

הועדה המקומית - שומרון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

03-07-2016

התכנית נלקטה מחלקת תכנון

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

הוראות התכנית

תכנית מס' ש/מק/1124/א'

קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית
חיפה "שומרון" תכנית מפורטת

חתימות	
אישור	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' 844 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 21.6.16 מיום 844 מהנדס הועדה י"ר הועדה 03.07.2016</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 844 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7330 מיום 16-8-16 עמוד 941</p>	<p>ועדה מקומית (השומרון) הפקדה תכנית מס' 718 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2.1.12 מיום 718 י"ר הועדה 03.07.2016</p> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 718 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6575 מיום 14.4.13 עמוד 4036</p>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה לעגן בתכנית מדיניות ארוכת שנים של הרשות המקומית והועדה המקומית בנושאי הנחיות בינוי כהשלמה לתוכנית ש/95 על כל שינויה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/מק/1124/א

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר בניה בגבעת עדה

1.2 שטח התכנית 10,086 ד'

1.3 מהדורות מתן תוקף

מספר מהדורה: 4

תאריך עדכון 03 יולי 2016

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית 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 "	
200,000	קואורדינטה מערב	מזרח - Y	
714,000	קואורדינטה דרום	צפון - X	
אזורי המגורים בתחום גבעת עדה	1.5.2 תאור מקום		
בנימינה גבעת עדה	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
גבעת עדה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	
ל.ר.	שכונה		
ל.ר.	רחוב		
ל.ר.	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית מנשה אלונה

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
26.8.82	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	שינוי	ש/95

שינוי ל ש/95 על כל שינוייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ללא	18	לר	31/12/12	חאגי פרח איאד	ועדה מקומית שומרון	
תשריט	רקע	1: 10,000	לר	1	31/12/12	חאגי פרח איאד	ועדה מקומית שומרון	

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			מחמיד מחמוד	הועדה המקומית	מגיש התכנית
	046288253		046388040	קרן היסוד 3 ת.ד בנימינה	המו"מ בנימינה גבעת עדה	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	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון			מחמיד מחמוד	הועדה המקומית	יזם בפועל
	046288253		046388040	קרן היסוד 3 ת.ד בנימינה	המו"מ בנימינה גבעת עדה	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	
Eyad.arc@gmail.com	046306529	0544419796	046305522	המייסדים 58 זיכרון יעקב	ל.ר	25106	25792896	איאד חאג' 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 בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק.
- 2.1.2 מתן הוראות לפי 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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

ל.ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל.ר	1	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

4.0 יעודי קרקע ושימושים

ל.ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	1	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

6. הוראות נוספות

6.1 הקמת גדר בגבול דרך, שביל ושטח ציבורי

ההוראות יחולו על כל שטחים בהם מותרים מגורים הכלולים בתחום שטח השיפוט של גבעת עדה ובמרחב התכנון המקומי "שומרון".

- 6.1.1 הקמת גדר בגבול דרך/שביל/שטח ציבורי:
כל בקשה להיתר תכלול פרט לגדר אשר יתואם עם הרשות המקומית והועדה המקומית.
- 6.1.2 הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שב"צ) תצופה באבן טבעית, או בחומר גמר התואם את קירות החוף של המבנה, באישור הועדה המקומית ולאחר תיאום עם המועצה המקומית.
- 6.1.3 גובה הגדר לא יחרוג מ- 1.20 מ' מפני מדרכה או מפני קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל מעל גדר זו תותר תוספת גדר קלה בגובה הכולל עד 1.80 מ', אך בכל מקרה לא פחות מהגובה המחוייב על פי תקנות התכנון והבניה 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 צמתים וברדיוסים גובה הגדר הקלה ו/או קיר ואופן הצבתם לא יהוו חסימת שדה ראייה באישור יועץ תנועה.
- 6.1.5 ביצוע (כולל גמר מושלם) של גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר.
- 6.1.6 במקומות שבהם השיפוע עולה על 20% או לחילופין במקומות בהם קיימת תכנית בינוי או תנאי קרקע המחייבים קיר תומך בחזית המגרש חלה החובה לפצל את הגדר (קיר תומך) בתנאים הבאים:
א. המרחק בין כל קיר היה לפחות 0.80 מ'. גובה כל קיר לא יחרוג ממתצית הפרש הגבהים בין מפלס העליון (חצר או דרך) ובין המפלס התחתון (חצר או דרך), אך לא יותר מ- 3.50 מ'.
ב. קיר התומך/גדר בחזית קדמית במגרשים הגבוהים מעל פני הכביש הגובל ב- 2.00 מ' ויותר, יפוצל לשני קירות לפחות, תוך יצירת אדנית לכיוון הרחוב, גובה קיר האדנית יהיה עד 1.00 מ', והמרחק בין הקירות לא יפחת מ- 0.8 מ'.
- 6.1.7 הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש מחובת בניית גדר בגבולות המגרש.
- 6.1.8 על אף האמור בסעיף 6.1.7, בגבולות עם שטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, אב"צ וכי"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.

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

- 6.2.1 סעיף זה יחול על יעודי קרקע בהם מותרת בניה למגורים בגובה עד 2 קומות.
- סעיף זה יחול בכל מקום בו לא נקבעה הוראה אחרת בתכנית מפורטת/מתאר או לא קיימת תכנית בינוי הקובעת הוראת בניה בדבר גובה הכללי של המבנה, גובה מעל פני קרקע טבעית או קרקע מפותחת ומפלס הכניסה הקובעת +0.00).
- 6.2.2 הגדרות:
- א. קו עוקף קרקע טבעית:
קו מדומה במרחק אחיד ובמקביל לקו קרקע טבעית.
במגרש שבו קו הקרקע הטבעית אינו במפלס אחיד (רציף) ניתן יהיה, לצורך חישוב גובה המבנה על פי סעיף זה, להתייחס לקו גובה ממוצע בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.
- ב. גובה המבנה:
החינו גובה הכולל של המבנה מחלקו הנמוך ביותר ועד רום הגג (גג משופע) או רום מפלס מעקה בנוי במבנה בעל גג שטוח.
במגרש שבו קו הקרקע הטבעית אינו במפלס אחיד (רציף) ניתן יהיה, לצורך חישוב גובה המבנה על פי סעיף זה, להתייחס לקו גובה ממוצע בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.
- 6.2.3 אופי מדידת קו עוקב קרקע טבעית:
יועלה אנך מפני קרקע טבעית באורך קבוע ויתווה קו דמיוני במקביל לפני קרקע טבעית.
- 6.2.4 קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.50 מ'.
- 6.2.5 חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים עפ"י גובהם:
- א. למבנה בין 2 קומות:
בנין בעל גג משופע 8.50 מ'.
בנין בעל גג שטוח 7.00 מ'.
- ב. גובה מבנה בן קומה אחת:
בנין בעל גג משופע 5.50 מ'.
בנין בעל גג שטוח 4.00 מ'.
- 6.2.6 במבנים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המקסימלי בכל מפלס ומפלס ובכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראו סעיף 6.2.5 לעיל.
- 6.2.7 קומת עמודים מפולשת תחשב לקומה לצורך חישוב גובה לפי סעיף זה.
- 6.2.8 בסמכות מהנדסת/הוועדה לקבוע התאמה של גובה גג המבנה המוצע לגובה גגות המבנים הקיימים האחרים בחזית הרחוב, או עקב פתרון ניקוז למגרש גם אם ישנה סתירה עם הוראות תכנית זו.
- 6.2.9 למרות האמור בסעיף 6.2.2, 6.2.3, 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.
- 6.2.10 תכנית הבינוי תיערך למתחם שלם וללא 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 6.2 לעי"ל. לא תדרש תכנית בינוי למתחם שלם במקרה של מגרש בודד שנותר לא בנוי באזור מבונה במקומות נמוכים בהם יש חשש להצפות.

6.2.11 – מעקות על גג שטוח :

גובה מבנים לא כולל מעקה מעל הגג, והוא יהיה בתוספת לגובה המותר.
בגג שטוח יותר מעקה בנוי בגובה עד 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.

6.2.12 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 אסתטית. 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.

6.2.13 6 מספר קומות במבנה, מרתף וניצול חלל עליית הגג :

- א. יותרו שתי קומות בכל חתך.
- ב. 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 בנית חלונות שלא יבלטו מעבר לשיפוע הגג.
- ג. מרתף ועליית גג לא יחושבו כקומה נוספת על מספר הקומות המותר אולם הם יהיו במסגרת הגובה המותר.
- ד. גובה המבנה הכולל מרתף ו/או עליית הגג לא יחרוג מהגובה הסופי המותר בתכנית.

6.2.14 הוראות בינוי למרתפים :

- א. שטחי המרתפים יהיו חלק בלתי ניפרד מזכויות הבנייה המותרות וישמשו כשטח עיקרי או/ו שירות לפי המותר בתכנית הראשית.
- ב. במידה והמרתף ישמש כשטח שירות, גובה תקרתו הפנימית לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. הגובה הסופי של תקרת המרתף לא יחרוג מעל 1.20 מ' מעל פני קרקע סופית.
- ד. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- ה. במידה והמרתף יכלול יחידות סניטאריות, יתקבל אישור הרשות המקומית לניספח סניטארי.

6.2.15 הוראות בינוי למבני עזר

במגרשים הגובלים בשצ"פ תותר מבני מבנה עזר בקו בנין 0 בהסכמת הרשות.

6.2.16 הוראות לענין קווי בנין ומרווחי בניה :

- א. במקרה של הקמת מספר מבנים בתחום החלקה/מגרש במרחק הקטן והמותר בין המבנים למעט קו בנין קדמי, המרחק לא יפחת מ-4 מ'. תותר בניה ללא מרווחים כאשר יחויב חיבור בין המבנים מהסוגים הבאים : שטח שירות ו/או שירות עיקרי של המבנה, ובתנאי שהבניה תהיה מבניה קשיחה..
- ב. הוראות לקווי בנין לבניה ישנה :
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר בניה קיימת החורגת בקווי בנין ככל ומדובר בבניה ישנה (לפני חוק התכנון והבניה) 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.
- ד. 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.

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

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

6.2.17 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.

6.3 עיצוב אדריכלי:

6.3.1 מחסנים וחניות:

- א. שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תכנית ש/מק/950 על כל שינוייה.
- 6.3.1.2 בבניה חדשה חומרי הגמר למחסנים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע. בהיתר למחסן כתוספת למבנה קיים חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה לפי שיקול דעת הועדה תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה.
- 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 והמרווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.
- 6.3.1.8 הועדה המקומית רשאית לדרוש הרחקת מבנה חניה מקורה עילית ב- 1 מ' מקו הרחוב, במקרים בהם נדרש שדה ראייה לצרכי בטיחות או משיקולים אחרים כדוגמת חזות הרחוב, מבנים סמוכים וכד.
- 6.3.1.9 במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח. הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים, הועדה 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:

- א. 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.
- ב. הועדה רשאית לקבוע בהיתר פרטים עיצוביים מחייבים כגון גוון וסוג גמר טיח, וצבע קירות וריצופים חיצוניים.

6.3.3 תכנית:

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

6.3.4 עצים בוגרים, גינון ונטיעות

- א. 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.
- ב. כל בקשה להיתר תכלול את כל מרכיבי ופרטי הפיתוח של המגרש, גינון, השקייה ונטיעות.
- ג. 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 הועדה והרשות המקומית. הגדרת "עצים בוגרים" על פי החוק. מהנדס הרשות המקומית רשאי להתיר נטיעת עצים בשטח ציבורי כתחליף לנטיעת עצים בחלקה.
- ד. נטיעת עצים יהווה תנאי להוצאת טופס 4/או תעודות גמר.

6.3.5 שימור נגר עילי

1. שטחים המיועדים לפיתוח:

- 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.

2. תכנון דרכים וחניות במגרש המגורים:

- א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הינתן בחומרים נקובים וחדירים.

6.4 תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע והגשת תשריטים לצורכי רישום.
- ב. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ונדרש
- ג. תחול חובת הכנה ואישור ע"י הועדה המקומית, של תכנית בינוי למגרש/חלקה, כתנאי למתן היתר, במקרים הבאים:
 1. במקום בו מותר לבנות יותר מיחידה אחת במגרש/חלקה- תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת מבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר ידרש לדעת הועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.

- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש הגשה ואישור של תכנית בינוי כאמור, גם במקומות בהם מבוקשת יח"ד אחת, מקרים אלו יחולו כאשר למשל לא מבוקש ניצול מלא של שטחי הבניה המותרים, כאשר מדובר בטופוגרפיה תלולה, כאשר מדובר במגרש גדול, במגרש אי-רגורלי, או במגרש קרוב לצומת דרכים וכד'.
- ד. הבקשה להיתר תכלול פרישת גדרות ותכלול מיקום ופרט לפילר חשמל, מתקן אשפה, מונה מים, שער כניסה לחניה ופתיחתו, מיקום מדחס מזגן, בלוני גז ומסתור קולטים.
- ה. הבטחת ביצוע תשתיות-כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום תשתיות עירוניות ואפשרות חיבור לתשתית עירונית, תנאי בהיתר (לטופס 4 או השלמת הבניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות.
- ו. בהעדר תכנית בינוי על מגיש התכנית להציג פתרון ניקוז הן למגרש והן לסביבה הקרובה, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית.
- ז. כל בקשה להיתר תכלול הקצאת מקומות חניה על פי תקן החניה המאושר, התקף ליום הוצאת ההיתר.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, ואישור הרשות המקומית לעניין חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר.
- ט. 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 הגובל 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.

6.5 שטחי שירות

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

6.6 מבנים לשימור

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

6.7 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 שתמוזר 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.

6.8 זיקת הנאה:

א. 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.

ב. 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.

6.9 תנאים לטופס 4

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

6.9.2 הועדה המקומית רשאית להתיר היתר בניה ללא גדרות או קירות גדר לבקשת המבקשים ולאחר התייעצות עם הרשות המקומית.

6.9.3 אישור הועד המקומית לתשריט הפקעות, במידה ונדרש.

6.9.3.1 במקום שניתן לבנות יותר מיחידה אחת במגרש/ חלקה - תוגש תוכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת מבנים. נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, תומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחייה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה המקומית להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.

6.9.3.2 הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי באמור, גם במקומות בהם מבוקשת יח"ד אחת.

6.9.3.3 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 הגובל 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.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 תשתיות תקשורת טלפונים, חשמל ותאורה:

- 6.11.1 תחול חובת התקנת תשתית תקשורת תת קרקעית בלבד בשטח בנוי, ועד 200 מ' מגבול שטח בנוי קיים או מתוכנן .
- 6.11.2 במקרה של שיקום ואו שדרוג, ואו החלפת תשתית תקשורת קיימת, תהיה חובה לביצוע תשתית תת קרקעית בלבד.
- 6.11.3 מטעמים מיוחדים, ולפי שיקול דעת הרשות, רשאית הרשות להתיר תשתית עילית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לר.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. חתימות

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