



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תוכנית מתאר מפורטת ש/1122/א

בנימינה

קביעת גוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

משרד הפנים  
הוצאת המחוז לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
20-2-2005  
ב ת ק ב  
ת"ת 55

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 11/1122/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.1.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על ההקדת תוכנית מס' 11/1122/א  
פורסמה כילקט הפרסומים מס. 5343  
מיום 14.11.04

הודעה על אישור תכנית מס' 11/1122/א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388  
מיום 5.7.05

- תאריך עדכון: 19.06.03
- 16.11.03
- 03.12.03
- 14.03.04
- 21.03.04
- 03.05.04
- 30.05.04
- 10.06.04
- 29.07.04
- 03.08.04
- 15.02.05

יוזם ועורך התוכנית "הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/1122/א - קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת  
היתרי בניה

### הוראות התוכנית

1. **המקום:**  
בנימינה
2. **שם וחלות:**  
תוכנית זו תיקרא ש/1122/א - להלן "תוכנית זו" כמפורט להלן:  
הוראות חלק א' בחוברת הוראות התוכנית יחולו על כל שטחים כהם מותרים מגורים  
בתחום שטח השיפוט של בנימינה הכלולים במרחב התכנון המקומי "שומרון".  
הוראות חלק ב' בחוברת הוראות התוכנית יחולו על השטחים המסומנים בתשריט  
המצורף לתוכנית זו, הכלולים בתחום תוכנית המתאר ש/23/א ושטרם הוכנה לגביהם  
תוכנית מפורטת.
3. **הקרקע הכלולה בתוכנית:**  
בנימינה
4. **מסמכי התוכנית:**  
א. חוברת הוראות הכוללת 6 דפים.  
ב. תשריט בק"מ 1:5000 המגדיר את גבולות שטחי המגורים הכלולים בהוראות חלק  
ב' בחוברת הוראות התוכנית להלן ה"תשריט". תשריט זה אינו קובע יעודי קרקע,  
יעודי הקרקע יהיו ע"פ המאושר בתוכנית ש/23/א
5. **היזם:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון" רח' המייסדים 54 זכרון יעקב
6. **עורכי התוכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון", רח' המייסדים 54 זכרון יעקב
7. **מטרת התוכנית:**  
א. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.  
ב. הקטנת קו בנין קדמי וצדדי עד אפס לשטח עיקרי הנמצא מתחת למשטח החניה.  
ג. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תוכנית זו.  
ד. הגדרת הצפיפות המותרת (מס' יח"ד לדונם) בשטחים המיועדים למגורים.  
ה. התוכנית תהווה תוכנית מפורטת עבור האזורים הכלולים בחלק ב' של הוראות  
התוכנית ובתשריט הנלווה, בהתאם לסעיפים 3 (ב), 3 (ג) בתוכנית ש/23/א.
8. **יחס לתוכניות אחרות:**  
א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ש/23/א ולתיקוניה לעניין הנושאים הכלולים בה.  
בנוסף, תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות שחלות על כל שטח מרחב  
התכנון "שומרון" שעניינן קביעת הוראות בניה ובינוי, שאושרו לפני מועד אישור  
תוכנית זו לעניין הנושאים הכלולים בה.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת יגברו הוראות תוכנית זו,

אלא אם צויין אחרת במפורש. בכל מקרה של נושא שאינו כלול ו/או מוגדר בתוכנית זו, יגברו הוראות התוכניות המאושרות לפי העניין.  
ג. זכויות הבניה, התכליות והשימושים יהיו לפי התוכניות התקפות החלות על השטח עוד בטרם אישור תוכנית זו.  
אין בתוכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכניות מתאר ארציות או לאפשר סטיה מקווי הבנין כפי שנקבעו בהן.

9. חלק א'  
9.1. הוראות חלק א' יחולו על כל שטחים בהם מותרים מגורים הכלולים בתחום שטח השיפוט של בנימינה ובמרחב התכנון המקומי "שומרון".
- 9.1.1. **הקמת גדר בגבול דרך / שביל / שטח ציבורי:**  
9.1.1.1. כל בקשה להיתר תכלול פרט לגדר אשר יתואם עם הרשות המקומית והוועדה המקומית.  
9.1.1.2. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שב"צ) תצופה באבן טבעית באישור הוועדה המקומית ולאחר תיאום עם המועצה המקומית.  
9.1.1.3. גובה הגדר לא יחרוג מ- 1.20 מ' מפני מדרכה או מפני קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל מעל גדר זו ותותר תוספת גדר קלה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'.  
9.1.1.4. במקומות שבהם השיפוע עולה על 20% או לחלופין במקומות בהם קיימת תוכנית בינוי או תנאי קרקע המחייבים קיר תומך בחזית המגרש חלה החובה לפצל את הגדר (קיר תומך) בתנאים הבאים:  
א. המרחק בין כל קיר היה לפחות 0.80 מ'. גובה כל קיר לא יחרוג ממחצית הפרש הגבהים בין מפלס העליון (חצר או דרך) ובין המפלס התחתון (חצר או דרך), אך לא יותר מ- 3.50 מ'.  
ב. קיר התומך/ גדר בחזית קדמית במגרשים הגבוהים מעל פני הכביש הגובל ב- 2.00 מ' ויותר, יפוצל לשני קירות לפחות, תוך יצירת אדנית לכיוון הרחוב. גובה קיר האדנית יהיה עד 1.00 מ', והמרחק בין הקירות לא יפחת מ- 0.8 מ'.
- 9.1.1.5. ביצוע (כולל גמר מושלם) של גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר.  
9.1.1.6. כל גדר קלה בצמתים ובהדיוסים תיבנה מקיר המסד הקדמי אשר גובהו לא יעלה על 0.60 מ'.
- 9.2. **גגות וגובה מבנים:**  
9.2.1. סעיף זה יחול על יעודי קרקע בהם מותרת בניה למגורים בגובה עד 2 קומות. סעיף זה יחול בכל מקום בו לא נקבעה הוראה אחרת בתוכנית מפורטת/מתאר או לא קיימת תוכנית בינוי הקובעת הוראת בניה בדבר גובה הכללי של המבנה, גובהו מעל פני קרקע טבעית או קרקע מפותחת ומפלס הכניסה הקובעת (+/- 0.00).  
9.2.2. הגדרות:  
א. קו עוקב קרקע טבעית:  
קו מדומה במרחק אחיד ובמקביל לקו קרקע טבעית. במגרש שבו קו הקרקע הטבעית אינו במפלס אחיד (רציף), ניתן יהיה, לצורך חישוב גובה המבנה על פי סעיף זה, להתייחס לקו גובה ממוצע בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.  
ב. גובה המבנה:  
גובהו הכולל של המבנה מחלקו הנמוך ביותר ועד רום הגג (גג משופע) או רום מפלס מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח.  
9.2.3. אופי מדידת קו עוקב קרקע טבעית:  
יועלה אנך מפני קרקע טבעית באורך קבוע ויתווה קו דמיוני במקביל לפני קרקע טבעית.  
9.2.4. קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.50 מ'  
9.2.5. חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים עפ"י גובהם:  
א. למבנה בן שתי קומות:  
בנין בעל גג משופע 8.50 מ'  
בנין בעל גג שטוח 7.00 מ'  
ב. גובה מבנה בן קומה אחת:  
בנין בעל גג משופע 5.50 מ'

- בנין בעל גג שטוח 4.00 מ' במבנים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המקסימלי בכל מפלס ומפלס ובכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראות סעיף 9.2.5 לעיל.
- 9.2.6
- 9.2.7 קומת עמודים מפולשת תחשב לקומה לצורך חישוב גובה לפי סעיף זה.
- 9.2.8 בסמכות מהנדסת/ הועדה לקבוע התאמה של גובה גג המבנה המוצע לנובה גנות המבנים הקיימים האחרים בחזית הרחוב, או עקב פתרון ניקוז למגרש גם אם ישנה סתירה עם הוראות תוכנית זו.
- מחסנים וחניות:**
- 9.3
- 9.3.1 שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950/א
- 9.3.2 תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס.
- 9.3.3 כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה. שטח החניה זו הינו חלק מזכויות הבניה המותרות. ניתן להציג את החניה הנ"ל ככניה עתידית ובלבד שישמרו זכויות הבניה לקירוי החניה.
- 9.3.4 במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש הגובל ואשר משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ' מפני קרקע סופית יותר ניווד שטח עיקרי במסגרת השימושים המותרים בתוכנית החלה על השטח, אל מתחת למשטח החניה. שטח זה לא יעלה על 25 מ"ר ויכלל במניין השטחים העיקריים המותרים.
- 9.3.5 בבניה חדשה חומרי הגמר למחסנים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע.
- ביתר למחסן כתוספת למבנה קיים, חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה ולפי שיקול דעת הוועדה תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה.
- 9.3.6 במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח – הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים. הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית /או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.
- גינון ונטיעות:**
- 9.4
- 9.4.1 כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקיה ונטיעות.
- 9.4.2 כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או כגבול עם שטח ציבורי ואשר סוגם ומיקומם יקבע בתאום עם מהנדס הוועדה והרשות המקומית. הגדרת "עצים בוגרים" על פי הגדרות משרד החקלאות.
- 9.4.3 נטיעת העצים יהווה תנאי להוצאת טופס 4/או תעודת גמר.
- תנאים למתן היתר בניה:**
- 9.5
- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע והגשת תשריטים לצורכי רישום.
- ב. אישור הוועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ונדרש.
- ג. תחול חובת הכנה ואישור ע"י הוועדה המקומית, של תוכנית בינוי למגרש/חלקה, כתנאי למתן היתר, במקרים הבאים:
1. ג. במקום בו מותר לבנות יותר מיחידה אחת במגרש/חלקה- תוגש תוכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז והיצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית
2. ג. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הגשה ואישור של תוכנית בינוי באמור, גם במקומות בהם מבוקשת יחיד אחת. מקרים אלה יחולו כאשר למשל לא מבוקש ניצול מלא של שטחי הבניה המותרים, כאשר מדובר בטופוגרפיה תלולה, כאשר מדובר במגרש גדול, במגרש אי-רגולרי, או במגרש קרוב לצומת דרכים וכד'.
- ד. הבקשה להיתר תכלול פרישת גדרות ותכלול מיקום ופרט לפילר חשמל, מתקן אשפה, מונה מים, שער כניסה לחניה וכיוון פתיחתו, מיקום מדחס מזגן, בלוני גז ומסתור קולטים.

- ה. הבטחת ביצוע תשתיות- כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום תשתיות עירוניות ואפשרות חיבור לתשתית עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת הבניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.
- ו. בהעדר תוכנית בינוי על מגיש התוכנית להציג פתרון ניקוז הן למגרש והן לסניבה הקרובה, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית.
- ז. כל בקשה להיתר תכלול הקצאת מקומות חניה על פי תקן החניה המאושר, התקף ליום הוצאת ההיתר.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, ואישור הרשות המקומית לעינין חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר.

**9.6 צפיפות יחידות דיור:**

- 9.6.1 מספר היחידות באיזור מגורים א' שבתחום התוכנית יהיה: במגורים א' לסוגיו- 2 יח"ד לדונם. במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליחידה שלמה. במקרה שהוגדרה בתוכנית מאושרת צפיפות גבוהה מהרשום לעיל, הוראותיה תגברנה לעינין הצפיפות.
- 9.6.2 גודל מגרש מינימלי לצרכי חלוקה יעמוד על 500 מ"ר. מס' היח"ד במגרש יקבע על פי הצפיפות המוגדרת לעיל.

**9.7 ניקוז מגרשים:**

כל בקשה להיתר תציג לפחות 25% משטח המגרש ששוף לגינון ויוצגו פתרונות ניקוז וניקוז משמר נגר ע"י בורות חילחול ו/או כל פתרון אחר באישור הרשות המקומית.

**9.8 שטחי שירות:**

בכל מקום בו לא נקבעו שטחי שירות בתוכניות מאושרות או שלא נקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 13 "הוראות מעבר" של תקנות התכנון והבנה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, שטחי השירות יהיו כדלקמן: לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן ומחסן דירתי עד 8.00 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר. סעיף זה לא כולל יעודי קרקע של מגורים ג' על סוגיהם.

**9.9 מבנים לשימור:**

בחלקות ו/או במגרשים שבהם קיימים מבנים המיועדים לשימור על פי הוראות התוספת רביעית לחוק התכנון ו/או החלטת וועדת שימור של המועצה המקומית ו/או לדעת הוועדה המקומית ראויים לשימור, לא יינתנו היתרי בניה אלא על פי חוות דעת אדריכל בעל ניסיון וידע מוכח בשימור מבנים, שיאושר על ידי הוועדה המקומית. חוות דעת האדריכל המומחה תתייחס לאופן שימור המבנה, שיחזורו או שיקומו. לא יינתן היתר בניה בטרם קבלת חו"ד וועדת השימור של היישוב. במידת הצורך, ועל פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית, תיערך התייעצות עם המועצה לשימור אתרים.

**9.10 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**10 חלק ב'**

- 10.1 הוראות חלק ב' יחולו בשטחים המסומנים בתשריט, בנוסף להוראות חלק א'. בשטחים אלה מהווה תוכנית זו תוכנית מפורטת.
- 10.2 השימושים, הזכויות והוראות הבניה יהיו על פי התוכניות המאושרות. בהתאם לסעיף 151 (ב) לחוק, לא תמנע האפשרות לבקש ולקבל הקלות בשטחי בניה בהתאם לחוק ולתקנות.

**11 תנאים להוצאת היתר:**

למען הסה ספק מודגש בזאת כי בשטחים הכלולים בחלק ב' של תוכנית זו, יש לעמוד בהוראות חלק א' במלואן, ובנוסף:  
תחול חובת הכנת תוכנית בינוי לחלקה גם אם מבוקש ו/או מאושרת הקמת יחידה אחת בלבד. תוכנית הבינוי תהיה על פי סעיף 9.5 ג' שלעיל.