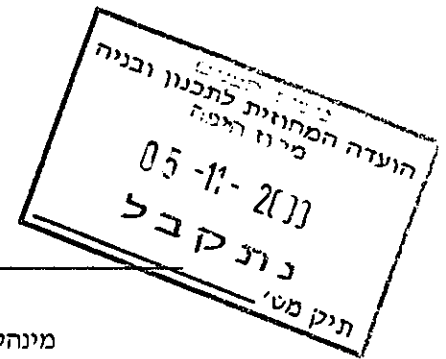


מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית  
תכנית מס' ש/938

## "שכונה צפון-מערבית בבנימינה"



### יוזמי ומגישי תכנית זו

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, שדי פלייס 15, חיפה 33095, טל. 04-8630855  
מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, רחוב קרן היסוד, ת.ד. 8, בנימינה 30550, טל. 04-6388511

### יעוץ תחבורה לתכנית זו

תוית - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ, רחוב טשרניחובסקי 35 חיפה 35709, טל. 04-8337611

### עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב פינסקי דוד 34, חיפה 34354, טל. 04-8382740

## 1. כללי

### 1.1 שם וחלות

1.1.1 תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 938 - שכונה צפון-מערבית, בבנימינה" (להלן: "תכנית זו").

1.1.2 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").  
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1,250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.1.3 לתכנית זו מצורפים שלושה נספחים כמפורט להלן:

נספח א' - מתחמי תכנון והצעת בינוי וחלוקת משנה.  
הנספח ערוך בקנה-מידה 1:2,500, והוא מחייב רק בנושא תחום תכנית בינוי ופיתוח למתחם.

נספח ב' - תחבורה.  
נספח לא מחייב.

נספח ג' - תשתיות הנדסיות, ביוב.  
הנספח ערוך בקנה-מידה 1:2,500. נספח לא מחייב.

### 1.2 יחס לתכניות אחרות

1.2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר בנימינה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה, במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו, לרבות: ש/מק/950 ו-ש/מק/950, ש/מק/960 (מגרש מינימלי), ש/מק/961 (מרחק בין מבנים), ש/מק/990 (קווי בנין במגרשים פנימיים), ש/מק/383 (ברכות שחיה) ו-ש/1122 (הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתר בניה).  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכניות הנ"ל.

1.2.2 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה הוראות תכנית ש/556 (הפחתה בשטח המינימלי הדרוש) שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 4332 מ-07.09.95.

1.2.3 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המאושרות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מספר         | שם                                                    | תאריך אישור | הודעה ברשומות בדבר אישור |          |
|--------------|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------|
|              |                                                       |             | י.פ.ע.ר.                 | תאריך    |
| 157/ג        | בנימינה תכנית מערבית                                  | -           | 24                       | 29-09-48 |
| 275/ג        | הרחבת שכון בבנימינה המערבית                           | -           | 274                      | 19-07-62 |
| תרש"צ 2/26/1 | -                                                     | 23-02-66    | -                        | -        |
| תרש"צ 2/26/2 | -                                                     | 10-01-68    | -                        | -        |
| תרש"צ 2/26/3 | -                                                     | 27-08-69    | -                        | -        |
| ש/23א        | תכנית מתאר בנימינה                                    | -           | 2092                     | 20-07-75 |
| ש/83         | שיקום שכ' "ישרון" בנימינה                             | -           | 175                      | 20-10-77 |
| ש/132        | שכון עובדים, צפון בנימינה                             | -           | 2463                     | 24-08-78 |
| ש/200        | שינוי לתכנית מתאר בנימינה ש/23א                       | -           | 2574                     | 01-11-79 |
| ש/208        | שינוי לתכנית מתאר בנימינה, חישוב ברוטו                | -           | 2661                     | 30-09-80 |
| ש/מק/301     | שינוי לתכנית מתאר בנימינה, 2 מבני מגורים נפרדים במגרש | -           | 2889                     | 03-02-83 |
| ש/313        | שינוי לתכנית מתאר בנימינה, מרווח צדדי באזור מגורים א  | -           | 3085                     | 16-08-84 |
| ש/358        | חלקות 3 עד 9 בגוש 10151 בבנימינה                      | -           | 1817                     | 29-03-85 |
| ש/384        | צפון ישרון בנימינה                                    | -           | 3848                     | 28-02-91 |
| ש/375        | בנימינה, מורדות ישרון                                 | -           | 3999                     | 30-04-92 |
| ש/560        | בנימינה, אצבעות                                       | -           | 4268                     | 18-12-94 |
| ש/מק/693     | שינוי לתכנית מתאר בנימינה                             | -           | 4581                     | 04-11-97 |
| ש/301א       | שינוי לתכנית ש/23א                                    | -           | 4610                     | 22-01-98 |
| ש/מק/384א    | צפון ישרון בנימינה                                    | -           | 4656                     | 21-06-98 |
| ש/מק/857     | שינוי לתכנית ש/23א                                    | -           | 4939                     | 04-12-00 |
| ש/859        | צפון ישרון                                            | -           | 4986                     | 17-05-01 |
| ש/מק/1164    | תוספת יח' דיור בגוש 10151 חלקה 124 בנימינה            | -           | 5348                     | 01-12-04 |
| תרש"צ 2/26/7 | -                                                     | 17-02-05    | -                        | -        |
| ש/1178       | תוספת יחידת דיור בגוש 10151 חלקה 11                   | -           | 5640                     | 13-03-07 |
| ש/מק/1219    | שינוי לתכנית ש/23א                                    | -           | 5697                     | 31-07-07 |
| תרש"צ 2/26/8 | -                                                     | 06-08-07    | -                        | -        |
| ש/1210       | תוספת 2 יח"ד בתחום חלקה 125 בגוש 10151 בבנימינה       | -           | 5713                     | 04-09-07 |

1.2.4 תכנית זו מבטלת תכנית מופקדת ש/469, שינוי יעוד הקרקע ממגורים לציבורי בנימינה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה ב-י.פ. 3970 מ-06.02.92.

1.3 המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו מהווה חלק משכונת מגורים קיימת בצפון-מערב בנימינה, בין מסילת הברזל (במזרח) לשטחי הפרדסים של בית חנניה (ממערב). השטח כולל שטחים לאורך רחובות: העצמאות, החבצלת, הארז, הנורית, הסיגלית, האירוס, הקורל, הרקפת, רותם, הכלנית, הכרום, הנרקיס, הנדיב והסחלב.

1.4 השטח

שטח תכנית זו 269.26 דונם בקירוב, כמפורט בטבלת השטחים בתשריט.

1.5 חלקות קרקע בתכנית זו

| גוש   | חלקות                                                                                            | חלקי חלקות                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 10151 | 5-30, 47, 48, 52-59, 76-78, 86, 87, 98, 100, 102, 112, 113, 121-127, 131, 132, 134, 142, 153-156 | 3, 4, 36-38, 41, 49, 60-67, 83, 91, 94, 128, 136, 143, 144, 146 |
| 10152 | 43-47, 67-74, 76-92, 95-99, 105-110, 114, 123, 124, 117-120                                      | 42, 58, 115, 116                                                |
| 10215 | 179, 347                                                                                         | 173, 345, 346, 364, 411, 412, 414, 422, 427, 452                |

1.6 בעלי הקרקע

מדינת ישראל (לרבות חוכרים פרטיים) והמועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה.

1.7 מטרות תכנית זו

- 1.7.1 מתן אפשרות לבניית מבני מגורים בחלקים האחוריים של מגרשי מגורים גדולים.
- 1.7.2 הסדרת מערכת הדרכים ואפשרויות חיבור לדרכים מתוכננות מחוץ לתחום השכונה.
- 1.7.3 תכנון מחדש של השטחים הפנויים בצפון השכונה.
- 1.7.4 קביעת הנחיות לבניה ולחלוקה בשטחים עליהם חלות הוראות תכנית רישום שיכון ציבורי מ-1966 והוראות תכנית המתאר מ-1975, כדי לאפשר מתן היתרים ורישום חלוקות לפי תכנית מפורטת.

1.8 עיקרי תכנית זו

- 1.8.1 מתן אפשרות להוספת כ-180 יח"ד חדשות בצפיפות נמוכה (2.5-3.0 יח"ד/דונם), במגרשים מאושרים בהם קיימות כ-130 יח"ד, והקצאת מגרשים חדשים לבניית 19 יח"ד חדשות.
- 1.8.2 הקצאת שטחים לצרכי חיבור ולמוסדות פרטיים.
- 1.8.3 התוויית דרכים חדשות לצורך נגישות למגרשי בניה, והסדרת מערכת הדרכים הקיימת.
- 1.8.4 קביעת זכויות ותנאים לבניה, לחלוקה ולפיתוח.

באור סימני התשריט

1.9

|        |                                                        |                                                  |
|--------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.9.1  | קו כחול עבה                                            | - גבול תכנית זו.                                 |
| 1.9.2  | קו שחור עבה                                            | - גבול שטח שתכנית זו אינה חלה עליו.              |
| 1.9.3  | קו כחול מקוטע                                          | - גבול תכנית מאושרת.                             |
| 1.9.4  | קו נקודות אדומות                                       | - גבול מרחב תכנון מקומי (גבול תחום שיפוט).       |
| 1.9.5  | שטח צבוע כתום                                          | - אזור מגורים א.                                 |
| 1.9.6  | שטח צבוע תכלת                                          | - אזור מגורים ב (במצב המאושר).                   |
| 1.9.7  | שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה                          | - אזור מגורים מיוחד (במצב המאושר).               |
| 1.9.8  | שטח צבוע כתום מטוייט בכחול                             | - אזור מגורים א מיוחד.                           |
| 1.9.9  | שטח צבוע תכלת מטוייט בכחול                             | - אזור מגורים ב מיוחד.                           |
| 1.9.10 | שטח צבוע צהוב                                          | - אזור מגורים ג מיוחד.                           |
| 1.9.11 | שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה                          | - אתר למסחר.                                     |
| 1.9.12 | שטח צבוע כתום מותחם בחום                               | - אתר למוסד פרטי.                                |
| 1.9.13 | שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה                          | - שטח פרטי פתוח (במצב המאושר).                   |
| 1.9.14 | שטח צבוע ירוק                                          | - שטח ציבורי פתוח.                               |
| 1.9.15 | שטח צבוע חום מותחם בחום כהה                            | - אתר למבני ציבור.                               |
| 1.9.16 | שטח צבוע ירוק מטוייט ומותחם בחום כהה                   | - אתר ציבורי משולב.                              |
| 1.9.17 | שטח צבוע ירוק מותחם בחום                               | - שטח ספורט (במצב המאושר).                       |
| 1.9.18 | שטח מטוייט בצהוב                                       | - שטח לתכנון בעתיד (במצב המאושר).                |
| 1.9.19 | שטח מטוייט בירוק                                       | - אזור חקלאי (במצב המאושר).                      |
| 1.9.20 | שטח צבוע חום בהיר                                      | - דרך מאושרת.                                    |
| 1.9.21 | שטח צבוע ורוד                                          | - דרך/הרחבת דרך, מוצעת.                          |
| 1.9.22 | שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ובחום בהיר/ורוד, לסרוגין | - דרך משולבת, מאושרת/מוצעת.                      |
| 1.9.23 | שטח צבוע ירוק מטוייט בירוק                             | - שביל הולכי-רגל.                                |
| 1.9.24 | שטח מטוייט באדום                                       | - דרך מוצעת לביטול.                              |
| 1.9.25 | שטח צבוע אפור מותחם בחום כהה                           | - שטח מסילת-ברזל (במצב המאושר).                  |
| 1.9.26 | שטח מטוייט בשחור                                       | - שטח זכות מעבר.                                 |
| 1.9.27 | מספר שחור ברביע עליון בעיגול דרך                       | - מספר דרך.                                      |
| 1.9.28 | מספר אדום ברביע צדדי בעיגול דרך                        | - מרווח קדמי מזערי, במטרים.                      |
| 1.9.29 | מספר אדום ברביע תחתון בעיגול דרך                       | - רוחב דרך, במטרים.                              |
| 1.9.30 | קו שחור עם משולשים הפוכים לסרוגין                      | - גבול גוש.                                      |
| 1.9.31 | קו ירוק דק                                             | - גבול חלקה רשומה.                               |
| 1.9.32 | קו ירוק דק מקוטע                                       | - גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.                   |
| 1.9.33 | קו שחור עבה                                            | - גבול חלקה מוצע.                                |
| 1.9.34 | קו שחור דק                                             | - גבול מגרש מאושר.                               |
| 1.9.35 | מספר מוקף בעיגול ירוק                                  | - מספר חלקה רשומה.                               |
| 1.9.36 | מספר בעל ארבע ספרות בצבע שחור                          | - מספר חלקה מוצעת.                               |
| 1.9.37 | אות באלף-בית העברי, מודגשת בשחור                       | - שם אתר ציבורי/סחיר, מוצע.                      |
| 1.9.38 | קו אדום דק                                             | - קו רחוב/שביל.                                  |
| 1.9.39 | קו אדום מקוטע                                          | - קו בנין מוצע.                                  |
| 1.9.40 | קו אדום דק מקוטע עם שתי נקודות                         | - ציר קו חשמל מתח גבוה, קיים (עילי או תת-קרקעי). |
| 1.9.41 | קו אדום דק מקוטע עם נקודה אחת                          | - ציר קו חשמל מתח נמוך, קיים.                    |
| 1.9.42 | שטח מותחם בקו שחור עבה מקוטע                           | - אתר עתיקות.                                    |
| 1.9.43 | שטח מותחם בקו אדום עבה מקוטע                           | - מתחם לחלוקה חדשה.                              |
| 1.9.44 | שטח מותחם ומנוקד בשחור דק                              | - מבנה קיים.                                     |
| 1.9.45 | שטח מותחם בצהוב                                        | - מבנה להריסה.                                   |

## 2. יעודי קרקע

### 2.1 שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 2.2 לגבי כל אזור.

### 2.2 תכליות

#### 2.2.1 דרך

- מעברים ציבוריים, לרבות דרך משולבת, לכלי-רכב ולהולכי-רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי-רכב (מסוג פרטי), בהם תותר בניה בהתאם למפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- תותר גם הקמת "מיתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף האמור), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

#### 2.2.2 דרך משולבת

- רחוב ציבורי לשימוש משולב, לכלי-רכב ולהולכי-רגל, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת.
- תותרנה כל התכליות המותרות בדרך, למעט תכליות שעלולות לפגוע באופיה של הדרך.

#### 2.2.3 שביל הולכי-רגל

- מעבר ציבורי להולכי-רגל בלבד, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב, למעט רכב חרום.

#### 2.2.4 מגורים א

- שטח למבני מגורים: חד-משפחתיים, דו-משפחתיים ותלת-משפחתיים בצפיפות נמוכה.

#### 2.2.5 מגורים א/ב,ג, מיוחד

- שטח למבני מגורים בכפיפות להוראות תכנית מאושרת החלה על השטח (לפי סימון תכניות מאושרות בתרשים המצב המאושר בתשריט).

#### 2.2.6 מוסד פרטי

- שטח למוסד פרטי לרווחת הקהילה שאינו מיועד להפקעה. [האתרים מסווגים באותיות ג ו-לא].
- יותרו שימושים בתחום הבריאות, הרווחה, התרבות והספורט לרווחת הקהילה, כפוף לאישור הועדה המקומית.

#### 2.2.7 אתר למסחר

- מבני מסחר, חנויות, משרדים, יצור קמעונאי, שרותי אוכל, שרותי בידור, שרותי עסקים, שרותי בריאות וחניונים.
- כל שימוש אחר המתאים למרכז מסחרי, יותר באישור הועדה המקומית כפוף לבחינת השפעה סביבתית.

#### 2.2.8 אתר למבני ציבור

- שטח למבני ציבור עירוניים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- השימוש יתבסס על פרוגרמה וצרכי הרשות המקומית בעת הגשת בקשת בניה, והוא טעון אישור הועדה המקומית.

- 2.2.9 שטח ציבורי משולב - שטח לפיתוח גנני ונופי משולב עם מבנה לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- הקמת מבנה כאמור, תותר באישור הועדה המקומית ביחס לאתרים למבני ציבור כאמור בסעיף 2.2.8.
- ראה גם סעיף 2.2.12 בדבר זכות מעבר.  
[האתרים מסומנים באותיות יג ו-מא]
- 2.2.10 שטח ציבורי פתוח - שטח לגינון ולריצוף, לרבות גני משחקים, מיתקני משחקים, מעברים להולכי-רגל ותשתיות תת-קרקעיות, בו לא תותר בניה ולא תותר התקנת מגרשי חניה.
- השטח לא ישמש כחלק מפיתוח דרך (מדרכות, חניות וכד'). שטח הגובל בדרך יוכל להוות השלמה של הפיתוח הגנני והנופי בשולי הדרך, כולל פיאצה באתר ח (ראה גם סעיף 10.2.2).
- 2.2.11 שטח עתיקות - אתר עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.  
[האתר מסומן באותיות מא].
- 2.2.12 שטח זכות מעבר - בחלקות 80 ו-89 בגוש 10152:  
רצועת מעבר בכלי-רכב, משותפת למגרשי המגורים הגובלים בה.
- באתר יג (חלקה 105 בגוש 10152):  
רצועת שטח להבטחת אפשרות מעבר ציבורי להולכי-רגל במקרה שיוקצה שטח ציבורי מדרום לאתר יג. שינוי תוואי ורוחב המעבר במסגרת תכנית פיתוח לאתר יג, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו.

### 3. תנאי בניה ופיתוח לפי אזורים

#### 3.1 דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים

- 3.1.1 רישוי וביצוע - ראה גם תנאים מיוחדים בסעיף 10.3.  
רישוי וביצוע הדרכים יהיו בהתאם לסעיף 10.3 ולסעיף זה.
- 3.1.1.1 אישור תכנית לסלילה ולביצוע דרך יותנה באישור משרד התחבורה לתכנית תנועה ותחבורה.
- 3.1.1.2 כל הדרכים, ככרות התנועה, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית זו, יבוצעו לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית על-פי תכנית לסלילה ולביצוע שתאושר כחוק.
- 3.1.1.3 בתכנית לסלילה ולביצוע דרך יובטחו הסדרת ניקוז ושילוב צמחיה ושטחי ריצוף בתחום השטח המיועד לדרך.
- 3.1.1.4 ככל הניתן, בתכנון הדרכים ובביצוען, ישולבו בתחום השטח המיועד לדרך עצים בוגרים קיימים בשטח, ורק בלית ברירה יועתקו עצים לשטח ציבורי פתוח בתחום תכנית זו; עקירה וכריתה של עצים תותרנה רק לאחר קבלת אישורים לפי כל דין.
- 3.1.1.5 תכנית לסלילה ולביצוע דרך משולבת תאושר על-פי תכנית פיתוח בקנה-מידה 1:250, שתוכן לכל רצועת הדרך. תכנית הפיתוח תוכן בליווי מהנדס תנועה ואדריכל נוף, ובהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (ראה סעיף 2.2.2 לתכנית זו) ושינוייהן מעת לעת.
- 3.1.1.6 מיקום ככרות תנועה בתחום רצועת הדרך ייקבע בתכנית לסלילה ולביצוע לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

- 3.1.1.7 היתר למבנה חדש יינתן רק לאחר ביצוע דרך ציבורית בין מגרש הבניה לבין דרך מאושרת סלולה, או הבטחת זכות מעבר חלופי מדרך קיימת כשלב ביניים, תוך מתן התחייבות המבקש לועדה המקומית לביצוע הדרכים הציבוריות הגובלות במגרש.
- 3.1.1.8 ביטול דרך קיימת, במלואה או באופן חלקי, יותר רק לאחר ביצוע הדרך החלופית בפועל, ועל-פי תכנית תנועה ותמרור מאושרת על-ידי משרד התחבורה.

### 3.1.2 עיצוב וגאומטריה

- 3.1.2.1 מבנים ומיתקנים (לרבות גדרות), הניתנים להקמה או להתקנה בתחום דרך או שביל, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים שתאשרנה כחוק לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.2.2 רדיוס קשת במפגש קו רחוב בצומת יהיה לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון - 8 מ'.
- 3.1.2.3 המרחק האנכי מתילי קו חשמל עילי עד פני דרך ייקבע לפי הנחיית חברת החשמל.

## 3.2

### אזורי מגורים ואתרים לבניה

ראה גם טבלאות תנאי בניה בסעיף 9.  
במקרה של סתירה בין הטבלאות להוראות סעיף זה יגבר האמור בסעיף זה.  
**ראה גם סעיף 4 בדבר צורת חישוב והגדרות.**

### 3.2.1 מגורים א

#### **טיפוסי בינוי:**

- בית חד-משפחתי, בית דו-משפחתי ובית תלת-משפחתי.

#### **צפיפות יחידות דיור:**

- 3 יח"ד לדונם
- במקרה שבחישוב מספר יח"ד התקבל גם חלק מיח"ד, שהוא 50% ויותר - הוא יעוגל ליח"ד שלמה

#### **שטח מגרש מזערי לצורך חלוקה (נטו, לאחר הורדות לדרכים הגובלות):**

- לבית חד-משפחתי - 400 מ"ר
- לשתי יח"ד (מכל סוג) - 700 מ"ר
- לשלוש יח"ד (מכל סוג) - 1,000 מ"ר
- במקרים מיוחדים (מטעמי טופוגרפיה, גישות, צורת המגרש וכד') תותר סטייה משטח מגרש מזערי בתנאי שניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש

#### **תכסית קרקע:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1
- עד 35% משטח המגרש נטו

#### **שטח בניה:**

- שטח עיקרי: עד 160 מ"ר ליח"ד
- שטח שרות: על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3
- יותר ניווד שטחי בניה בין יח"ד, אך לא יותר מתוספת של 40 מ"ר לשטח עיקרי של יח"ד אחת. ניווד השטחים ייעשה בדרך שנוהגים בהקלה (כמשמעותה בחוק התכנון והבניה), בכפוף לעמידה בכל הוראות תכנית זו, ובתנאי שלא יגדל סה"כ שטח הבניה המותר במגרש

#### **גובה בנין:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.2
- עד 2 קומות (בנוסף לעליית גג בחלל גג משופע ולמרתף)
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע - 8.5 מ' (בנוסף לחלק תת-קרקעי של מרתף ולמעקה בגובה המזערי הדרוש)
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.5 מ' (בנוסף לחלק תת-קרקעי של מרתף ולמעקה בגובה המזערי הדרוש)

#### **מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):**

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט (ברישום מידה), ובאין סימון ייקבע המרווח בהתאם למוגדר להלן:
- קדמי (מדרד / מדרד משולבת) - 5.0 מ'
- צדדי (גם לצד שביל) - 3.0 מ', או 0 לאורך קיר משותף של שתי יחיד
- אחורי (גם לצד גבול אחורי במגרש קדמי) - 5.0 מ'
- בין מבני מגורים במגרש - 6.0 מ'

#### **תכניות בינוי ופיתוח:**

- הבינוי המוצע המסומן בנספח א לתכנית זו מהווה סימון מנחה לטיפוסי בינוי ולהעמדת בנינים ביחס לקו הרחוב. מידות המבנים והמרווחים אינם מחייבים וייקבעו על-פי הוראות תכנית זו
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש. ראה סעיף 4.4

#### **השלמת מגרשים:**

- תחול הגבלת בניה בחלקות המיועדות להשלמה על-ידי צרוף שטחים גובלים, כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.11

#### **מגורים א/ב/ג, מיוחד 3.2.2**

- תנאי הבניה יהיו על-פי הוראות תכנית מאושרת החלה על השטח (כמסומן בתרשים המצב המאושר בתשריט) וכפוף לגבולות המגרשים ולקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו
- שטח בניה יחושב משטח המגרש בתכנית מאושרת כאמור
- ראה גם סעיף מבנים קיימים 4.9

#### **אתר למוסד פרטי 3.2.3**

#### **איחוד חלקות**

- יותר איחוד חלקות לפי סעיף 7.1.8

#### **תכנית קרקע:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1
- עד 40% משטח המגרש נטו

#### **שטח בניה:**

- שטח בניה עיקרי: 60% משטח המגרש
- שטח שרות: על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3

#### **גובה בנין:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.2
- עד 10 מ'
- בניה תת-קרקעית לקומות מרתף לשרות ולחניה תותר בנוסף לגובה המותר

#### **מרווחי בניה מזעריים:**

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט

#### 3.2.4 אתר למסחר

##### **תכסית קרקע:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1
- עד 50% משטח המגרש נטו

##### **שטח בניה:**

- שטח עיקרי: 60% משטח המגרש
- שטח שרות: על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3

##### **גובה בנין:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.2
- עד 10 מ'
- בניה תת-קרקעית לקומות מרתף לשרות ולחניה תותר בנוסף לגובה המותר

##### **מרווחי בניה מזעריים:**

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון - 5.0 מ'

#### 3.2.5 אתר למבני ציבור

##### **חלוקת משנה**

- שטח מגרש מזערי: 500 מ"ר
- תותר חלוקת האתר, בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש
- אישור חלוקה טעון אישור הועדה המקומית לתכנית כללית לניצול שטח האתר

##### **תכסית קרקע:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1
- עד 40% משטח המגרש נטו

##### **שטח בניה:**

- שטח עיקרי: 90% משטח המגרש
- שטח שרות: על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3

##### **גובה בנין:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.2
- עד 10 מ'
- בניה תת-קרקעית לקומות מרתף לשרות ולחניה תותר בנוסף לגובה המותר

##### **מרווחי בניה מזעריים:**

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון:
  - קדמי ואחורי - 5 מ'
  - צדדי - 3 מ'

#### 3.2.6 אתר ציבורי משולב

##### **שטח מגרש מזערי:**

- כמוצע בתכנית זו

##### **תכסית קרקע:**

- במגרש יג: עד 20% משטח המגרש. על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1
- במגרש מא: עד 30% משטח המגרש. על-פי המוגדר בסעיף 4.1.1

##### **שטח בניה:**

- שטח עיקרי: במגרש יג - עד 20% משטח המגרש, במגרש מא - עד 50% משטח המגרש
- שטח שרות: על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3

**גובה בנין:**

- על-פי המוגדר בסעיף 4.2
- במגרש יג: עד 2 קומות, כמוגדר באזור מגורים א
- במגרש מא: עד 10 מ'
- בניה תת-קרקעית לקומות מרתף לשרות ולחניה תותר בנוסף לגובה המותר

**מרווחי בניה מזעריים:**

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט

**4. תנאי בניה ופיתוח בנושאים כלליים**

**4.1 צורת חישוב שטח הבניה**

**4.1.1 שטחי תכנית הקרקע:**

- 4.1.1.1 יימדדו ויחושבו בהתאם להיטל על הקרקע של כל חלקי המבנים, ללא הבחנה בין סוג השימוש (כולל חניה ומחסן), למעט בניה הקשורה לפיתוח החצר (מדרגות, עמודים, פרגולות) ובניה תת-קרקעית - שלא ייכללו בחישוב.
- 4.1.1.2 לפחות 25% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי ומריצוף, כדי להבטיח ניקוז משמר נגר עילי.

**4.1.2 שטחי הבניה:**

- 4.1.2.1 שטחי הבניה יוגדרו, יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- 4.1.2.2 תכנית זו לא תפגע בזכויות בניה מאושרות שהוקנו בתכניות קודמות מאושרות. במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות קודמות לה בנושא זכויות הבניה, תגברנה הוראות התכנית המאושרת הקודמת.

**4.1.3 שטחי שרות:**

- 4.1.3.1 **באזור מגורים א/ב/ג, מיוחד:**
  - לפי הוראות תכנית מאושרת החלה על השטח.
- 4.1.3.2 **באזור מגורים א:**
  - עד 30 מ"ר ליחיד בנוסף לממ"ד בשטח הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית התקפות ביום הוצאת היתר הבניה, ולא יותר מהמפורט להלן:
    - 10 מ"ר למחסן דירתי, 15 מ"ר לחניה מקורה, 5 מ"ר לשרות נלווה אחר וממ"ד בשטח הקבוע בתקנות כאמור.
  - תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות.
  - יותר מחסן נפרד ממבנה המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד, וכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- 4.1.3.3 **באזורי בניה אחרים:**
  - עד 20% משטח הבניה העיקרי, בנוסף לשטחים הנדרשים על-פי התקנות.
  - באתר למוסד פרטי, באתר למבני ציבור ובאתר ציבורי משולב, יותר, בנוסף לאמור לעיל, גם השטחים שלהלן, אם שוכנעה הועדה המקומית בנחיצותם: שטח חניה בקומת מרתף, קומות עמודים מפולשות ומקמרות.

- 4.2 מדידת גובה בנין:
- 4.2.1 גובה הבניה המותר הוא "קו עוקב קרקע טבעית" בהתאם להגדרת "גגות וגובה מבנים" בתכנית ש/1122א.
- 4.2.2 מרתף (כמוגדר בתקנות התכנון והבניה), מבנה יציאה לגג שטוח, מיתקנים הנדסיים ומבני הסתרה למיתקנים על הגג, יותרו בנוסף לגובה הבניה המותר כאמור, בגובה המזערי הנדרש.
- 4.3 מבני עזר ובריכות שחיה:
- הקמת מחסנים וחניות תותר לפי הוראות תכנית ש/1122א.
- בריכות שחיה לא מקורות באזור מגורים, תותרנה לפי תכנית ש/מק/383א.
- 4.4 תכניות בינוי ופיתוח
- 4.4.1 תכנית בינוי ופיתוח למתחם:
- 4.4.1.1 אישור התכנית יהווה תנאי לאישור בקשת בניה למבנה חדש בשטחים שלגביהם הוגדר מתחם בנספח א לתכנית זו. ראה גם סעיף 8.2.
- 4.4.1.2 התכנית תערך בקנה-מידה 1:500 על רקע מדידה מהימן, ותכלול התייחסות לתשתיות ציבוריות, מפלסים ופרטים מחייבים במימשק עם הגבול הציבורי. ראה גם סעיף 3.1.1.4.
- 4.4.1.3 התכנית תכלול גם חתכים אופייניים וחזית לכל אורך קו הרחוב.
- 4.4.2 תכנית פיתוח למגרש:
- התכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לפי הוראות ש/1122א.
- 4.5 גדרות
- הקמת גדרות תותר בהתאם להוראות תכנית ש/1122א.
- 4.6 בניה למגורים בקיר משותף
- בקשה לבניית/להרחבת מבנה של יותר מיחידת דיור אחת תכלול תאום העיצוב הכולל של המבנה (עיצוב החזית, צורת הגג, חומרי גמר, גוונים וכדומה), לשלבי הביצוע ולפיתוח החצר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 4.7 עיצוב ארכיטקטוני
- 4.7.1 חומרי גמר
- 4.7.1.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות, גגות וגדרות.
- 4.7.1.2 הבקשה להיתר בניה תכלול גם הוראות לביצוע גמר חזיתות, בתחום המרווחים, הפונות למגרש השכן.

- 4.7.2 חזיתות לרשות רבים  
בחזיתות ובגגות הנראים מרשות רבים תהיה התייחסות מיוחדת בעיצוב החזית ובפיתוח המרווחים, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 4.7.3 גגות  
4.7.3.1 התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.  
4.7.3.2 לא תותר בניה מעל לגובה המותר כמפורט בסעיף 3 לגבי כל אזור.
- 4.7.4 מיתקנים הנדסיים  
בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים.
- 4.7.5 מיכלי גז ודלק  
מיכלים ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מרשות הרבים.
- 4.7.6 מיתקן אשפה  
מיתקן בייתי לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר מגרש מגורים.
- 4.7.7 שלטי פרסומת  
4.7.7.1 התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב החזיתות שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.  
4.7.7.2 לא תותר התקנת שלטים מעל לגובה המבנה.
- 4.8 מבנים להריסה  
מבנה מכל סוג שהוא, למעט מיקלט, המצוי בשטח המסווג בתכנית זו כשטח ציבורי פתוח וכדרך מכל סוג, מיועד להריסה.
- 4.9 מבנים קיימים  
מבנה שנבנה על-פי היתר קודם לאישור תכנית זו, ואינו מיועד להריסה לפי תכנית זו, לא יראו אותו כחורג ממנה גם אם לא תואם הוראות תכנית זו, ובלבד שהוא מצוי בשטח המיועד לבניה לפי תכנית זו. כל תוספת למבנה תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.
- 4.10 חניה  
החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, על-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, התקף ביום הוצאת היתר הבניה. בכל מקרה, ליחידת דיור חדשה בשטח עיקרי מעל 100 מ"ר תחול חובת 2 מקומות חניה לרכב פרטי, לפחות.
- 4.11 מיגון אזרחי ובטיחות  
4.11.1 כל בקשת בניה תכלול מיקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מיקלטים) התש"ן-1990.  
4.11.2 כל בקשת בניה תלווה בהתחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי-אש לפי דרישת שרותי הכבאות.

## 5. אתר עתיקות

על שטח עתיקות המסומן בתשריט יחולו הנהלים שלהלן:

- 5.1 כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 5.2 אם יידרש, על-ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו מבקש ההיתר על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 5.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 5.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 6. תשתיות

### 6.1 חשמל

- 6.1.1 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 6.1.2 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על הקרקע בשטח דרך, אלא אם תשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- 6.1.3 בתחום מגרשי בניה תחול חובת הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות, במידת הצורך ובהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 6.1.4 לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים. ראה גם סעיף 3.1.2.3.
- 6.1.5 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הדרך.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'.
- 6.1.6 אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת-קרקעיים ולא במרחקים קטנים מהרשום מטה.  
0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.  
1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 6.1.7 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 6.1.8 עמודים שימצאו בתחום דרך מוצעת ניתנים להעתקה על חשבון מבקש היתר הסלילה.
- 6.1.9 כל קוי החשמל החדשים יהיו תת-קרקעיים.

- 6.2 תקשורת
- 6.2.1 הוצאת היתר לסלילה/לבניה/לפיתוח - תותנה בתאום עם חברות התקשורת והכבלים לגבי הצגת המתכנת.
- 6.2.2 כל קוי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 6.3 ניקוז, מים וביוב
- 6.3.1 היתר בניה/סלילה יוצא רק לאחר שיובטח ניקוז השטח לפי תכנית הנדסית, שתערך בהתאם לעקרונות ניקוז משמר נגר עילי ותאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.2 כל בקשת בניה תלווה בתכנית פיתוח המגרש, שבמסגרתה יתואר ניקוז המגרש לפי הוראות תכנית ש/1122א.
- 6.3.3 הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הישוב או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת חיבור הביוב למערכת הביוב העירונית. תנאי לטופס אכלוס יהיה חיבור בפועל של המגרש והמבנה למערכת הביוב העירונית.

## 7. חלוקה, רישום שטחי ציבור והשבחה

- 7.1 איחוד, חלוקה ורישום
- 7.1.1 גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) וגבולות אזורים מאושרים שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות חלקות מוצעות, קוי רחוב וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו.
- 7.1.2 בהמשך לאמור בסעיף 7.1.1 - גבולות מגרשים מאושרים, שנקבעו בתכניות ש/384 ש/מק/384א ו-ש/859, שאינם זהים לגבולות האזורים והמגרשים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. רישום החלוקה המוצעת טעון הסדרת זכויות חכירה ואישור תשריט איחוד וחלוקה כחוק. כל עוד לא יאושר תשריט כאמור לא יינתנו היתרים לבנית יחיד חדשות במגרשים אלו.
- 7.1.3 על מגישי בקשות בניה/סלילה להגיש לאישור מוסדות התכנון תשריט לצרכי רישום כאמור בסעיף 7.1.1. הגשת תשריט לצרכי רישום תהווה תנאי להוצאת היתר. ראה גם סעיף 8.1.
- 7.1.4 יותר איחוד עם שטח ציבורי בעל יעוד זהה, המצוי מחוץ לתחום תכנית זו.
- 7.1.5 באזור מגורים תותר חלוקה בהתאם לזכויות החכירה ותותר חלוקת כלהלן:
- 7.1.5.1 החלוקה המוצעת בנספח א אינה מחייבת (גבול חלקה מוצע, לא מחייב) מיועדת להנחייה בהכנת תשריטי חלוקה, כפוף לכל הוראות תכנית זו.
- 7.1.5.2 תותר חלוקה לאורך קיר משותף בין יחיד צמודות או בין שני מבני מגורים, בתנאי שתובטח נגישות ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש וכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- 7.1.5.3 יותר איחוד וחלוקה שתי חלקות סמוכות, כפוף לכל הוראות תכנית זו.

7.1.6 רוחב רצועת מעבר למגרש אחורי לא יפחת מ-3 מ'. אולם, תותר רצועה ברוחב 2.5 מ', במקרה של מעבר משותף לשתי חלקות סמוכות, שרוחבו המשותף לא יפחת מ-5 מ'. מעבר משותף יתוכנן ויבוצע בהסכמה ובמשותף, ולא תותר גדר בתחום המעבר.

7.1.7 לא תחול הגבלה על אורך חזית מגרש.

7.1.8 שטח אתר למוסד פרטי ג - מיועד לאיחוד למגרש אחד כפוף לאישור תשריט איחוד בהסכמת הבעלים, או לפי פרק ג סימן ז (חלוקה חדשה) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, במקרה של העדר הסכמת בעלים.

7.1.9 כל איחוד ואו חלוקה טעון אישור תשריט חלוקה על-ידי בעלי הקרקע ומוסדות התכנון.

7.1.10 בשטחים שלהלן, המסומנים בתשריט כ"מתחם לחלוקה חדשה", תותר הסדרת איחוד וחלוקה בהתחשב בבינוי ובגידור בפועל. איחוד וחלוקה כאמור טעונים אישור כחוק ולא יהיו סטייה מהוראות תכנית זו.

7.1.10.1 חלקות 21 ו-22 בגוש 10151.

7.1.10.2 חלקות 95, 96 ו-123 בגוש 10152.

7.1.11 בהמשך לאמור בסעיף 7.1.1 - על החלקות המפורטות להלן תחול חובת צרוף שטחים גובלים (שהינם בבעלות המדינה או הרשות המקומית) כמתואר בתשריט. הצרוף טעון הסדרת זכויות חכירה ואישור תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על-ידי מוסדות התכנון. כל עוד לא יאושר תשריט איחוד וחלוקה כאמור, לא יינתנו היתרים לבנית יחיד חדשות בחלקות אלו. תוספות ושיפוצים למבנים קיימים יותרו גם ללא אישור תשריט כאמור.

חלק חלקה 134 בגוש 10151 מיועד לצרוף לחלקה 56 בגוש 10151

חלק חלקה 110 בגוש 10152 מיועד לצרוף לחלקה 80 בגוש 10152

7.1.12 בחלקות 80, 89 ו-90 בגוש 10152 - תרשם בפנקסי המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר משותף ברכב למגרשים הגובלים במעבר, לפי הסימון בתשריט.

7.1.13 בשטח ציבורי פתוח נ - תרשם בפנקסי המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר ברכב למגרשים הגובלים בשטח (72/2, 73/2 ו-74/2).

## 7.2 רישום שטחי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על-שם הרשות המקומית לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## 7.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

## 8. תנאים להגשת בקשה להיתר למבנה חדש

### 8.1 תשריט חלוקה

אישור מוסדות התכנון לתשריט חלוקת קרקע, לפי סעיף 7.1.

תכנית בינוי ופיתוח למתחם

8.2

אישור של הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח (כמוגדר בסעיף 4.4) למתחם שלם, או לחלק ממנו באישור הועדה המקומית, בשטח שלגביו הוגדר מתחם בנספח א לתכנית זו.

הבטחת תשתיות

8.3

הבטחת והסדרת ביצוע תשתיות וכל הדרכים והצמתים, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרות למתחם בו מבוקש ההיתר, או לחלק ממנו, כפוף לכל הוראות תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה המקומית.

9. טבלאות תנאי בניה (לפי הוראות סעיף 3.2)  
במקרה של סתירה בין הטבלאות בסעיף זה להוראות סעיף 3.2 יגבר האמור בסעיף 3.2.

9.1

| אזור                                   | צפיפות יחיד/דונם | שטח מגרש מזערי לצורך חלוקה ב-מ"ר                        | שטח תכנית קרקע מירבי ב-%     | שטח בניה עיקרי מירבי ב-%     | שטח בניה עיקרי מירבי ליחיד ב-מ"ר | שטח שרות (שיש) מירבי                                                                  |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים א                               | 3                | 400 לבית חד-משפחתי<br>700 לשתי יחיד<br>1,000 לשלוש יחיד | 35                           | -                            | 160                              | 30 מ"ר ליחיד בנוסף לממ"ד לפי התקנות:<br>10 מ"ר - מחסן<br>15 מ"ר - חניה<br>5 מ"ר - אחר |
| על-פי הוראות תכנית מאושרת החלה על השטח |                  |                                                         |                              |                              |                                  |                                                                                       |
| מוסד פרטי                              | -                | כפי שמוצע                                               | 40                           | 60                           | -                                | 20% משטח עיקרי, עם אפשרות לתוספת לפי סעיף 4.1.3.3                                     |
| מסחר                                   | -                | כפי שמוצע                                               | 50                           | 60                           | -                                | 20% משטח עיקרי                                                                        |
| מבני ציבור                             | -                | 500                                                     | 40                           | 90                           | -                                | 20% משטח עיקרי, עם אפשרות לתוספת לפי סעיף 4.1.3.3                                     |
| ציבורי משולב                           | -                | כפי שמוצע                                               | במגרש יג: 20<br>במגרש מא: 30 | במגרש יג: 20<br>במגרש מא: 50 | -                                | ---                                                                                   |

9.2

| אזור               | גובה מירבי בקומות         | גובה מירבי ב-מ'               | מרווחים מזעריים ב-מ' (במקרה שאין סימון בתשריט) |                           |       |                       | הערות                                                  |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|-------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
|                    |                           |                               | קדמי                                           | צדדי                      | אחורי | בין מבני מגורים במגרש |                                                        |
| מגורים א           | 2 + עליית גג              | 8.5 לגג משופע<br>7.5 לגג שטוח | 5                                              | 3 או 0 בתנאים             | 5     | 6                     | - תותר גם קומת מרתף בקונטור המבנה בתנאים               |
| מגורים א/ב/ג השלמה | על-פי הוראות תכנית מאושרת | על-פי הוראות תכנית מאושרת     | 5                                              | על-פי הוראות תכנית מאושרת |       |                       | -                                                      |
| מוסד פרטי          | -                         | 10                            | 5                                              | 5                         | 5     | -                     | -תותר גם קומת מרתף (לשרות ולחניה) בקונטור המבנה בתנאים |
| מסחר               | -                         | 10                            | 5                                              | 5                         | 5     | -                     | ---                                                    |
| מבני ציבור         | -                         | 10                            | 5                                              | 3                         | 5     | -                     | ---                                                    |
| ציבורי משולב: יג   | 2 + עליית גג              | 8.5 לגג משופע<br>7.0 לגג שטוח | כמסומן בתשריט                                  |                           |       |                       | ---                                                    |
| ציבורי משולב: מא   | -                         | 10                            | 5                                              | 5                         | -     | -                     | ---                                                    |

## 10. רשימת תנאים מיוחדים לפי יעודי קרקע

| 10.1   | מגרשי מגורים                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1.1 | הבניה במגרשים 5003-5005 ו-5007-5009 כפופה להנחיות המשרד לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיינקטו על-ידי מבקש ההיתר, כדי למנוע השפעה שלילית של "מחצבת בנימינה" הסמוכה.                                                                    |
| 10.1.2 | במגרשי מגורים בחלקה 57/10151, תותר בניה רק אם יובטח כי הסדרי הנגישות למגרשים לא יפגעו באפשרות לביצוע צומת שלוש זרועות, במפגש דרכים 1 (החרצית), 3 (הארז) ו-1 (החבצלת) כמתואר בתשריט.                                                |
| 10.1.3 | הגישה למגרש מגורים בחלקה 56/10151 תהיה מדרך 1 (החבצלת) בלבד.                                                                                                                                                                       |
| 10.1.4 | הבניה במגרש 5006 כפופה למגבלות בניה מקו חשמל או להעתקת עמוד החשמל הקיים, ולביצוע גישה חלופית למגרש 5002 על-פי המוצע בתכנית זו.                                                                                                     |
| 10.1.5 | תנאי למתן היתר בניה במגרשים 5003-5005 ו-5007-5009 יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית.                                                                                                                                                |
| 10.1.6 | בתכנון בינוי ופיתוח במגרשים 5007-5009 תמנע פגיעה בעצי האקליפטוס שנותרו באזור.                                                                                                                                                      |
| 10.1.7 | לאורך מגרשים בחלקות 98,102/10151 (הגובלים בשטח חקלאי) תוקם גדר שתחסום את המעבר לשטח החקלאי. בתכנון המגרשים הנ"ל יובטחו הסדרי הניקוז באופן שלא ייפגע השטח החקלאי הגובל.                                                             |
| 10.2   | שטחים ציבוריים                                                                                                                                                                                                                     |
| 10.2.1 | שטחים לו, מב, מח ו-נ (שם האתר מודגש בעיגול בתשריט) יתוכננו ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מהדרך וייראו כחלק ממנה.                                                                                                                          |
| 10.2.2 | באתר ח - תותר הבניה הקיימת (מקלט) ובניה נוספת רק לתכלית המותרת בשטח ציבורי פתוח, לפי תכנית אדריכלית לפיתוח השטח כפיאצה.                                                                                                            |
| 10.2.3 | באתר ט, תותר בניה רק אם יובטח כי הסדרי הנגישות למגרש לא יפגעו באפשרות לביצוע צומת שלוש זרועות, במפגש דרכים 1 (החרצית), 3 (הארז) ו-1 (החבצלת) כמתואר בתשריט. לא תותר גישה ברכב מדרך 16 (הקורל).                                     |
| 10.2.4 | באתר נ - יותר גם מעבר כלי-רכב לצורך גישה למגרשי המגורים הגובלים בו.                                                                                                                                                                |
| 10.2.5 | באתר נא יותר מעבר כלי-רכב, כל עוד לא בוטל חיבור דרך 171 (האירוס) לדרך 18 (הסיגלית) המוצע בתכנית זו.                                                                                                                                |
| 10.2.6 | אתר נג ישמש למעבר הולכי-רגל, לגינון ולתשתיות תת-קרקעיות.                                                                                                                                                                           |
| 10.3   | דרכים                                                                                                                                                                                                                              |
| 10.3.1 | ביצוע המשך דרך 18 (הסיגלית) לפי תכנית זו יותנה בניתוק החיבור לדרך 171 (האירוס) כמוצע בתכנית זו. כל עוד לא בוצע המשך דרך 18 לפי תכנית זו, לא תחול חובת ניתוק רחוב האירוס כאמור, וניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בדרך הקיימת ובצומת הקיים. |
| 10.3.2 | ביצוע הזרוע הצפון-מזרחית של צומת דרכים 1/3 (הארז/החבצלת/החרצית) מותנה באישור תכנון מפורט של הצומת, שיכלול התייחסות להמשך מזרחה למעבר מתחת למסילה.                                                                                  |
|        | תנאי לאישור התכנון המפורט של הצומת, יהיה קבלת אישור משרד התחבורה. כל עוד לא בוצעה הזרוע הצפון-מזרחית של הצומת כאמור, שטח הזרוע הצפון-מזרחית יפותח כשטח ציבורי פתוח.                                                                |
| 10.3.3 | גישה ברכב מדרך 3 (הארז) אל המגרשים המצויים לאורך צידה הצפון-מערבי של הדרך, תותר רק אם יובטח שלא ייווצר מטרד בטיחותי.                                                                                                               |
| 10.3.4 | לא תותר גישה ברכב מדרך 16 (הקורל) לאתר ט. דרך 16 תשמש דרך גישה למגורים בלבד.                                                                                                                                                       |
| 10.3.5 | לא תותר גישה ברכב מדרך 151 לאתר ז. דרך 151 תשמש דרך גישה למגורים בלבד.                                                                                                                                                             |
| 10.3.6 | צומת דרכים 1/17 (הנורית/העצמאות/החבצלת) יבוצע לפי תכנון מפורט שיאושר על-ידי משרד התחבורה.                                                                                                                                          |

- |        |                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.3.7 | התכנון המפורט והביצוע של דרך 18, ילוו בתכנון נופי שייערך על-ידי אדריכל נוף.                                                                                                      |
| 10.3.8 | הרחבת צומת דרכים 31/4 (הארז/הכרכום) תבוצע לפי תכנון מפורט עם דגש על שמירת הגן הציבורי העצים שבתחומו וצמצום הפגיעה בגן ובעצים. העצים הקיימים ישולבו בפיתוח הנופי של הדרכים בצומת. |
| 10.3.9 | לאורך צידן המערבי של דרכים 111 ו-124 (הגובלות בשטח חקלאי) תוקם גדר שתחסום את המעבר לשטח החקלאי. בתכנון הדרכים הנ"ל יובטחו הסדרי הניקוז באופן שלא ייפגע השטח החקלאי הגובל.        |

## 11. חתימות וחתימות

~~11:1 ידוע מגישי תכנית זו~~

**משרד הפנים מחוז חיפה** | **מינהל מקרקעי ישראל**, מחוז חיפה

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

**אישור תכנית מס.**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה**

ביום 20.11.71 לאחר את התכנית.

~~יו"ר הועדה המושיטת~~

~~משימה המקומית בנימינה - גבעת עדה~~

**יעל פלק** אדריכלית ומשכנעת עו .

רחוב פינסקי דוד 34א, חיפה 4354:

054533799 n.y 04-8382740.50

18.9-08

11.2 עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכנתת ערים

11.3 יעוץ תחבורה לתכנית זג

תוית, תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ

11.4 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, שומרון

דיויד ברייטבורד, אינג'  
מהנדס המועצה  
בנימינה - גבעת עדה

הודעה על אישור תכנית מס. 938/פ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5883

17.12.08 מיום

938/P האדעה על הפקדת תוכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5761

23:11 = 5 מעים

11.5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

ש"ס / 38

التمتع

# האמלצה למהפכה

בישיבה מס' 507 מיום 28-02-01

26-10-08

|       |               |              |
|-------|---------------|--------------|
| תאריך | יום"ד ה'תשס"ב | מחנודס הועדה |
|-------|---------------|--------------|

**הנעדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון**

930 111

תכנית 58/7

הנומלצה לאישור

\_\_\_\_\_

בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

Xk 300 / 26-18-08

מ"ר הנדסר הנדסר  
מ"ר הנדסר הנדסר