

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0997957

חלוקת תא שטח 2168 - מתחם 12 מתאר 1005



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

התוכנית עוסקת בחלוקת קרקע שבחזקת עבד אלרחמאן סורה ( שעדיין רשומה ע"ש רשות הפיתוח ) בתא שטח 2168 המוצעת למגורים במתחם 12 לפי תכנית מתאר מ/ש-1/8/1005

מתחם 12 קובע עוד 2 תאי שטח 2166 , 2161 למגורים אשר בבעלות רמי בנוסף לדרכים ושטחים ציבוריים בקרקע שבחזקת עבד אלרחמאן סורה ובקרקע של רמ"י.

הקרקע שבחזקת עבד אלרחמאן סורה מופרדת מהקרקע של רמי בתכנית חלוקה מאושרת ע"י רמ"י והועדה המקומית מזרח השרון מצורפת לתכנית .

יש לציין שאחוזי ההפקעה בקרקע של עבד אלרחמאן סורה והקרקע של רמ"י זהים ולכן אין צורך באיזון הפקעת שטחים וניתן לחלק תא 2168 בנפרד ללא פגיעה בזכויות של רמ"י.  
שלד ת.ב.ע. זו יהווה בסיס לת.ב.ע מקבילה על ידי רמ"י לחלוקת השטחים שלהם לפי ראות עיניהם .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקת תא שטח 2168 - מתחם 12 מתאר 1005

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0997957

שטח התכנית 18.650 דונם

1.2

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 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	מזרח השרון
קואורדינאטה X	204410
קואורדינאטה Y	697285

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אבתאן	זמר

שכונה אבתאן -כניסת אבתאן שכ' בני עבד אלרחמאן סורה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8657	מוסדר	חלק		1

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
24/02/2016		3838	7213	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 8 /1 1005. הוראות תכנית מש/ 8 /1 1005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 8 /1 /1005
12/03/2001		1963	4970		שינוי	הצ/ במ/ 8 /1 /1003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גימאל זידאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גימאל זידאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 38 03/08/2021	גימאל זידאן	03/08/2021	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	מחמד עבד אלרחמאן סורה (1)			זמר	אבתאן		09-8743121	09-8743353	zj.eng2017@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבתאן זמר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד עבד אלרחמאן סורה			זמר	אבתאן (1)		09-8743121	09-8743353	zj.eng2017@gmail.com

(1) כתובת : אבתאן זמר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי	עורך ראשי	גימאל זידאן	39606	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743352	09-8743353	zj.eng2017@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גימאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743121	09-8743353	zj.eng2017@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

1. קביעת גבולות תאי שטח שהגדיר מתחם 12 במתאר מש/8-1/1005

2. חלוקת תא שטח 2168 במתחם 12 מתאר מש/8-1/1005

3. קביעת מגרשי בניה והוראות בניה לתא שטח 2168



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גבולות תאי שטח שהגדיר מתחם 12 במתאר מש/8-1/1005

כגון בניה, דרכים, שצפ"ים ושבצ"ים.

2. חלוקת תא שטח 2168 במתחם 12 מתאר מש/8-1/1005 למגרשי בניה.

3. קביעת מגרשי בניה והוראות בניה לתא שטח 2168



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11 - 15, 20, 30
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטחים פתוחים	300
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	101, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	3,912	20.97
מבנים ומוסדות ציבור	2,165	11.60
מגורים	12,094	64.82
שטחים פתוחים	487	2.61
<b>סה"כ</b>	<b>18,658</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,024.68	5.49
דרך מוצעת	2,887.16	15.47
מבנים ומוסדות ציבור	2,165.01	11.60
מגורים א'	12,093.89	64.82
שטחים פתוחים	487.12	2.61
<b>סה"כ</b>	<b>18,657.86</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (במבנה המגורים בלבד וכחלק ממנו)
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> כפיפות : תכנית זו כפופה בכל הוראות הבניה להוראות הבינוי של תכנית מתאר מש/1-8/1005 1- בתאי השטח המיועדים למגורים א' תותר בניית יח"ד בהיקף של בין יח"ד אחת למגרש ועד 4 יח"ד לדונם בכפוף לחלוקה המוצעת ואו חלוקה עתידית של מגרשים ולהנחיות התכנון למתחמים כמפורט בתכנית מש/1-8/1005 בסעיף 6.1 - מתחמי תכנון ולתנאים למתן היתרים כמפורט בסעיף 6.2 - תנאים למתן היתר בניה . מגורים , משרדים : שטח השימוש למשרדים לא יעלה על 10% מסך הזכויות במגרש , תותר בנית גדרות על גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו - 1.40 מ' בחזית המגרש . במגרש פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה . תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש . 2- חניה : 2 מקומות חנייה ליח"ד בתחומי המגרשים , יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש , אך ורק בחנייה קדמית הנמצאת בפינת המגרש או כפי שיקבע בתכניות הפיתוח והבינוי . 3- תכסית : יובטחו לפחות 20% משטח המגרש ( תא השטח ) פנויים מכל תכסית לצורך גינון וצמחיה . 4- גגות משופעים : תותר בניית גגות משופעים , תותר בניית עליית גג בגגות משופעים , שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד .
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט. גני ילדים ומעונות יום. מוסדות דת. מוסדות סעד ורווחה. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. מרכזי הדרכה ומרכז מורשת. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית. מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים. מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין . שטחים מגוננים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>1. תתאפשר הקמת מבנים רב תכליתיים, ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו.</p> <p>2. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס בפועל יהיה השלמת פיתוח השטח במלואו בתחום תא השטח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>4. יובטחו לפחות 20% משטח המגרש ( תא השטח) פנויים מכל תכסית לתורך פיתוח נופי וגינון המאפשר חלחול נגר עילי .</p>	



שטחים פתוחים	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחי גינון, חורשות, ושדרות שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. מתקני ספורט, נופש פעיל ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות המשרתים מטרות אלה. חניה לצורך השימושים בשצ"פ נשוא ההיתר בלבד. מקלטים ומחסות ציבוריים על קרקעים, ותת קרקעיים. מעבר למערכות תשתית ולנוקים. מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים</p>	4.3.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2



דרך מאושרת	4.4
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כבישים ב. מדרכות ג. חניות ד. שבילים ומסלולי אופניים ה. ריהוט רחוב ו. נטיעות ז. תעלות ניקוז ח. מעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>	4.4.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>-הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. - איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים : לא יוקם מבנה כלשהו ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך, למעט סלילת דרך. - סלילת דרכים : בסמכותה של הוועדה המקומית סלילת כל דרך וביצוע עבודות פיתוח או חלק מעבודות הפיתוח שהיא פועל יוצא מסלילת הדרך בקרקעות השכנות לאותה דרך. - כניסה לקרקע המהווה תוואי דרכים : לוועדה המקומית סמכות הכניסה לכל קרקע המהווה תוואי דרך או תהווה מקום להרחבה בכל עת לאחר מתן תוקף לתוכנית זו לפי הוראות סעיף 60 לחוק.</p>	4.4.2



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. כבישים            ב. מדרכות            ג. חניות            ד. שבילים ומסלולי אופניים            ה. ריהוט רחוב            ו. נטיעות            ז. תעלות ניקוז            ח. מעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>- איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים: לא יוקם מבנה כלשהו ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך, למעט סלילת דרך.</p> <p>- סלילת דרכים: בסמכותה של הוועדה המקומית סלילת כל דרך וביצוע עבודות פיתוח או חלק מעבודות הפיתוח שהיא פועל יוצא מסלילת הדרך בקרקעות השכנות לאותה דרך.</p> <p>- כניסה לקרקע המהווה תוואי דרכים: לוועדה המקומית סמכות הכניסה לכל קרקע המהווה תוואי דרך או תהווה מקום להרחבה בכל עת לאחר מתן תוקף לתוכנית זו לפי הוראות סעיף 60 לחוק.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי												
											מבנים ומוסדות ציבור	
											מגורים א'	
5	4	3	3	3	9	3	50	40	342	571	11	מגורים א'
5	4	3	3	3	9	3	50	40	345	590	12	מגורים א'
5	4	3	3	3	9	3	50	40	345	575	13	מגורים א'
5	4	3	3	3	9	3	50	40	331	552	14	מגורים א'
5	4	3	3	3	14.5	6	50	40	485	809	15	מגורים א'
									(3)	(1) 3865	20	מגורים א'
									(2)	(1) 5131	30	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתוכנן ע"י רמ"י.

(2) זכויות הבניה לפי מתאר מש/1-8/1005.

(3) זכויות הבניה לפי מתאר מש/1-8/1005.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

מצרפת בתשריט קנ"מ 500: 1.

1. חלוקה למגרשים

2. העמדת מבנים .

3. פירוט קוי בניין ומרווחים בין המבנים .

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

א. לא ינתן היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שהוגש בהסכמה או לאחר איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה .

ב. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את תשריט החלוקה .

ג. רישום חלוקה - לא יונפקו היתר בניה אלא לאחר אישור תצ"ר

**6.3****חשמל**

א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל . הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה , 9.50 מ' למתח עליון , ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים .

ב. מידות, גודל ומספר השנאים יהיו לפי תאום עם חברת החשמל.

ג. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

ד. תותר הקמת שנאים עפ"י תכנית מתואמת עם חברת החשמל.

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב :

- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .

- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן , למניעת חלחול שפכים למי התהום

- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז .

- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים , עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן , למניעת חלחול שפכים למי התהום

- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית .

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב .

- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים , שפעילותם יוצרת שפכים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים .

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע , אל מערכות



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>תנאים להיתר בנייה :</p> <p>- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב .</p> <p>ניקוז :</p> <p>- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים :</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית .</p> <p>תברואה :</p> <p>- בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לא תותר אחסנה של חומ"ס או חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע בכלל שטח התכנית.</p>	

6.5	פסולת בניין
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן :</p> <p>א. 1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א. 2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדף איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. -מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף(א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

6.6	פיתוח סביבתי
<p>תוכן תכנית פיתוח למתחם תכנון בשלמותו. התוכנית תערך בקני"מ 1: 500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום והיא תכלול :</p>	



<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות ( ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תאורה, תקשורת, מתקנים לאספקת גז וכד' ).</p> <p>2. מפלסי הכניסה לבניינים (0.00 +/-).</p> <p>3. מיקום הכניסות לרכב פרטי למרשי מגורים .</p> <p>4. מיקום חניית בתחומי המגרשים, מיקום ועיצוב סככות חניה .</p> <p>5. הנחיות לגדרות .</p> <p>6. נטיעות .</p> <p>7. נטיעות לאורך המדרכות .</p> <p>8. סימון עיצים בוגרים .</p> <p>9. גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>10. תוכנית פיתוח לדרך .</p> <p>11. תכנית הסדרי תנועה וחניה .</p> <p>12. תכנית הסדרי תנועה וחניה .</p> <p>13. אשפה .</p> <p>וכל פרט אחר ידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>א. פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו יד ביד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. שטחים לצורכי ציבור מפורטים בתשריט התוכנית .</p> <p>ב. יודגש כי השטחים לצרכי ציבור כוללים גם את הדרכים המוצעות במלואן וגם את הרחבות הדרכים המאושרות כמצוין בתשריט, הן במתחמי התכנון והן מחוצה להם .</p> <p>ג. הקרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י ובלבד שרמ"י קבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה .</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. ניתן להוציא היתרי בניה על פי הוראות תכנית זו במגרש מוגדר על פי תשריט החלוקה המצורף או על ידי איחוד וחלוקה של מגרשים בתשריט וכן לפי סעיפים 6.2, 6.3 לתכנית מתאר מש/1-8/1005.</p> <p>ב. היתר בניה במגרש ינתן לאחר הכנתה של תכנית המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.4 - תכנית למגרש במתאר מש/1-8/1005.</p> <p>ג. היתר בניה ינתן בתנאי ביצוע כל התשתיות וההתחברויות כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה מכח תכנית זו יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב המרכזית וחיבור לפתרון קצה או לפי הנחיות משרד הבריאות</p>	<p><b>6.8</b></p>





תשתיות	6.9
<p>תשתיות 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 קוי 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 למעט 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 העיר 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



השלמת מגרשים	6.11
<p>א. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית ומדידה עדכנית של המגרש בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד הגישה למבנה לרכב והולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה בנקודות התחבורות למערכת התשתיות העירונית.</p> <p>ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ג. במגרשים בהם נדרשים קירות תמך יבנו קירות אלה בהתאם להנחיות בנספח הנופי- סביבתי, פרק " הנחיות פיתוח נופיות " .</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17