

הועדה המקומית-השומרון  
נתקבל  
30-05-2012  
766

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1396

שם תוכנית: שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
17.07.2012  
נתקבל  
תיק מס' מתן חוק

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: שומרון  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
משרד הפנים  
תכנית מס' 1396/ש  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' / מיום /  
5-7-12  
תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
משרד הפנים  
תכנית מס' 1396/ש  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 670 מיום 06-07-09  
5-7-12  
תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

שרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 1396/ש  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.2.11 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1396/ש  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6255  
מיום 26-05-11 עמוד 5099

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום

1952-1953  
1954-1955  
1956-1957

1958-1959  
1960-1961  
1962-1963  
1964-1965  
1966-1967  
1968-1969  
1970-1971  
1972-1973  
1974-1975  
1976-1977  
1978-1979  
1980-1981  
1982-1983  
1984-1985  
1986-1987  
1988-1989  
1990-1991  
1992-1993  
1994-1995  
1996-1997  
1998-1999  
2000-2001  
2002-2003  
2004-2005  
2006-2007  
2008-2009  
2010-2011  
2012-2013  
2014-2015  
2016-2017  
2018-2019  
2020-2021  
2022-2023  
2024-2025

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא ביטול שטח מסחרי והפיכתו לשטח המיועד ל-3 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי יעוד שטח מסחרי לשטח למגורים

**1.1 שם התוכנית  
ומספר  
התוכנית**

ש/1396

מספר התוכנית

1.341 ד'

**1.2 שטח  
התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה:

1.5.12

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג  
התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית  
מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את  
התוכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא  
היתרים או הרשאות

היתרים והרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת  
מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "שומרון"

קואורדינטה X 194683  
קואורדינטה Y 714603

1.5.2 תיאור מקום שכונת צפון ישורון רחוב החרצית גובל בשכונת נחלת בנימינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בנימינה התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית בנימינה החרצית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	• מוסדר	חלק	420	ל.ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.08.78	2158	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/132 ממשיכות לחול	שינוי	ש/132
20.02.75	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/23א ממשיכות לחול	שינוי	ש/23א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מחוז חיפה	אדר' דינה קציר	12.12.2008	ל"ר	26	ללא	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית מחוז חיפה	אדר' דינה קציר	12.12.2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מחוז חיפה	אדר' דינה קציר	12.12.2008	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0525993030		כפר בילו ב' משק 5 מיקוד-76965	ל.ר	ל.ר	ל.ר	055620496	ברנס ניסים	ל.ר
		0505242775		רח' לשם 20 שוהם	ל.ר	ל.ר	ל.ר	054641923	אורי אילן	ל.ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0525993030		כפר בילו ב' משק 5 מיקוד-76965	ל.ר	ל.ר	ל.ר	055620496	ברנס ניסים	ל.ר
		0505242775	039791033	רח' לשם 20 שוהם	ל.ר	ל.ר	ל.ר	054641923	אורי אילן	ל.ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' פלים 15 חיפה		קן קיימת לישראל	ל.ר	ל.ר	מקצוע / תואר	ל.ר
		0525993030		כפר בילו ב' משק 15	ל.ר	ל.ר	055620496	ניסים ברנס	מקצוע / תואר	ל.ר
		0505242775		רח' לשם 20 שוהם	ל.ר	ל.ר	054641923	אורי אילן	מקצוע / תואר	ל.ר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
										אדריכל
	046289858	0502821148	046380256		ל.ר	ל.ר	22342	051174839	מקצוע / תואר	ד"נה קציר



## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הרשות המקומית	המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה

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 התוכנית

2.1.1. ביטול שטח מסחרי והפיכתו לשטח מגורים א

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הנחיות בדבר שטחי הבניה המותרים
- 2.2.2 קביעת הנחיות בנושא גובה מבנים ומספר קומות
- 2.2.3 קביעת הנחיות לניקוז משמר נגר
- 2.2.4 קביעת הנחיות לתכסית
- 2.2.5 קביעת הנחיות לשטחי שרות
- 2.2.6 קביעת הנחיות לפרטים אדריכליים
- 2.2.7 קביעת הנחיות לבינוי
- 2.2.8 קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בתחום תכנית זאת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.341 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפרט				
		480 מ"ר	480 מ"ר	0	מ"ר	מגורים
		3	+3	0	מסי יח"ד	
		0	228.40(-) מ"ר	228.40 מ"ר	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח :

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
ל.ג.	ל.ג.	001	מגורים א'
ל.ג.	ל.ג.	002	דרך מאושרת

3.2 טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב קיים עפ"י ש/132	
ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר
85.16	1142	-	מגורים א'
-	-	85.16	מסחר
14.84	199	14.84	דרך מאושרת
100	1341	100	סה"כ



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מסר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- דרומי	צדדי- צפוני							קדמי	מתחת לקובעת	שטח לקובעת				מעל לקובעת
4	4	3	2	7 מ' לגג שטח 8.5 גג רעפים מגובה של 0.00 המבנה	40	2.62	3	54.5	-	-	141	480	1142	001	מגורים

\*שטח עיקרי יהיה עד 160 מ"ר ליחיד.

\*\* שטחי השרות יהיו עד 47 מ"ר ליחיד, לפי הפירוט הבא:

10 מ"ר למחסן דירת.

10 מ"ר למתקנים טכניים.

15 מ"ר לחניה.

12 מ"ר ממד.

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

לפני הוצאת היתרי בנייה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.  
תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חנייה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בנייה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

**6.2 תנאים למתן היתר בנייה ולטופס 4:**

א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.  
ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתיחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבנייה ויחה"ד במגרש.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

ד. ביוב:

• בתכניות לפיתוח חדש:

אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.

• במקרים של תכנית לשטח בנוי כבר:

חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.

ה. אישור תשריט לצרכי רישום.

ו. אישור תשריט הפקעות

(בתכניות בהן אין איחוד ו/או חלוקה, אלא רק הפקעות)

ז. מיגון אקוסטי ככל שידרש, יהיה תנאי למתן היתר.

ח. בשלב היתר הבניה תינתן חשיבות ודגש לדרוג המבנים כפי שמופיעים בתכנית הבינוי

וכן למפלס 0.00 וגובה המבנים ביחס למגרש הגובל בגוש 10215 חלקה 331.

**תנאים למתן טופס 4**

א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.

ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חוה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר

קבלת חוה"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין זה.

ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

(רלוונטי רק לתכניות לפיתוח חדש, שבהן התנאי להיתר הוא אישור תכנית ביוב, כאמור לעיל.

בתכניות עם שטח מבונה תנאי להיתר הוא החיבור בפועל).

**6.3 עיצוב ארכיטקטוני:**

א. כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

ב. מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.

ד. חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ה. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

ו. חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

ז. דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

#### 6.4 תשתיות:

א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.

ב. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ג. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ד. הידרנטים

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

ה. תיקשורת וחשמל

מערכת קוי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.



1. מרחב מוגן / מקלט  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
2. 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.  
במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.  
יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
3. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.5 הפקעות:

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

### 6.6 חניה:

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  
 ב. תותר חניה תת חניה תת קרקעית ליחיד קיצונית בית מוצע ג' בנספח הבינוי) בשטח 35 מ"ר + מדרגות לקומת הקרקע עד 20 מ"ר, שלא יכללו בחישוב שטחי השירות.  
 ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח חניה לאישור הוועדה המקומית.

### 6.7 הוראות ניקוז:

השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

### 6.8 סילוק פסולת עפר ובניה:

1. 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, וכמפורט להלן:
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - 1.3 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.**

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
  - 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
  - 3.2. בהעדר איזון -
    - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
  - 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.9 היטל השבחה:**

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

**6.10 גביית הוצאות תכנית:**

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.11 עתיקות:**

אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-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 היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.12 מרווח מזערי בין מבנים**

6 מ'

**6.13 תכנית פיתוח למגרש**

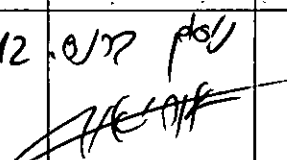
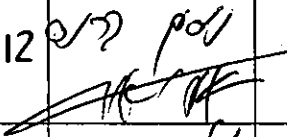
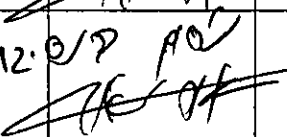
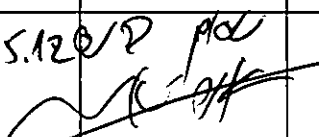
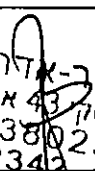
- א. ככל הניתן, הגישה למגרש תהיה מדרך גישה אחת.
- ב. התכנית מהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה לפי הוראות ש/1122א'.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע ל.ר.**

התניה	תאור שלב	
		מס' שלב

**7.2 מימוש התוכנית מידי**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.5.12		ל.ר	055620496 054641923	ברנס ניסים אורי אילן	מגיש התוכנית
29.5.12		ל.ר	055620496 054641923	ברנס ניסים אורי אילן	יזם בפועל
29.5.12		ל.ר	055620496 054641923	ברנס ניסים אורי אילן	בעלי עניין בקרע
				קקל	בעלים
29.5.12		ל.ר	055620496 054641923	ברנס ניסים אורי אילן	חוכרים
9.5.2012		דינה קציר-אדרילית נח' ז'בוטינסקי 43 א בנימינה 04-6380256 22342 ר.מ.	051173839	קציר דינה	עורך התכנית

## 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.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	v	חתימות (זים, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
v		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)	פרק 12	
v		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
v		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה דינה קציר מספר זהות 051173839,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/ 1396 ששמה - שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים בבנימינה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 22342.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/ בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
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 אחיד 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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דינה קציר-אדריכלית  
נח' ז'בוטינסקי 43 א בנימינה  
טל. 04-6380256  
ר.מ. 22342

חתימת המצהיר

9.5.2012

תאריך

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_

### הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1396/ש

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.4.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**מודדי חדרה בע"מ**  
**רומטילד ז' א'**  
 ת.ד. 3386 חדרה  
 טל. 04-6325454  
 חתימה

661 מיליק גולדשמיט  
 מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

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

שימו לב! : 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 המאשר	מוסד התכנון
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 לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.