

24.10.96

48956

הועדה המקומית לתכנון לבניה  
"דרום-השרון"  
22.10.1996  
נתקבל

מחוז המרכז  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"

תכנית מתאר מפורטת שד/5/1003  
(לישוב קהילתי נירית)  
שינוי לתכנית מתאר שד/1000  
לתכנית מפורטת שד/2/1003א

נבדק וניתן לאשר  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה  
כיום 24.10.96  
מתכנן המחוז  
ותאריך

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 5/1003/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה  
כיום 29.96 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

ינואר 1994

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"  
תוכנית מס' שד/5/1003 הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 94  
מיום 26.9.94  
יושב ראש הוועדה  
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי - "דרום השרון"

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מפורטת מספר: שד/1003/5 נירית (לישוב קהילתי נירית - 1983) שינוי לתכנית מתאר שד/1000 ולתכנית מפורטת שד/1003/א'.

2. מקום: נירית.

מחוז: המרכז.

מרחב תכנון: מקומי דרום השרון.

נפה: פתח - תקוה.

מועצה מקומית: דרום השרון.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית.

ב. תשריט התכנית בק"מ 1:2500.

5. שטח התכנית: כ- 184 דונם.

גושים חלקות

7640 17, 18, 21 (חלק)

8900 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 18 (חלק)

6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון".

מינהל מקרקעי ישראל.

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים

רח' יהואש 5 תל-אביב, 63575

טל. 5347410 טל/פקס 5247998

9. מטרת התכנית:

א. יעוד שטח לשכונת מגורים ל-99 יח"ד ע"י:

(1) שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.

(2) קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני המגורים.

(3) קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.

ב. הרחבת שטח הישוב.

ג. בסיס לתשריט אחד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמת

הבעלים.

ד. קביעת אזורים ושימושים המותרים בהם.

ה. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הנתונים ב"חוק"  
אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2) תאושרנה תכניות בינוי, בקנ"מ 1=500 כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

3) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו להנחת דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לתקן.

פרק ה' - רשימת השימושים והתכליות

- א. אזור למגורים א'  
ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים ושטחי שרות - מבני עזר.
- ב. אזור ציבורי פתוח:  
ישמש לשטחי גינון, שבילים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ואופציה למיקלופ.
- ג. איזור מרכז אזרחי ומסחרי וספורט:  
ישמש להקמת מבני ציבור, מבנים למסחר ומתקני ספורט, וכן למתקנים הנדסיים ומקלטים.
- ד. שטח לדרכים וחנינות:  
ישמש לכבישים, חניה, רחבות לתחנות אוטובוס, מדרכות, נטיעות ומעברי תשתית, כולל מתקני אשפה.

פרק ו' - זכויות בניה :

- היתרי בניה למבנים ומתקנים למגורים - שטחי שירות - ובניני עזר ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות ותנאים על פי התכנית.
- הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בשטח בבית מגורים עד ל - 25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/אישי של בעל ההיתר או בן/בת זוגו בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש בכפיפות למניעת המטרדים הסביבתיים במגרש ובמגרשים הסמוכים.
- א. תנאים לבנית מגורים:
- 1) שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ - 425 מ"ר.
  - 2) בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
  - 3) השטח המותר לבנית מגורים:
- השטח העיקרי המירבי המותר ליחידת מגורים הוא 200 מ"ר בשתי קומות.
- השטח העיקרי המירבי המותר ליחידת מגורים בק"ק הוא 140 מ"ר. השטח העיקרי המירבי המותר ליחידת מגורים כולל מרפסות מקורות.
- ליחידת המגורים יותר לצרף שטחי שרות שלא יכללו בשטח העיקרי:
- א. מרתף - בשטח עד 50 מ"ר ובגובה 2.20 מ'.
  - ב. מחסן ביתי (לכלי עבודה, כלי גינה ו/או אחרים) - שטח מותר עד - 6 מ"ר.

- ג. חניה מקורה לרכב פרטי לשתי מכוניות, שטח מותר עד 25 מ"ר.
- ד. מרחב מוגן דירתי ו/או מקלט - שטח מותר עד - 7 מ"ר.
- ה. חצר משק מקורה חלקית 50% משטחה - סה"כ 6 מ"ר.
- 4) תכנית הקרקע - תפיסת הקרקע של הבניה לא תעלה על 35% מהחלקה.

5) קוי הבנין -

- א. קידמי - 5 מ' או עפ"י תשריט תכנית מפורטת.
  - ב. אחורי - 5 מ'.
  - ג. צדדי - 3 מ'.
- במגרש פינתי יהיו שני קוי הבנין שאינם לחזית - 3 מ'.

6) חניה לרכב פרטי בשטח למגורים -

- א. החנית כלי רכב תהיה על שטח החלקה.
  - ב. יסומן מקום לחנית רכב והגישות אליו.
  - ג. החניה יכולה להיות מקורה או לא מקורה.
  - ד. מקום החניה יהיה משולב בבנין בתחום קוי הבניה, או במגרש. מיקום חניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ' (או 1.5 מ' - במקרה של פתיחת שערים לרחוב). במגרשים בהם מסומנת חניה בתשריט יהיה מקומה בהתאם לתשריט.
  - ה. ימצא פתרון למניעת זרימת מי גשם לשכן.
  - ו. מבנה חניה מקורה ישתלב בקירות הפיתוח והגג יכוסה רעפים.
- בכל מקרה מבנה חניה מקורה מחייב קבלת אישור הועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

7) גובה מבני המגורים

- א. לא יעלה על 2 קומות על הקרקע ו/או קומה.
- ב. תותר בניית מרתף.
- ג. בתנאי שיפוע טבעי מסויימים (מעל 10%) רשאית הועדה המקומית להתיר חריגה מהגבלות המפורטות לעיל.
- ד. הועדה המקומית רשאית להגביל גובה של גג.
- ה. גובה מקסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס 0.00 +/- מ' אשר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.

8) הנחיות לעיצוב בתי המגורים

- כללי - המבנים העיקריים ומבני עזר וכל בניה מותרת בתחום המגרשים תיעשה תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב ותוך הקפדה על שמירה על אחידות חומרים וגוונים.
- בסמכות הועדה לפסול פתרונות ארכיטקטוניים אשר על פי שיקול דעתה אינם תואמים הנחיה זו.

א. גגות

- 1. גגות משופעים : כאמור, בשיפוע עד 30, ובתנאי שחומר

כיסוי הגג יהיה רעפים.

2. גגות שטוחים: לא יותר לבנות גגות שטוחים אלא במשולב עם גגות רעפים משופעים ובשטח שלא יעלה על 50% מסה"כ שטח הגגות.

ב. בליטות : מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווחי קווי בנין, כגון : ארגז פרחים, כרכובים וכו'.

ג. חומרי גמר מותרים:

1. טיח - חומר גמר עיקרי יהיה טיח.
2. שילוב של חומרי גמר נוספים אפשריים כגון: אבן, לבנים, בטון חשוף, עץ, ציפוי קרמי וכד' בתנאי הגבלת שטחם עד 20% מסה"כ שטח המצטפת.
3. מעקות במרפסות גג יהיו בנויים. מותר לבנות מעקה קל (עץ ו/או מתכת) או שקוף (חומר פלסטי/זכוכית) בתנאי שיהיה לכיוון אחד בלבד, הכיוון העיקרי לנוף.
4. לא יותר כיסוי קל לגגות משופעים או גגונים כגון: חניה, מבנה עזר, חצר משק, כניסות ויציאות לבנין וכד', אלא מרעפים.

שימוש בחומרי כיסוי קלים (חומר פלסטי, אסבסט, פח וכד') בשיפועים נמוכים עד 15% יהיה בתנאי קבלת אישור הועדה במקרים שיקשה למצוא פתרון ע"י רעפים.

ד. דודי שמש : יש לשלב מתקן חימום המים ע"י השמש בצורה

נאותה. הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

ה. חיבורים : חיבורי מערכות תשתית : כל החיבורים למערכות המים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו ע"פ ההוראות המפורטות של החברה המפתחת. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים, (כגון - חיבורי ביוב חלקות עליונות דרך חלקות תחתונות וכו').

ו. קומת צמודים: אין לבנות את הבתים על צמודים. ניתן להקים מסד בתנאי שלא יהיה גבוה מ- 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע, ומשולב בקירות הבנין.

ז. מרתף: מותר להקים מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בתנאי שגובהו לא יותר מ- 2.20 מ' ושטחו עד 50 מ"ר. באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במניין האחוזים. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי בניה. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.  
קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.  
לא תורשה התקנת מטבח ושירותים בתוך המרתף (שירותים באישור פיקוד הצורך בחלק מהמרחב המוגן).  
השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר.  
השטח מעל 50 מ"ר נטו יחשב כשטח עיקרי.

ח. חצר משק: מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח, לחדר כביסה, אפשר גם מחוץ לתחום קוי הבנין. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש.

גובה המחיצות לא יעלה על 1.8 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול

להיות "0" בהסכמת השכן. שטח חצר המשק עד 12 מ"ר. יותר כיסוי חצר המשק עד 50% משטחה.  
לא תמוקם חצר משק בחזית לכיוון הרחוב אלא באישור הועדה ואם לא ניתן לקבל פתרון אחר.

ט. מסתור כביסה: מתקן תלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מסתור כביסה בנפרד מהמבנה

ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש, ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה, מסתור כביסה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה. גובה מסתור כביסה בחצר לא יעלה על 1.80 מ'. באם קיימת חצר משק, לא יהיה בנוסף מסתור כביסה בחצר.

י. מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק : מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ופיתוח המגרש, או בחצר המשק ובאופן שאינם נראים מהכביש. עבור מיכלי גז ודלק שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אם הפתרון אינו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים קרקעיים.

יא. קירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון חשוף שהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 2.50 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות תוך נסיגה אופקית.

יב. גדרות: יש לבנות גדרות אבן עם גב בטון בגבול המגרש לאורך

הרחוב. ראש הקיר יהיה אופקי בגובה מינימלי של 50 ס"מ מעל המדרכה. המעקות יהיו בגובה בהתאם לחוק וייבנו מאבן, מתכת או עץ - הכל באישור הועדה המקומית. בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, עם השכנים, ייבנה קיר תמך מאבן כאמור לעיל, בהפרשי גובה קרקע סופיים, כאשר המגרש הגבוה תומך את פני הקרקע הסופיים בתחום השטח שלו.

תותר הקמת גדרות בין מגרשים מחומר קל או שקוף. יותר מעקה מחומר קל או שקוף מעל קירות תמיכה. גובה הגדר בחזית או בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הנמוכים.

יג מסלעות: מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים. יד אנטנות וארובות תורשה הקמת אנטנה אחת לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה - למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

טו פרגולות מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מ', ללא כיסוי כלשהו. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מ'. קו בניין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

### ב. תנאים לאיזור ציבורי פתוח:

1) מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך ללא צורך לחלוקה למגרשים נפרדים.

2) תכליות ושימושים מוגדרים:

א. מקלטים ציבוריים.

ב. דרכים ושבילים (שבילי שרות, הבטחה וכד')

ג. מתקנים לתחבורה ציבורית.

ד. מתקנים הנדסיים.

ה. מישורי חניה ציבוריים.

ו. מתקנים ביטחוניים.

ז. מתקנים לאיסוף אשפה.

ח. גידור.

ט. עבודות פיתוח גינון וריצוף, נטיעות, קירות תומכים, מסלעות

וכד', מתקני משחקים לילדים, מתקני נופש וספורט.

3) אחוזי בניה וקוי בניה:

א. במקרה של השימושים א' - ד', עפ"י הוראות הרשויות המוסמכות.

ב. במקרה של השימושים ה' - ט', עפ"י מפת בינוי באישור הועדה



המקומית.

ג. התכליות והשימושים הנ"ל יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי.

4) זכות מעבר:

יסומנו ויפורטו בבקשות להיתר למבנים הללו, יאושרו ע"י הועדה המקומית וירשמו.

ג. אזור מרכז אזרחי ספורט:

1. אין צורך לחלוקת מגרשים.
2. תותר בניה מבנים עד 2 קומות בנוסף למרתף.
3. גובה הבנין - 12 מ' - בגג משופע . 9.0 מ' בגג שטוח.
4. מכסימום הבניה בכל המגרש: % 120 (לא כולל מרתפים).
5. קוי בנין: קידמי - 5.0 או לפי תשריט.  
צדדי - 5.0  
אחורי - 5.0
6. תכנית בינוי: היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי בקנ"מ 1=500 באישור הועדה המקומית.
7. תכליות ושימושים מותרים:
  - א. מוסדות ומשרדים למוסדות מקומיים.
  - ב. מתקנים הנדסיים ומקלטים.
  - ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
  - ד. מועדונים, מבנים ומתקנים לשירותי רווחה.
  - ה. צרכניה.
  - ו. ככר ציבורית, שבילי הולכי רגל ודרכים לרכב שירות.
  - ז. מתקני מגרשי ומבני ספורט ובריכות מקורות.
  - ח. גינות ונטיעות.
  - ט. בניני עזר הנדרשים לפעילויות ושימושים המפורטים לעיל.

ד. שטח לדרכים וחניות:

1. לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החנייה לרכב, ע"פ תקני משרד התחבורה העדכניים למועד פרסום תקנון זה, כמתחייב מתקני החניה והתקנות, תשמ"ג - 1983.
2. פתרונות החנייה הפרטית יינתנו בשטח המגרשים.
3. כל שני מגרשים סמוכים, תהיה גישה אהת משותפה לרכב, במידת האפשר.
4. ינתן פתרון חניה ציבורית לאזורים לבניני ציבור.
5. תכנון מפורט של צמתים, יתואם עם משרד התחבורה לפני ביצוע

הסלילה.

6. רוחב הכבישים יהיו כדלקמן:

א. כביש ברוחב 16.0 מ' - 14.0 מ'.

ב. כבישים ברוחב 12.0 מ'.

פרק ז. תנאים להוצאת היתר:

1. מפת פיתוח כללי:

א. הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר אך ורק אחרי אישור של תכנית פיתוח כללית שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה המקומית ושלבי ביצוען.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח.

ג. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

בניינים, שבילי גישה, חניה, שטחים שימושיים, גדרות, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, תקשורת וכד', עפ"י שיקול דעת של מהנדסי הרשות והועדה.

2. חו"ד ומסמכים נוספים:

הועדה המקומית רשאית לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מההיתר או מכל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, או לדחותו כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור מפרגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, הבריאות והתקנים.

3. היתרי הבניה:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו

את המבנה ואת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתיחסו לנושאים המפורטים לעיל והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של המבקש ובהתאם להוראות תוכנית זו.

ג. היתרי בניה יוצאו אך ורק לאחר ביצוע עבודות התשתית

המינימליות המבטיחות שמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

פרק ח' - נטיעות וקירות גבול:

1. סילוק מפרגעים:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או

מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה - על חשבוננו.

(2). נטיעת עצים ושטירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ט' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

(1). קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

(2). ניקוז ותיעול

א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.

ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייב ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות, או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

ג. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה, רשאית הועדה המקומית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

ד. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים, במידה

ולא יגרס נזק לשכנים, הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

3. ביוב:

- א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית - הכל על - פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני מלאכה, מבני ציבור וספורט, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון, סילוק הביוב אשר על - פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
- ב. מערכת הביוב תתחבר למערכת המרכזית במאגר חורשים.
- ג. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

- ד. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה יינתנו באישור משרד הבריאות, הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים ושמירת מרחק למבנים ופעילויות סמוכות.

4. מים:

- א. הועדה מאשרת תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

- ב. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנית בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1979 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

5. חשמל:

- א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

- ג. לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו: במרחק קטן מ - 3 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק כ - 2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

- ד. כל רשתות החשמל תהיינה תת קרקעיות (מתח נמוך ומתח גבוה). הרשת תקשורת (טלפונים וטלוויזיה בכבלים) תהיה תת קרקעית.

6. אשפה:

א. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפיתרון אגירת וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים.  
ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 על תקנותיו.

7. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"ג - חניה

לא יינתן היתר חניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקנות מקומות חניה - 1983.  
לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

פרק י"א - איכות הסביבה.

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיודרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.  
במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית לסרב מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שייראו לה בכל מקרה בו לדעתה (לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר), וחוות דעת ועד הישוב קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור.

פרק י"ב - טבלת בנייה מועדת

קו"ב א	קו"ב צ	קו"ב ק	גובה בניה מירבית	מספר קומות מירבית	תכנית	שטח בנייה מותרים		מסלול	גודל מגרש במ"ר	מגרשים	אזור
						שטחי שרות	שטח ציקרית				
		5	9 מ' בגג משופע 7.5 בגג שטוח	2 + מרתף	35%	(1)	עד 200 מ"ר	425 מ"ר	223 - 144	מגורים	
5	5	5	12 מ' בגג משופע 9 מ' בגג שטוח	2 + מרתף	60%		עד 120%				אזור מרכזי אזורי וספורט

תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.

שצ"פ

- (1) ראה פרק ו' 3
- מרתף בשטח עד 50 מ"ר.
- מחסן עד 6 מ"ר.
- תניה מקורה עד 25 מ"ר.
- מרחב מוגן עד 7 מ"ר.
- חצר משק מקורה עד 6 מ"ר

חתימות:

תכנית מתאר מפורטת שד/1003  
לישוב קהילתי נירית

הירוס

בעל הקרקע

שחר יהושע-אדריכלים  
רח' אפשטיין 11, תל-אביב 62962  
ט.ס. 5467576, סל/פקס 5467670

10/9/96

מתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לזכייתו בתואר שדו תהיה  
 שהתאמת...  
 זכות ל...  
 עור...  
 חוב...  
 ל...  
 הר...  
 הג...  
 ל...  
 צ...  
 ל...  
 ג...  
 מ...

**דודי רוסי**  
**מתכנן**

10 ספט 1996

מינהל מקו בני ישראל  
 מחוז התברו