

**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 :

08/05/2022

לאשר את התוכנית

12/06/2023



תאריך 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 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

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 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	16: 14 19/09/2022	נעם ליבנה	16/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ותנוחה גיליון 2 מתוך 3	16: 14 19/09/2022	נעם ליבנה	16/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים חתכים לאורך, גיליון 3 מתוך 3	16: 15 19/09/2022	נעם ליבנה	16/12/2019	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	חתך נופי באזור מפגש עם כביש 551	10: 45 02/10/2022	דניאל בר קמה	02/10/2022	1	1: 1	מנחה	חתכים
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	גיליון 1 מתוך 2	09: 35 30/11/2022	אליעזר לייבלר	13/10/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 2 מתוך 2	09: 41 30/11/2022	אליעזר לייבלר	13/10/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	09: 35 30/11/2022	אליעזר לייבלר	22/11/2022	29	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

(1) כתובת: קיבוץ שפיים מיקוד 6099000.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה		א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דהטמפ בע"מ	בני ברק	(2)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס תנועה וכבישים	מהנדס	נעם ליבנה	41280	נעם לבנה הנדסה בע"מ	חיפה	(3)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ סביבתי	איל שלו	69550	איל שלו - הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(4)	83	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אליעזר לייבלר	47372353	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה (5)	27	03-9024002		eliezer@trees.co.il

(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.

(5) כתובת: רחוב העבודה 27 ראש העין 4801777.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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 28

**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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 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
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	31
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	24
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	31
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
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	1
חורשה לשימור	דרך מאושרת	1
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
סה"כ	69,258	100

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
סה"כ	69,258.09	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
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 יהייה רק מהמקומות המסומנים בנספח התנועה. חיבור שאינו מוצג בנספח התנועה יותר רק באישור יועץ תחבורה להיבטי הבטיחות של החיבור המבוקש, ובאישור רשות התמרור המוסמכת.</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>יתאפשר גם שימוש בעודפי עפר לפיזור על אדמות חקלאיות במיוחד באזור הפולג הנוצי.</p>

<p><b>4.2 דרך מוצעת</b></p> <p>פיזור עפר על אדמות חקלאיות יתאפשר עד לגובה של 40 ס"מ על מנת לשמור על מערכת הניקוז הקיימת. ה. לא יותרו חיבורים לדרכים שאינם מופיעות בתכנית.</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. 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>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 שינויה.</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 למותן 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 משרד התחבורה ונתיבי איילון.</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 תת"ל 15 או משרד התחבורה או מי מטעמו, ורשות התמרור הארצית.</li> </ol>	<p><b>4.3.2</b></p> <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>מחנה התארגנות - זמני.</p>	<p><b>4.4.1</b></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. כניסה ויציאה למחנה התארגנות יתואמו עם נתיבי איילון. הקמת מבנים זמניים לקבלנים ולאיחסון, ריכוז כלים מכניים, ציוד ואיחסון חומרים.</p>	<p><b>א</b></p>

קרקע חקלאית	4.4
<p>תשתיות תומכות זמניות כמו חיבור מים, ביוב, חשמל ותקשורת. גידור ושילוט.</p> <p>בתום סיום העבודות השטח ישוקם ויוחזר לקדמותו ותיסגר הגישה אל דרך השרות, כך שיאפשר עיבוד חקלאי של הקרקע.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (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 טיפול נופי	
(2)		4	50				(3) 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.
- (3) הזכויות הינן לאתר התארגנות זמני. זכויות אלה יפקעו עם גמר ביצוע העבודות וקבלת תעודת גמר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להוצאת היתרי בניה / תכניות לביצוע, יהיה תיאום ואישור משרד התחבורה או מי מטעמו.
2. לעת מתן היתר בניה, תוגש חוות דעת לענין טיפול נופי, ומאזן עבודות עפר לועדה מקומית, ולאישור משרד התחבורה או מי מטעמו.
3. תנאי להיתר טיפול נופי - לעת ביצוע תוגש חוות דעת לענין טיפול נופי, ניקוז, ומאזן עודפי, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה ות"ל ורשות התמרון המוסמכת.
4. חוות דעת בנושא ניקוז יהיה באישור משרד התחבורה או מי מטעמו.

**6.2****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
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

**6.3****חשמל**

- 1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.
2. 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 :  
  
סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו  
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'  
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'  
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'  
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'
3. 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.
4. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
6. לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
7. האמור לעיל אינו מהווה אישור להגדלת החיבור הקיים במ"ג.



6.3	חשמל
	<p>8. 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 פרודורי הקווים עפ"י חוק.</p> <p>9. 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 וכדו'). עפ"י שיקול מקצועי של חח"י העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י.</p> <p>10. 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>11. עבודות לתשתיות חשמל יבוצעו באישור רשות התמרור המוסמכת.</p>



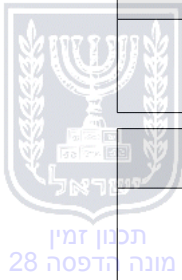
6.4	תשתיות
	<p>את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות תמרור מוסמכת. בעלי זכויות 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.</p> <p>מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>תישמר זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p>



6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>התרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המוסמכת, ובהתאם לדרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה, ותיאום הסדרי תנועה מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>פתיחת דרך השרות לתנועה תהא אפשרית רק לאחר ביצוע האמצעים למניעת הסינוור.</p>

6.6	
	<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>



6.8	ניקוז
	<p>הגנה מפני זיהום מי הבאר.</p> <p>בסמיכות לחיבור בין דרך השירות לבין כביש עוקף בני ציון קיימת באר. בתשריט התכנית מופיע גם רדיוס מגן ב' ו- ג' של הבאר.</p> <p>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> <p>בתחום רדיוס מגן א' המסומן בתכנית, אסורה כל בניה או סלילה.</p>

## 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.

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 לשימוש 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>7. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>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.</p> <p>8. רחבות* עירוניות פתוחות :</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 יחנו 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 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>11. תחזוקת עצים ברחבי התוכנית</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	

<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
שימוש במבנה שלא למתקן הנדסי יהווה סטיה ניכרת.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית תבוצע כיחידה אחת ובשלב אחד. אפשרות חלוקה לשלבים תהייה במסגרת בקשה להיתר.	עד להפקעה או לתפיסת חזקה בקרקע, המוקדם נבינהם, יותר המשך העיבוד החקלאי.

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28