

עמוד השער של הוראות התוכנית

10-00-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ש/1299 א'

שכונת מגורים גני ליאור בבנימינה

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
19-08-2009  
נדת קבל  
ת"מ מס' 5

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת סוג התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
תכנית 1299 א'  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' 13.8.09 מיום 19.1.09  
תאריך 13.8.09  
חברת מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
תכנית 1299 א'  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 13.8.09 מיום 4.12.06  
תאריך 13.8.09  
חברת מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1299 א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17.3.09 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1299 א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5866  
מיום 18.11.08

הודעה על אישור תכנית מס. 1299 א'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6009  
מיום 13.10.09

**דברי הסבר לתכנית**

מבוקש לתכנן מחדש את החלקה באופן יעיל יותר (מהחלוקה שאושרה במסגרת התכנית החלה על השטח) ועל מנת לאפשר תוספת יחידות דיור, בהתאם לצפיפות הבניה שאושרה בשטחים הסמוכים לחלקתנו (סה"כ הצפיפות המוצעת בתכנית - 2.9 יח"ד לדונם).  
עקרונות התכנון וזכויות הבניה נעשו בדומה לתכנון השכונה הסמוכה בתכנית ש/241 ו'.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז חיפה

### תכנית מס' ש/1299 א'

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים גני ליאור בבנימינה	<b>1.1 שם התכנית</b>
16,052 מ"ר	<b>1.2 שטח התכנית</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>1.3 מהדורות</b>
1 מספר מהדורה	שלב
14.6.09 תאריך עדכון	מספר מהדורה
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג התכנית
כן	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדה מחוזית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא רלוונטי	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף
	אופי התכנית

#### 1.5 מקום התכנית

		<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
השומרון	מרחב תכנון מקומי	
194900	קואורדינטה מערב מזרח - Y	
714350	קואורדינטה דרום צפון - X	

תכנית זו חלה על שטח הנמצא ממערב לרחוב  
החרצית ומצפון לרחוב התמר.

1.5.2 תאור מקום

המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

בנימינה

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

החרצית, התמר והאשל

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק מהגוש	17	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/241 ה'	61, 29, 28, 20-15, 10-3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/241 ה'	שינוי	-	4030	6.8.92 ז' אב התשנ"ב
ש/1122 א'	כפיפות	למעט אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.	5388	5.4.05 כה' אדר ב' התשס"ה

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרויגד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	14.6.09	-	27	-	מחייב	הוראות תוכנית
		פרויגד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	26.5.09	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		פרויגד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	26.5.09	1	-	1:500	מנחה	נספח בניוי
		עמוס אלטר ותנועה	14.6.09	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה
		גיא דרוקמן ותשתיות	14.6.09	1	-	1:1250	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
yossi_lior@hotmail.com	04-6288560	052-3775421	04-6380114	רח' הדקל 11 בנימינה 30500	שם רשות מקומית	-	09890252	יובל לאור	-	מגיש התכנית

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
yossi_lior@hotmail.com	04-6288560	052-3775421	04-6380114	רח' הדקל 11 בנימינה 30500	שם רשות מקומית	-	09890252	יובל לאור	-	יזם במועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yossi_lior@hotmail.com	04-6288560	052-3775421	04-6380114	רח' הדקל 11 בנימינה 30500	שם רשות מקומית	-	09890252	יובל לאור	-	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורה, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
ifreund@012.net.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	רשות נרחבת יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בעימ 512414947		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	
nofalter@netvision.net.il	03-6023499	-	03-6023495	ת.ד. 17208 תל-אביב 61170	עמוס אלטר הנדסת דרכים ותנועה	5661	008386732	עמוס אלטר	מהנדס	יועץ תנועה
guydr@bezeqint.net	04-8112551	050-7662510	04-8112551	רח' שמשון 31 חיפה	גיא דרוקמן הנדסת כבישים והשתיות	00110890	24894271	גיא דרוקמן	מהנדס	יועץ ניקוז
miikgol@zahav.net.il	04-6322072	054-4383820	04-6325454	שד' רוטשילד א' 27 ת.ד. 3386 חדרה	מורדד חודד בעימ 51105066	661	054541750	ירחמאל גולדשמיט	מורה מוסמך	מורה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
המועצה המקומית	המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 30 יחידות דיור, בבניה צמודת קרקע בבנימינה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקת הקרקע בהסכמת הבעלים.
- ב. תוספת 13 יחידות דיור וזכויות בניה ביחס למצב המאושר.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה ופיתוח השטח, לרבות תנאים להיתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				16.052	שטח התכנית - דונם
	30		13	17	מגורים א' - מספר יח"ד
	4950		1269	3681	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
		218-201	מגורים א'
		4	שטח ציבורי פתוח
		2,1	דרך
		3	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

מיועד למבני מגורים צמודי קרקע, בני שתי קומות.

**4.1.2 הוראות**

- א. **תכנית בינוי**  
לפני הוצאת היתרי בניה, בתחום אזור המגורים, תוגש תכנית בינוי לכל שטח התכנית, שתאשר ע"י הועדה המקומית.  
תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה והנחיות לפיתוח השטח.  
תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.  
כמו כן תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לפי סעיף 9.5 ג' בתכנית ש/1122 א'.
- ב. **ביצוע הבניה**  
מבנה דו-משפחתי יבוצע בשלמותו ועפ"י היתר בניה שיכלול תכנון משותף של שתי יחידות הדיור במגרש. כל סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת מתכנית, כאמור בסעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ג. **מחסנים**  
1. שטח המחסן לא יקטן מ-6 מ"ר.  
2. ההנחיות למיקום המחסן וצורתו יהיו עפ"י תכנית ש/מק/950 א'.  
3. חומרי הגמר למחסנים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע.
- ד. **עיצוב ארכיטקטוני של בניינים**  
1. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.

2. גובה מבנה מגורים  
גובה מבנה או חלק מבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' ובמבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ' והכל כמפורט בסעיף 9.2 בתכנית ש/1122 א'.
3. עליית גג  
א. שטח עליית הגג יחושב עפ"י השימוש בו.  
ב. בעליית הגג יותרו פתחים במישור הגג בלבד ולא יציאה או חדר יציאה לגג.
4. דודי שמש  
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
5. צנרת  
התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
6. מתלי כביסה  
מיתקן לתלית כביסה יהיה חלק מעיצוב הבנין/מבני העזר/הגדר ויתואר בבקשה להיתר בניה.
7. מיכלי גז ודלק  
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין/הגדר והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ה. הוראות פיתוח  
1. חצרות  
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינות.
2. גדרות וקירות תומכים  
בהתאם לסעיף 9.1.1 רבתי בתכנית ש/1122 א'.
3. מתקן אצירת אשפה  
מיתקן אצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
4. גינות ונטיעות  
א. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינות, השקיה ונטיעות.  
ב. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או בגבול עם שטח ציבורי ואשר סוגם ומיקומם יקבע בתאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.  
ג. נטיעת העצים תהווה תנאי להוצאת טופס 4 /או תעודת גמר.
- ו. חניה  
1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו.  
2. החניה תקורה בפרגולה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לחייב הקמת פרגולה בחומרי בניה וגימור עפ"י שיקול דעתה.  
3. הכניסה מרחוב החרצית ליחידות הדיור במגרשים 204, 208, 212, 216 ו-218 תהיה משותפת והן תהיינה ניצבות (אחת אחרי השניה).

4. ביתר המגרשים החנויות תהיינה ניצבות (אחת אחרי השניה), למעט במגרשים 205, 209, 213 ו-214 שהם יותר חנויות מקבילות (אחת ליד השניה).
5. מיקום החנויות יהיה בקדמת המגרש.
6. יותר מיקום החנויות בקו בנין צדדי 0 מ'.
7. הכניסה לחנויות צמודות בין מגרשים תהיה בכביש כניסה משותף ללא גדר.

#### 4.2 שטח ציבורי פתוח

##### 4.2.1 שימושים

מיועד לגינון, אזורי מנוחה, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעיות. לא יותרו שימושים האסורים בקו בנין מהמסילה ע"פ תמ"א 23.

#### 4.3 דרך משולבת

##### 4.3.1 שימושים

שטח המשלב מעבר של כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לגינון ולחנויות.

#### 4.4 דרך

##### 4.4.1 שימושים

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולחנויות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) <sup>3</sup>	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) <sup>2</sup>	צמימות (יח"ד/לחונם נטו)	מספר יח"ד <sup>1</sup>	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח הא' שטח	יעוד
				מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה (מ"ר)			
												שטח	שטח		
5	3	3	4	2	3.0	2	40	61	404		74	330	663	201	מגורים א'
5	3	3	4	2	3.2	2	40	65	404		74	330	626	202	
5	3	3	4	2	3.2	2	40	65	404		74	330	626	203	
5	3	5	4	2	3.1	2	40	62	404		74	330	651	204	
5	3	3	4	2	2.3	1	40	46	202		37	165	441	205	
5	3	3	4	2	2.8	2	40	58	407		74	330	705	206	

<sup>1</sup> במגרשים בהם מותרות שתי יח"ד יבנה מבנה דו-משפחתי שיתוכנן ויבוצע ע"פ היתר בניה שיכלול שפה אדריכלית זהה לשתי יחידות הדיוור במגרש.

<sup>2</sup> גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, כמפורט בסעיף 9.2 בתכנית ש/1122 א'.

תותר בניית 2 קומות + עליות גג + מרתפים (בשטח קונטור הקומה שמעל, אשר לא יחושבו במנין קומות הבנין ובתנאי שגובה המבנה במטרים יהיה כהתאם לקבוע בתכנית זו. המרתף לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית ולא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לקו הביוב. שטח המרתפים יחשב במנין שטחי הבניה הקבועים בתכנית זו. לא תותר יציאה חיצונית מהמרתף.

<sup>3</sup> בתחום מגרשים 210, 211 ו-214 קווי הבנין ימדדו מחלק המגרש נטו הנתון לאחר הפרשת השטח המסומן כזכות מעבר בתשריט. אי עמידה בקווי הבנין המצויינים לעיל תהווה סטייה ניכרת מתכנית, ע"פ סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<sup>4</sup> במגרשים בהם מותרות שתי יח"ד, יחולקו שטחי הבניה באופן שווה בין היחידות.

<sup>5</sup> ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסך כל שטחי הבניה והגובה ישמרו.

<sup>6</sup> שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לבנין ליחידת דיוור אחת יהיו על פי הפרוט שלהלן:

מקלט תיקני מנימלי או מרחב מוגן - 12 מ"ר.

מחסן דירתי ששטחו לא יקטן מ-6 מ"ר.

2 מ"ר שונות.

מקום תניה אחד, הממוקם כחלק מחבנין העיקרי או במבנה נפרד, בשטח שלא יעלה על 17 מ"ר.

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צממות (מ"ר/דלונג)	מספר יחיד מסר	תכנית (%)	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מובי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-ימני	צידו-שמאלי							קדמי	מתחת לתחנת לבינסה הקובעת	מעל לתחנת לבינסה הקובעת	מתחת לתחנת לבינסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	שרות
5	3	3	4	2	2.9	2	40	59				404	74	330	686	207	מגורים א'
5	5	3	4	2	3.5	2	40	71				404	74	330	567	208	
5	3	4	4	2	2.2	1	40	45				202	37	165	452	209	
5	3	3	4	2	2.6	2	40	52				404	74	330	780	210	
5	3	3	4	2	2.3	2	40	61				404	74	330	663	211	
5	3	3	4	2	3.8	2	40	76				404	74	330	530	212	
5	4	3	4	2	2.3	1	40	47				202	37	165	428	213	
5	3	3	4	2	2.3	1	40	46				202	37	165	440	214	
5	3	3	4	2	2.9	2	40	59				404	74	330	664	215	
5	3	3	4	2	3.3	2	40	67				404	74	330	606	216	
5	3	3	4	2	2.9	1	40	60				202	37	165	338	217	
5	3	3	4	2	2.6	1	40	52				202	37	165	388	218	

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ב. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ויידרש.
- ג. הבטחת ביצוע התשתיות.
- ד. עריכת תכנית תשתיות ובינוי מפורטת לכל שטח התכנית, באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.
- ה. רישום זיקת ההנאה במגרשים 206, 207, 210 ו-211.
- ו. תנאי להיתר בניה במגרשים 210 ו-211 יהיה סלילת דרך הגישה אליהם.

**6.2 תנאים למתן טופס 4**

תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום החלוקה ברשם המקרקעין או הבטחת הרישום ע"י מתן ערבויות מתאימות לוועדה המקומית.

**6.3 סילוק פסולת עפר ובניה**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה - 2005), וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  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.
- ב. חובת גריסה  
היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי  
ההיתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהיעדר 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 אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר  
נוהל כאמור בסעיף א. שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 6.4 תשתיות

א. ביוב  
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של בנימינה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הקיימת של המועצה המקומית.

ב. מים  
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית בנימינה או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ג. הידרנטים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תיקשורת  
קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. חשמל  
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

הערה  
במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

מערכת מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים, רחובות, מדרכות ושצ"פים) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרט הכללי, באיזורים שייקבעו. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.

**6.5 מיגון אקוסטי**

במידה ויידרש שדרוג המיגון האקוסטי מהמסילה כתוצאה מתכנית זו, הוא יחול על חשבון יזם התכנית.

**6.6 הוראות ניקוז משמר נגר****א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עיני שימור וניצול מי הנגר העילי, שהחייטם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים**

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהחיייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**ג. תכנון דרכים וחניות**

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.7 עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות חייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



**6.8 חלוקה ורישום**

- א. גבולות חלקות קרקע שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים ושטח ציבורי פתוח), יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ירשמו על-שם המועצה המקומית בנימינה.
- ג. גודלי המגרשים יהיו על פי תשריט חלוקה התואם לתכנית זו ולא תותר חלוקת משנה של המגרשים.
- ד. בתחום כל אחד מהמגרשים 206, 207, 210 ו-211, תירשם זכות מעבר לטובת המגרשים הסמוכים לו (המצויינים בסעיף זה), כמסומן בתשריט.

**6.9 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

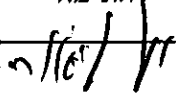
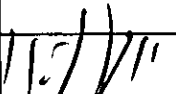
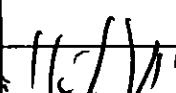
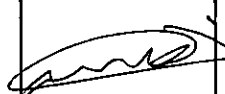
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.7.09			09890252	יובל ליאור	מגיש התוכנית
15.7.09			09890252	יובל ליאור	יזם בפועל
15.7.09			09890252	יובל ליאור	בעלי עניין בקרקע
12.7.09		פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	006462147	יצחק פרוינד	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

### 13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?			
תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓		
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓		
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓		
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
		פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓		

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש לחתימה לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה צ'יק ג'וני  
 מס' תעודת זהות 006462147  
 מצהיר בזאת כדלקמן:

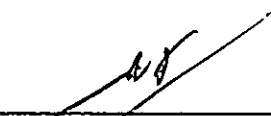
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/1299 א' ששמה שכונת מגורים גני ליאור בבנימינה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 אנגי עמוס אלטר יועץ תנועה נספח בינוי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה זאב אלה  
 מס' תעודת זהות 00838673-2  
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1299 א' ששמה שכונת מגורים גני ליאור בבנימינה  
 (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תמ"מ / מכ"מ ויש בידי תעודה מטעם רמ"מ / רמ"מ / האקדמיה  
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 5661
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים יעוץ דרכים ותנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

עמוס אלטר  
 מהנדס אזרחי  
 רשיון מס' 5661



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה צ'ק זקאן  
 מס' תעודת זהות 24894271  
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1299 א' ששמה שכונת מגורים גני ליאור בבנימינה (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום נדל"ם ואדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רל"מ הבינ"סי או אדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00110890.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים יעוץ ניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אינ' דרוקמן גיא  
 מהנדס מבישים ותשתיות  
 מ.ר. / 00110890

חתימת המצהיר

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/1299 א'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.4.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחדי חזרה בע"מ  
דומשילד 27 א'  
ת.ד. 3386 חדרה  
טל. 04-6325454

66)  
מספר רשיון

לואיס צ'רמליו  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.2.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחדי חזרה בע"מ  
דומשילד 27 א'  
ת.ד. 3386 חדרה  
טל. 04-6325454

66)  
מספר רשיון

לואיס צ'רמליו  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות:

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק:

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית