

כ"ב טבת, תשפ"ו
11 ינואר, 2026

הנדון: נוהל קידום תכנון ורישוי מול יזמים, רובע שדות- תמ"ל 1074

תוכנית תמ"ל 1074 קבעה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים בן 4400 יח"ד. המועצה המקומית בשיתוף הוועדה המקומית קידמו את תוכנית מס' 453-1250414 אשר חידדה הוראות בינוי שונות.

התוכנית הופקדה, ולאחר סיום הליכים סטטוטוריים לרבות שמיעת מתנגדים, עדכון מסמכי התוכנית כחלק מההחלטה בהתנגדויות, וקבלת אישור הותמ"ל, נמצאת בהליכי פרסום למתן תוקף.

התוכנית קובעת בסעיף 6.2.1(2) כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קידום ואישור תוכנית בינוי ספציפית למתחם הרלוונטי המבוקש לרישוי בק.מ. 1:200 :

2. תנאי סף להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:200 עבור מתחם תכנון, ו/או מגרש על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תעסוק במפלסי פיתוח, התחברות לתשתיות, ובחינת עמידת התכנון המוצע בעקרונות התכנון של תוכנית זאת.

נוהל זה מבקש לקבוע את תהליך אישור תוכנית הבינוי הנ"ל.

1. ככלל הבינוי יבחן בנהל שולחן עגול במשרדי הוועדה המקומית "זמורה" בו ישתתפו הגורמים הבאים:

• רגולציה:

- מהנדסת המועצה ו/או מי מטעמה.
- מהנדס הוועדה המרחבית ו/או מי מטעמו.
- מנהלת הוועדה המרחבית ו/או מי מטעמה.

• יזם:

- צוות תכנון הפרויקט.
- נציג היזמים.

בני עי"ש · מזכרת בתיה · קרית עקרון

2. היזם יעביר למהנדס הוועדה המרחבית מידע בק.מ. 1:200 כמפורט להלן, ובהתאם לתבנית המצורפת:

- העמדת נפחי הבינוי, לרבות מיקום פונקציות כגון דירות גן, חצרות דירות הגן, פתרונות תשתית (אשפה, חדרי שנאים, רחבות היערכות וכד').
- תוכנית מפלס 0.00 של כל בניין תוך דגש על ההתאמה להוראות התוכנית לרבות עניין מיקום פונקציות המסחר, מועדוני הדיירים, הממשק בין מבואות הכניסה הראשיות / מועדוני הדיירים לבין הרחובות והחצרות המשותפות, הצמדות לקו הבניין הקדמי, וכל הוראה אחרת רלוונטית כפי שנקבע בתוכנית 453-1250414.
- תוכנית ההעמדה תוצג על רקע תכנון המרחב הציבורי הגובל במתחם הרלוונטי (תכנון רחובות מלא, שצ"פים, שב"צים). יש לציין על גבי הרחובות הגובלים רחובות ראשיים כפי שנקבע בתוכנית 453-1250414, וכן זיקות הנאה בשטחים גובלים אשר צמודות למתחם, כפי שנקבעו בתוכנית הנ"ל.
- סכמת שטחים פתוחים, ועקרונות פיתוח נופי, מפלסי פיתוח, פתרונות ניקוז והחדרת מי נגר כנדרש בתוכנית 453-1250414.
- חזיתות ופיתוח כלפי הרחוב, מפלסי פיתוח התחברות לרחוב, כניסות מוטוריות ורגליות.
- חתכים עקרוניים המציגים את קומת המסד והדירוג בקומה העליונה בהתאם לנדרש בהוראות תוכנית 453-1250414.
- הדמיות נפחיות כמפורט בתבנית המצורפת לנהל זה.
- המידע בעניין התכנון הפיזי של המרחב הציבורי יימסר בקבצים דיגיטליים על ידי מינהלת ההקמה או על ידי מהנדסת המועצה.
- יודגש כי התכנון יתבצע ככל הניתן בהתאמה למידע התשתיתי כפי שיימסר מהמועצה המקומית, וזאת בכדי לייעל ולפשט את הליכי תיאום הבינוי.
- סט הבינוי יוגש כשהוא מוצפן, ובלא רקע מדידת מצב קיים, אלא באופן נקי כך שייציג רק את התכנון המוצע.
- **ככל וישנן סוגיות/ שאלות מהותיות - על היזם לפרטן בפניה.**

3. דיון שולחן עגול ייקבע עד 3 שבועות לאחר העברת החומר למהנדס הוועדה ויתקיים במשרדי הוועדה המקומית, ובהשתתפות הגורמים המפורטים כאמור.

4. במסגרת דיון השולחן העגול יוצג הפרויקט על ידי צוות התכנון של היזם, ובסופו יוצא סיכום צוות הליווי בעניין תיקונים נדרשים ככל והיו בנושאים הרלוונטיים (התאמה להוראות התוכניות ולמסמכי מדיניות, התכנון המוצע, התחברות לתשתיות, לרחובות, שצ"פים, מגרשים גובלים, וכל נושא רלוונטי אחר).

5. סט תוכניות בינוי מתוקן יועבר באופן דיגיטלי לאישור כל חברי וועדה הליווי, ועם קבלת אישור הצוות, יובא לדיון לצורך אישור תוכנית הבינוי בוועדה המקומית.

בברכה,



אדר' מיקי קפון
מהנדס הוועדה