התכנית 1.373 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187875
קואורדינאטה Y	648750

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השומר רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה			

שכונה השומר רמלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4346	מוסדר	חלק	319-320	323
5609	מוסדר	חלק	18, 35	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ במ/ 172	א, 7, 319, 320 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
13/09/1973			1943	התכנית מחליפה בשטח שלה הוראות והזכויות לתכנית המאושרת לה/1000.	החלפה	לה/1000
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000/43. הוראות תכנית לה/1000/43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1000/43
19/03/1998		2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1004. הוראות תכנית לה/1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1004
19/11/1992		472	4059	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/במ/172. הוראות תכנית לה/במ/172 ימשיכו לחול על התכנית.	ללא שינוי	לה/במ/172



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלוהאב עבדאלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלוהאב עבדאלראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 12 18/06/2021	פבל שוחט	30/05/2021	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		00: 18 14/02/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	13/02/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	המלצות הסקר	23: 15 14/07/2020	נמרוד שיינר	12/02/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונת עצים בשטח	23: 13 14/07/2020	נמרוד שיינר	12/02/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		02: 11 18/06/2021	פבל שוחט	30/07/2021		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		01: 47 15/02/2022	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	10/12/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 15 14/07/2020	נמרוד שיינר	12/02/2020		1: 125	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		23: 55 25/12/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	10/02/2020		1: 250	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
	פרטי	עבד ואבו עאמר			רמלה	השומר (1)		050-5612224	03-5049249	forsan@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמלה השומר ו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד ואבו עאמר			רמלה	השומר (1)		050-5612224	03-5049249	forsan@zahav.net.il

(1) כתובת: רמלה השומר ו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלוהאב עבדאלראזק	114243		טייבה	(1)	1	09-8332725	09-8784535	aelraziq@hotmail.com
	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7990140	
	יועץ תשתיות	פבל שוחט	28641		ראשון לציון	(3)		03-9690969	03-9690969	plumb@psa-arch.com
	סוקר עצים	נמרוד שיינר			נתניה	(4)	1	050-5612224	050-5612224	

(1) כתובת: טייבה משולש 4040000.

(2) כתובת: טייבה רח ח'אלד אבן אלוליד.

(1) כתובת : טייבה משולש 4040000.

(3) כתובת : הקוקיה 31, ראשון לציון.

(4) כתובת : ניתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
קוו בניין	קוו המציין את המרחק המינימלי הנדרש בין המבנה לבין גבולות המגרש.

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 25

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

איחוד חלקות וקביעת קווי בניין בהתאם. הריסה הבניינים המסומנים להריסה, קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד חלקות לפי סעיף 62א(א)1

-קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

-קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א(א)4.

-הגדלת מספר יח"ד לפי 62א(א)8.

-הגדלת שטחי בניה עיקריים לפי 62א(א)16.

קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי 62א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שביל	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

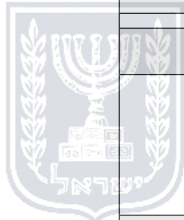
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,152	83.90
שביל	221	16.10
סה"כ	1,373	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,152.3	83.89
שביל	221.36	16.11
סה"כ	1,373.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים . 2. לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב. 3. גינון.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת קומה מרתף בגובה של 2.75 מ', בתנאי שלא תבלוט יותר 1.4 מעל פני הקרקע הטבעית, אשר תשמש לחניה מחסנים ומתקנים טכניים. 2. תותר הקמת שש קומות מגורים ותנאי שהקומה השישית תהיה בנסיגה של 4.5 מ' לפחות . 3. הבניין יבנה בצידו הדרומי ובצידו הצפוני בקו בניין 0 מזכות הדרך ובקו בניין 0 משביל הולכי הרגל הצד המזרחי לבניין, 3 מ' לפחות מהצד המערבי. 4. גובה קומת מגורים יהיה 3 מ' תנאי שגובה המבנה לא יעלה על 17 מ' מפני הקרקע. 5. תותר הקמת שתי כניסות לבניין. 6. לכל יחידת דיור תוקם מרפסת .
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	1-ישמש שביל להולכי רגל. 2-נטיעות וגינון, ריהוט רחוב. 3-מעבר תשתיות תת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	יוקם מחסום פיזי למעבר ברכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית מתא (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						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 276	(5) 0	(4) 0	(3) 3	(2) 0	3	6	23	(1) 23	70	898		499	1886	1123	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

בקומת המרתף תותר בניה בקווי בניין אפס.

לכל דירה תהיה מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר שתהווה חלק מהשטח העיקרי.

חישוב שטח עיקרי $1.48 * 1123 = 1662$ מ"ר

תוספת לפי סעיף 62א(א) $0.20 * 1123 = 224$ מ"ר

סה"כ $1662 + 224 = 1886$ מ"ר

שטח שירות $0.30 * 1662 = 498.6$ מ"ר לפי לה/1000/43

שטח מרתף $0.80 * 1123 = 898$ מ"ר לפי לה/1000/43

זכויות למרפסות בנוסף לשטח עיקרי 12 מ"ר * 23 יח"ד = 276 מ"ר (שטח המרפסות הינו עפ"י תקנות לחישוב שטחים)

עפ"י תכנית לה/1004 המאושרת בילקוט פרסומים מס' 4629 מיום 19.3.98, ניתן להוסיף חדר על הגג בגודל של 30 מ"ר לכל יח"ד הממוקמת בקומה האחרונה של בניין המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שתי יחידות מעל 120 מ"ר והשאר עד 120 מ"ר.

(2) מהצד המזרחי למגרש.

(3) מהצד המערבי למגרש.

(4) מצד הצפוני למגרש.

(5) מהצד הדרומי למגרש.

(6) שטח המרפסות הינו עפ"י תקנות לחישוב שטחים.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
מספר מקומות החניה יקבעו לפי תקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

איכות הסביבה

א. טיפול באשפה :

1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניין , כל פתרון יהיה בתחום המגרש .

ב. מניעת מטרדי אבק :

1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה.
2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.

6.3

בניה ירוקה

יש להקפיד על שימוש בחומרי בניה בעלי כושר בידוד טובים, ובנוסף להשתמש בחומרי בידוד איכותיים בכדי לחסוך באנרגיה ולהפחית דרגות הזיהום.

6.4

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו באיחוד וחלוקה , יופקעו על פי סעיפים 188 , 189 ו- 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5

ביוב

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב שיוגש כנספח להיתר בניה.
5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .

6.6

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

שמירה על עצים בוגרים

2. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:
 - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 4. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
 - תכונות עצים שיש לתעדף:
 - א. נותני צל סוככנים
 - ב. חסכנים במים
 - ג. מאוקלמים
 - תכונות עצים שיש להימנע מהם:
 - א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 - הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
 7. שטחים ציבוריים פתוחים:
 - א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 - ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 - ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
 8. רחבות* עירוניות פתוחות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" לתחום התכנית בקני"מ 500:1 ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו תוך דגש והתייחסות להיבטים אקוסטיים.</p> <p>2. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר.</p> <p>4. פיתוח שטח: גינון, גדרות, חניות לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים וחדר אשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרש.</p> <p>5. הנחיות למיקום המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד') תהיה מוסתרת.</p> <p>6. חומרי הגמר של חזיתות הבניין יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר ואישורו.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>זיקת הנאה ברחוב השומר על מנת לאפשר מעבר רציף של הולכי רגל במדרכה הקיימת.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית.</p> <p>2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז</p> <p>3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה.</p>	



6.11	תשתיות
	<p>4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p> <p>5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת.</p>
6.12	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.13	הריסות ופינויים
	סימון בתשריט : להריסה
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו בפועל עם קבלת צוו התחלת הבניה, פינוי ההריסות יפונה יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום מתן תוקף.

