

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
06-10-2016
נתקבל

הוראות התכנית

ש/מק/1122/ד תכנית מס'

קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית
חיפה "שומרון" מפורטת

אישורים למתן תוקף

ועדה מקומית "שומרון"
אישור תכנית מס' 3/1122
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 784 מיום 19.11.14
מנהל הועדה

הועדה המחוזית
התקבלה על ידי ועדה המחוזית
התכנון והבניה מס' 3/1122
2.1.16

הודעה על אישור תכנית מס' 3/1122
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7330
מיום 30.8.16 עמוד 9411

הודעה על הפקדת תכנות מס' 6591
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4626
13.5.13

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה לעגן בתכנית מדיניות ארוכת שנים של הרשות המקומית והועדה המקומית בנושאי הנחיות בינוי כהשלמה לתוכנית ש/1122'א, ו ש/1122'ג

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/מק/1122/ד**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר בניה בבנימינה

1.2 שטח התכנית 14,194 ד'

1.3 מהדורות מתן תוקף

מספר מהדורה: 5

תאריך עדכון 31 מאי 2016

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62א(א) ס.ק. (5) ו-62א(א) ס.ק. (9) ועדה מקומית

אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי " שומרון "
- 196000 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 715000 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום אזורי המגורים בתחום בנימינה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בנימינה גבעת עדה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב בנימינה
- שכונה ל.ר.
- רחוב ל.ר.
- מספר בית ל.ר.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
		על כל תחום השיפוט		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	ל.ר
מספר גוש ישן	ל.ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	ל.ר
מספר מגרש	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל.ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20.02.75	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	שינוי	ש/23/א
05.04.05	5388			ש/1122/א
6.12.00	4951			ש/מק/961 ג'
4.12.00	4939			ש/מק/960 א'
23.4.02	2085			ש/מק/950 א'
30.9.80	2661			ש/208
1.11.79	2574			ש/200
22.1.98	1607			ש/מק/301 א'
16.8.84	3085			ש/313
7.2.02	5052			ש/מק/990 א'
23.10.99	4813			"
31.5.2000	4887	"	שינוי	ש/מק/49/ד
16.6.11	6251	"	שינוי	ש/מק/1122ג

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית שומרון	חאגי פרח איאד	27/01/16	ל.ר	16	ללא	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית שומרון	חאגי פרח איאד	27/01/16	1	ל.ר	1: 25,000	רקע	תשריט

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	046306529		046305522	רח' המייסדים 58 ז"י	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון המו"מ בנימינה גבעת עדה				הועדה המקומית	מגיש התכנית
	046288253		046388040	קרן היסוד 3 ת.ד בנימינה		37918	14201941	דיויד ברייטבורד	המועצה המקומית	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	046306529		046305522	רח' המייסדים 58 ז"י קרן היסוד 3 ת.ד בנימינה	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון המו"מ בנימינה גבעת עדה				הועדה המקומית	יזם בפועל
	046288253		046388040			37918	14201941	דיויד ברייטבורד	המועצה המקומית	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					ל.ר			ל.ר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
hagfarah.eyad@gmail.com	046306529	0544419796	046305522	המייסדים 58 זיכרון יעקב	ל.ר	25106	025792896	איאד חאגי פרח	מתכנן	• אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הרשות המקומית	המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 2.1.1 שינוי הוראות בדבר בניוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק.
- 2.1.2 מתן הוראות בהתאם לסעיף 62א(א) 9 לחוק.
- 2.1.3 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תוכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת הנחיות אדריכליות בנושא גדרות.
- 2.2.2 קביעת הנחיות בנושא גובה מבנים ומספר קומות.
- 2.2.3 תוספת מרתפים ואפשרות לניצול חלל עליות גג ללא תוספת בשטחי הבניה וקביעת הנחיות לגביהם.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי לחניות.
- 2.2.5 מתן הנחיות לגינון ונטיעות.
- 2.2.6 מתן הנחיות לניקוז מגרשים וניקוז משמר נגר.
- 2.2.7 קביעת הנחיות לתכסית ואפשרות לניוד שטחים בין קומות.
- 2.2.8 קביעת הנחיות לפרטים אדריכליים ועיצוב מבנים, הנחיות למסתורים על הגג, מעקות.
- 2.2.9 קביעת הנחיות לזיקות הנאה ולמעבר בתוך מגרשים ליחידות דיור עורפיות.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- 2.2.11 הנחיות להנחת תשתיות בתחום מערך הדרכים ושטחי ציבור
- 2.2.12 הנחיות לקירוי עומתי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

לר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לר	לר	1	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

4.0 יעודי קרקע ושימושים

ל.ר

6. הוראות נוספות

6.1 הקמת גדר בגבול דרך, שביל ושטח ציבורי הוראות שלהלן מהוות השלמה

ושינוי לאמור בסעיף 9.1.1 בתכנית קודמת ש/1122א'.

6.1.1 הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש ההיתר מהכללת גידור בחזית הפונה לכבישים בלבד, כאשר ביתר הגבולות חלה חובה כאמור בסעיף 9.1.1 בתכנית ש/1122א'.

6.1.2 על אף האמור בסעיף 6.1.1, בגבולות עם שטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, אב"צ וכ"ב), חובה להקמת קיר ניקיון (קיר בנוי מבטון מזוין) בגובה מנימאלי של 20 ס"מ מעל פני פיתוח סופי, ובעומק שלא יפחת מ-40 ס"מ, באישור המועצה המקומית. פרט לחזיתות הגובלות בדרכים, חובה בהקמת גדר מעל קיר הניקיון, או קיר גדר בנוי בגובה הקבוע בהוראות תכנית זו.

6.1.3 גובה הגדר הגובלת לדרך, לא יחרוג מ-1.20 מ' מפני מדרכה או קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל. מעל גדר זו תותר תוספת גדר קלה בגובה של עד 1.80 מ' אך בכל מקרה לא פחות מהגובה המחוייב על פי תקנות התכנון והבנייה לצרכי בטיחות (מעקה בטיחות במקומות בהם יש הפרשי מפלס). יותר קיר גדר בגובה 1.80 מ' בקו גבול צדדי או אחורי אשר פונים לכל יעוד אחר.

6.1.4 בצמתים וברדיוסים גובה הגדר הקלה ו/או קיר ואופן הצבתם לא יהוו חסימת שדה ראייה באישור יועץ תנועה.

6.2 גגות, גובה מבנים, קומות, מעקות ומתקנים על הגג:

ההוראות שלהלן מהוות השלמה לאמור בסעיף 9.2 בתכנית קודמת ש/1122א'.

6.2.1 סעיף זה יחול על יעודי קרקע בהם מותרת בניה למגורים בגובה עד 2 קומות.

6.2.2 מפלס הכניסה הקובעת למבנה ("0.00"):

6.2.2.1 למרות האמור בסעיף 9.2.2, 9.2.3 בתכנית ש/1122א' לענין קביעת מפלסי הבניה, תותר הגשת תכנית בינוי לצורך קבלת אישור מיוחד על מפלסים אחרים במקרים בהם קיימות נסיבות הדורשות זאת, כגון: חיבור לתשתיות ביוב, ניקוז, או כבישים, או התאמה למבנים קיימים אחרים בחזית הרחוב.

6.2.2.2 תכנית הבינוי תיערך למתחם שלסוללא שינוי בגובה המבנה המותר. בתכנית הבינוי יקבע מפלס 0.0 בכל המגרש ובהתייחס למפלס הכבישים התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית ובתאום עם הרשות המקומית. שאר ההוראות בהתאם לסעיף 9.2 בתכנית ש/1122א' לא תדרש תכנית בינוי למתחם שלם במקרה של מגרש בודד שנותר לא בנוי באזור מבונה במקומות נמוכים בהם יש חשש להצפות.

6.2.3 – מעקות על גג שטוח:

גובה מבנים לא כולל מעקה מעל הגג, והוא יהיה בתוספת לגובה המותר. בגג שטוח יותר מעקה בנוי בגובה 1.1 מ'. במידה וגובה בליטת המעקה היא בגובה נמוך מ-1.1 מ' יוצב מעליו מעקה תקני מחומר קל אשר יהווה המשך ארכיטקטוני למבנה.

6.2.4 קומת עמודים מפולשת:

קומת עמודים תהיה במסגרת הגובה המותר וללא תוספת לו, ותחשב לקומה לצורך חישוב גובה לפי סעיף זה.

6.2.5 הקמת מסתור למתקנים הנדסיים על הגג:

מסתור יותר רק בגגות שטוחים. בגגות משופעים מיקום המתקנים יהיה חלק מחלל הגג. תותר בנית מסתור מעל מפלס הגג על מנת להסתיר מתקנים הנדסיים כגון דוד שמש ומעבים של מזגנים. התקנת מתקנים הנדסיים על הגג מחייבת בפתרון להסתרתם בצורה אסטטית. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים עם קיימות גבוהה וישתלבו במבנה עצמו כאשר העדיפות היא למעקה גג אטום המהווה המשך טבעי של קירות המבנה. יותר גובה מקסימלי של 1.80 מ' מפני הגג. שטח המסתור עד 20 מ"ר. גובה מסתור זה לא ייחשב בחישוב גובה המבנה.

6.2.6 מספר קומות במבנה, מרתף וניצול חלל עליית הגג:

6.2.6.1 יותרו שתי קומות בכל חתך.

6.2.6.2 בנוסף לקומות המותרות יותרו הקמת מרתף וניצול חלל עליית גג במסגרת השטחים המותרים לבנייה. הגדרת המרתפים ועליות הגג וחישוב השטחים שלהם יהיו על פי תקנות התכנון והבנייה הנוגעות לעניין. במידה וניתן יהיה לנצל את חלל הגג, תותר בניית חלונות שלא יבלטו מעבר לשיפוע הגג.

6.2.6.3 מרתף ועליית גג לא יחושבו כקומה נוספת על מספר הקומות המותר אולם הם יהיו במסגרת הגובה המותר.

6.2.6.4 גובה המבנה הכולל מרתף ו/או עליית הגג לא יחרוג מהגובה הסופי המותר בתכנית.

6.2.7 הוראות בניוי למרתפים:

6.2.7.1 שטחי המרתפים יהיו חלק בלתי נפרד מזכויות הבנייה המותרות וישמשו כשטח עיקרי או/ו שירות לפי המותר בתכנית הראשית.

6.2.7.2 במידה והמרתף ישמש כשטח שירות, גובה תקרתו הפנימית לא יעלה על 2.20 מ'.

6.2.7.3 הגובה הסופי של תקרת המרתף לא יחרוג מעל 1.20 מ' מעל פני קרקע סופית.

6.2.7.4 לא תותר כניסה חיצונית למרתף, למעט מקרים בהם ייכללו מחסן.

6.2.7.5 במידה והמרתף יכלול יחידות סניטאריות, יתקבל אישור הרשות המקומית לנספח סניטארי.

6.2.8 הוראות לענין קווי בנין ומרווחי בניה:

6.2.8.1 במקרה של הקמת מספר מבנים בתחום החלקה/מגרש במרחק הקטן והמותר בין המבנים, המרחק לא יפחת מ- 4 מ'. כאשר יחוייב המבנים מהסוגים הבאים: מחסן דירתי, חניה מקורה, בכל שטח שרות אחר, ובתנאי שהבניה תהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה העיקרי.

6.2.8.2 הוראות לקווי בנין לבניה ישנה:

6.2.8.2.1 הועדה המקומית רשאית לאשר בניה קיימת החורגת בקווי בנין ככל ומדובר בבניה ישנה (לפני חוק התכנון והבניה) ושאינה יורגת ממגבלות קווי בנין לפי תמ"א 3 או תמ"א 23 ועידכוניהם בנוסף, שוכנעה הועדה כי אין בהכשרת החריגה הנ"ל שינוי או פגיעה בסביבה הגובלת ואינה מסכלת תכנון עתידי כלשהי, ולאחר שניתנה הזדמנות לגובלים להשמיע את טענותם לאחר קבלת הודעה לגובל ע"י היזם.

6.2.8.2.4 הועדה המקומית רשאית להתיר בקשה להיתר בניה בהקלה להקטנת קווי בנין קדמי עד 5 מ' במקום קווי בנין שנקבעו בתכניות מנדטוריות או בתכנית מתאר בהן נקבע קו בנין של 7 מטר ויותר כאשר מדובר בדרכים מקומיים שרוחבם אינו פחות מ- 12 מ'. הכל בתנאים הבאים:

- רוחב הדרך לגביו נדרשת הקלה אינו פחות מ- 12 מ'.
- נתקבלה חוות דעת הרשות המקומית כי לא נדרשת הרחבה עתידית של הדרך והיא דרך מקומית.
- פורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

6.2.9 הוראות להעתקת תשתיות:

ככל ועקב שינוי תכנון מפורט או מתארי או שינוי חלוקה, או שינוי גבולות פיזיים, וכתוצאה מכך נדרש שינוי והעתקת תשתיות קיימות, ייקבע כי תנאי למתן היתר במגרשים הנוגעים לדבר, תהיה טעונה תיאום והסכמת הרשות.

6.2.10 הוראות לקירוי חורף אשר תותר בניה של קירוי חורף זמני בתנאים הבאים:

- 6.2.10.1 הקירוי המבוקש יהיה מסוג קל, בד או על בסיס פלסטיק.
- 6.2.10.2 לא יחרוג משליש שטח העסק. מטעמים מיוחדים שיירשמו ניתן לחרוג מקביעה זו ולא יותר מ-40% משטח העסק.
- 6.2.10.3 הקירוי ישמור מרחק של לפחות 1 מ' מגבול מדרכה ודרך פיזית קיימת גובלת וישמור קווי בנין צדדי ואחורי לפי התכנית החלה במקום.
- 6.2.10.4 תקופת הקירוי תהיה מתאריך 1.11 עד 30.3 מכל שנה, או כפי שייקבע ע"י מח' רישוי עסקים של הרשות.
- 6.2.10.5 תנאי לקירוי כאמור הגשת בקשה להיתר בהליך מקוצר שיכלול תיאור המקום וגבולות הקירוי בצירוף הצהרת קונסטרוקטור ליציבות המבנה.
- 6.2.10.6 הקירוי המבוקש לרבות צבע ותומר יותאם למבנה העיקרי ובכפוף לאישור מהנדס הרשות.
- 6.2.10.7 מבקש ההיתר ורישיון העסק יפקיד ערבות בועדה המקומית או הרשות המקומית, כפי שיוחלט ע"י מהנדס הועדה, לפינוי הקירוי עד תום התקופה. גובה הערבות ייקבע בהתייעצות עם הרשות המקומית.

6.3 עיצוב אדריכלי:**6.3.1 הנחיות עיצוב לחניות:**

ההוראות שלהלן מהוות השלמה לאמור בסעיף 9.3 בתכנית קודמת ש/1122א'.

- 6.3.1.1 הוועדה המקומית רשאית לדרוש הרחבת מבנה חניה מקורה עילית ב- 1 מ' מקו הרחוב, במקרים בהם נדרש שדה ראיה לצרכי בטיחות או משיקולים אחרים כדוגמת חזות הרחוב, מבנים סמוכים וכד.
- 6.3.1.2 כל בקשה להיתר תציג שתי חניות ליח"ד, לפחות.
- 6.3.1.3 יישמר הנגישות לשתי החניות, כאשר חניות יוצבו כך שחניית אחת לא תחסום את החניה השניה. כניסות לרכב במגרש מהרחוב ירוכזו במקום אחד.
- 6.3.1.4 תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס.
- 6.3.1.5 כל בקשה להיתר תציג שתי חניות ליח"ד, לפחות. שטח חניה זה הינו חלק מזכויות הבניה המותרות. ניתן להציג את החניה הנ"ל כבניה עתידית ובלבד שישמרו זכויות הבניה לקירוי החניה.
- 6.3.1.6 במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש הגובל ואשר משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ' מפני קרקע סופית יותר ניווד שטח עיקרי במסגרת השימושים המותרים בתכנית החלה על השטח, אל מתחת למשטח החניה. שטח זה לא יעלה על 25 מ"ר ויכלל במניין השטחים העיקריים המותרים.
- 6.3.1.7 במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במרווח הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים. הועדה המקומית רשאית לדחות בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.
- 6.3.1.8 הוועדה המקומית רשאית לדרוש הרחבת מבנה חניה מקורה עילית ב- 1 מ' מקו הרחוב, במקרים בהם נדרש שדה ראיה לצרכי בטיחות או משיקולים אחרים כדוגמת חזות הרחוב, מבנים סמוכים וכד.
- 6.3.1.9 במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים, הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.

6.3.2 פרטים אדריכליים:

- 6.3.2.1 פרט למיכל אשפה או פח אשפה – הפתח יתוכנן לכיוון המגרש או לחילופין לכיוון הרחוב בתנאי שכיוון הפתיחה של דלת הכניסה הוא פנימה ויותקן שער אטום דקורטיבי.
- 6.3.2.2 הועדה רשאית לקבוע בהיתר פרטים עיצוביים מחייבים כגון גוון וסוג גמר טיח, וצבע קירות וריצופים חיצוניים.

6.3.3 תכסית:

יותר ניוד בין זכויות בניה לכל קומה עד 50% מהאחוזים המוגדרים לקומה בתכנית קודמת כלפי קומת הקרקע אך התכסית המותרת במגרשים לא תעלה על 50% משטח המגרש – השטחים שיכללו בחישוב התכסית יהיו השטחים הבנויים בקומת הקרקע – עיקרי + שירות, לרבות חניה מקורה ומחסן. .
במידה ובתכניות החלות במקום הבקשה יש הוראות אחרות לגבי התכסית, הוראות התכניות יגברו על ההנחייה בסעיף זה.

6.4 שימור נגר עילי

ההוראה שלהלן מהווה תיקון לסעיף 9.7 בתכנית קודמת ש/1122א'.

6.4.1 שטחים המיועדים לפיתוח:

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
- ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתו והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4.2 תכנון דרכים וחניות במגרש המגורים

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

6.5 סילוק פסולת בנייה

לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר ליפני הוצאת היתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת ליפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות.

חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון 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 לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.6 עצים בוגרים, גינון ונטיעות

6.6.1 על כל בקשה להיתר יחולו הוראות תיקון 89 לחוק בדבר עצים בוגרים. בנוסף להוראה זו, לגבי בניה חדשה ינהגו לפי הוראות תכנית זו וכפי שיפורט להלן.

6.6.2 כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי הפרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקיה ונטיעות.

6.6.3 כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש הפנימי של בית בחלקה, ובגבול החלקה עם שטח ציבורי, ואשר סוגם ומיקומם יקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.6.4 נטיעת עצים יהווה תנאי להוצאת טופס 4 ואו תעודות גמר.

6.7 זיקת הנאה:

6.7.1 רוחב מינימאלי לשבילי גישה פנימיים 4.0 מ' בין קירות או גדרות (נטו). תכנון קירות או אדניות אשר יקטינו את רוחב המעבר, יהיה רק אם שוכנעה הועדה בצורך ובאישור יועץ תנועה כולל התייחסות לנגישות רכב כיבוי והצלה.

6.7.2 במקרים שבהם לא הוקצתה גישה למבנים פנימיים בתוך המגרש, רשאית הועדה המקומית לאשר נגישות לרכב בתוך מגרש המגורים ובלבד שינקטו הליכים על פי סעיף 149 לחוק.

6.8 תנאים להיתר בניה וטופס 4

ההוראות שלהלן מהוות השלמה לאמור בסעיף 9.5 בתכנית קודמת ש/1122א'.

6.8.1 ביצוע כל גמר מושלם של גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר.

6.8.2 הבטחת קיום תשתיות ומעברים ציבוריים: כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום תשתיות ציבוריות, נגישות ציבורית, ואפשרות חיבור לתשתית ציבורית.

6.8.3 פיתוח שפ"פ (שטח פרטי פתוח): הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה וטופס 4 לבניה הגובלת בשפ"פ בהשלמת תכנית פיתוח ברצועת השפ"פ הגובלת בחלקה ע"י יוזם הבקשה להיתר ובעל הנכס. בעל הנכס יהיה חייב בהקמת השפ"פ ובאחזקתו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת אשר בתוקף במועד אישור תכנית זו, תכנית זו תגבר על תכנית אחרת התקפה בטרם אישור תכנית זו.

6.9 מיצוי זכויות בניה

ההוראה שלהלן מהווה השלמה לאמור בסעיף 9.5 ו- 9.6 בתכנית קודמת ש/1122'א.

במגרשים הגדולים מהגודל המינימאלי כפי שנקבע בתכנית ש/1122'א, יותר מיצוי מירבי של מספר יחידות הדיור במגרש לפי הצפיפות המירבית המותרת בתכנית ש/1122'א גם ללא צורך בחלוקת המגרש.

אין בהוראות סעיף זה כדי לבטל את החובה להצגת מיצוי מלוא הזכויות במגרש/חלקה כפי שנקבע בתכנית קודמת ש/1122'א.

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11 תשתיות תקשורת, חשמל ותאורה :

- 6.11.1 תחול חובת התקנת תשתיות תקשורת תת קרקעית בלבד.
- 6.11.2 במקרה של שיקום ואו שדרוג, ואו החלפת תשתיות תקשורת קיימת, תהיה חובה לביצוע תשתיות תתקרקעית בלבד.
- 6.11.3 מטעמים מיוחדים, ולפי שיקול דעת הרשות, רשאית הרשות להתיר תשתיות עילית.

6.12 קביעת מספר המבנים המותרים

- 6.12.1 הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר מספר מבנים בחלקה כמספר יחידות הדיור המותרות, ובלבד שיתקיימו התנאים שיפורטו להלן.
- 6.12.2 יישמרו המרחקים בין המבנים כפי שנקבעו בתכנית התקפה החלה על השטח.
- 6.12.3 יישמרו אחוזי הבניה ותכסית הקרקע כפי שנקבעו בתכנית התקפה שחלה על השטח.
- 6.12.4 הוגשה תכנית בינוי ופתרונות חניה במגרש ושוכנעה הועדה המקומית כי אין בתוספת זו שינוי לאופי הסביבה, לרבות הצפיפות הנצפת כלפי חוץ, וללא תוספת כניסות לרכב בחזית המגרש כלפי רחובות גובלים.

6.13 חניה

חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.14 תנאים למתן היתר בניה :

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תביע ותשריטים לצורכי רישום.
- ב. הגשת אישור תשריט הפקעות.
- ג. אישור תוכנית בינוי במגרשים שבהם ניתן להקים יותר מיחידת דיור אחת.
- ד. הבטחת ביצוע תשתיות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. אישורים וחתימות**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש ויזם התכנית
					עורך התכנית