

סרחב תכנון מקומי השוטרון
 "שנוי תכנית מתאר מקומית ש/384-

צפון ישורון בנימינה"

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית ש/384-צפון ישורון בנימינה" ותחול על השטח התחום בצבע כחול בתשרים המצורף והמסומן "תשרים מצורף לת.ב.ע. ספורטת ש/384-צפון ישורון בנימינה" בק.מ.1250: והסהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקם
 השטח הכלול בתכנית זו נמצא בצפונה של בנימינה וידוע בשם "צפון ישורון".

3. חלות השטח והחלקות
 א. תכנית זו חלה על שטח של כ-75.00 ד' (בקרוב), הסותחם בקו בצבע כחול בתשרים המצורף לתכנית זו, בק.מ.1250: והסהווה חלק בלתי נפרד ממנה והמסומן "תשרים מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית ש/384-צפון ישורון בנימינה".

ב. החלקות הכלולות בתכנית:

<u>גוש מס'</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
10151	38,37,36,35,34,33	21-23,40
	94,91,47-41	32,93,95

4. גבולות התכנית - בהתאם למסומן בקו כחול בתשרים המצורף:

- הגבול הצפוני של גוש מס' 10151
- גבול הגוש 10151 ובהמשכו הגבול המזרחי של חלקה 40 בגוש הנ"ל.
- הגבול הדרומי של חלקה 40, גבול חלקה 50, מערבה לפינה הדרומית מזרחית של חלקה 41, צפונה לאורך הגבול המזרחי של חלקה 41, דרום מערבה לאורך הגבולות הצפוניים של חלקות 41 - 47 ודרומה לאורך הגבול המערבי של חלקה 47 ומערבה בקו חוצה את חלקה 32.
- לאורך הגבול המערבי של חלקה 32, לאורך הגבול הצפוני של חלקה 21, וצפונה לאורך גבול הגוש 10151.

5. היחס לתכניות אחרות

- תכנית זו מהווה:
- א. שינוי לתכנית מס' ש/23 א', תכנית מתאר בנימינה שדבר אשורה פורסם כי.מ. 2092 מיום 20.2.75.
 - ב. שינוי לתכנית רשום שיכונים ציבוריים מס' 2/26/1 שאושרה ב-23.2.66.
 - ג. שינוי לתכנית רשום שיכונים ציבוריים מס' 2/26/2 שאושרה ב-10.1.68.

6. יזום התכנית - מינהל מקרקעי ישראל.

7. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן - ד. בר-און, אדריכל - רח' גרושקביץ 20, קרית מוצקין. טל' 731273.

9. מטרו. התכנית

- א. ליעד שטחים למגורים, מוסדות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, מועדון ספורט.
- ב. להציע חלוקה מחדש של הקרקעות הכלולות בתכנית בהתאם ליעדים דלעיל.
- ג. להקצות שטחים להרחבת דרכים קיימות ולסלילת דרכים חדשות.

10. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת מבנה ולא ישמש כל קרקע או מבנה לכל תכלית אחרת מלבד התכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- א. איזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים.
- ב. איזור למוסדות צבור - מיועד למבנים לשרות הצבור.
- ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים. לא תותר הקמת כל מבנה באזור הנ"ל פרט למבנים המשמשים ישירות את השטח, תכליתו ומטרתו לרבות מקלטים ציבוריים.
- ד. שטח פרטי פתוח - מיועד למועדון ספורט שכור לקיום פעולות ספורטיביות שונות כגון משחקי כדור למיניהם, שחיה, התעמלות וכו', לרבות המבנים והמתקנים הדרושים לקיום פעילויות אלה.

ה. מסחר - מיועד להקמת מבני מסחר שיהוו מרכז מסחרי שכונתי.

ו. דרך - מיועד למעבר כלי רכב פרטי וציבורי, חניה ציבורית, מדרכות

12. הפקעה ורשום

השטחים הסיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים למוסדות ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון ונהגניה תשכ"ה 1965.

13. אחוד וחלוקה

א. החלקות הרשומות הכלולות בתכנית זו תאוחדנה ותחולקנה מחדש בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

ב. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית עד אשר תאושר תשריט חלוקה לרישום.

14. באור סיסמי התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול סקוטע	גבול ת.ב.ע. מאושרת
שטח מסוית בצחוב תחום בשחור	אזור לתכנון בעתיד
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אתר למוסד ציבורי
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שאח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך סןצעת/הרחבת דרך/חניה
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח(מועדון ספורט)
קוים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך בסול
ספרה שחורה ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבע צדדי של עגול	קו בנין קדמי מינימלי
שטח מנוקד בצבע התשריט	סבנה קיים
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר בצבע התשריט סוקף עגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר בן שתי ספרות בצבע התשריט	מספר חלקה רשומה לבסול
סוקף עגול מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לבסול
קו מרוסק בצבע ירוק	מספר חלקה מוצעת (מגורים)
מספר בן שלוש ספרות סוקף עגול	גבול גוש שומח
בצבע התשריט	מספר גוש שומח
קו משונן בכיוונים הפוכים	
מספר בן חמש ספרות	
קו דק בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת

מרווח ינם			מסי קומות מירב	מבני עזר	אחוזי בניה ברוטו בכל הקומות	רוחב חזית מגב'	גודל מגרש מגב'	האזור המסומן בתשרים
א'	צ'	ק'		(%)	(%)	(מ')	(מ"ר)	
(1) 6.0	(1) 3.0	(1)(4) 5.0 או כמצוין בתשרים	(1) 2	(1) 5%	(1) 36%	14.0	(1) 450	מגורים א'
5.0	5.0	(5) 5.0	(2) 2	-	40%	-	750	מסחר
(1) 6.0	(1) 3.0	(1) 5.0	(1) 1	-	(1) 50%	18.0	500	מוסדות צבור
-	-	-	-	2	2.5%	-	-	ש. פ. פ. (3) מועדון ספורט
-	-	-	-	-	-	-	-	ש. פ. צ.

הערות:

- (1) או כפי שקיים
- (2) לא יותר מ-750 מ'
- (3) היתר בניה יוצא ע"פ חכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
- (4) במגרשים אחוריים, המרווח הקדמי הינו 4.0 מ'. ראו סעיף 8 ב"הוראות מיוחדות".
- (5) מרווח בניה קדמי "0" במקרה של בנית סמויך.

16. הוראות מיוחדות

א. כללי

1. שטח בניה ברוטו - הינו השטח הכולל של כל רצפות הבנין לרבות התלים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים פרט פרט לשטח המפולש כקומת הקרקע ושטח המקלט התקני.

ב. אזור מגורים א'

1. על כל מגרש ששטחו שווה או גדול מ-450 מ"ר, תותר הקמת מבנה מגורים חד-משפחתי.

2. על כל מגרש ששטחו גדול מ-800 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים דו-משפחתי ובמקרה ושטח המגרש הוא 1000 מ"ר ומעלה תותר בניה של שני מבנים נפרדים על מגרש במרחק 8.0 מ' ביניהם

3. תותר הקמת מבני עזר כגון מחסן, חדר הסקה, חניה סקורה כחלק מקומת הקרקע ושטחם ייחשב באחוזי הבניה הסותרים לצורך זה (5%). *גובהם של הטבעות לא יעלה על 2.20 מ' נטו.*

4. תותר הקמת חניה סקורה מחוץ לסבנה המרכזי, בסרווח הקדמי, צמוד לגבול הצדדי של החלמה. בהסכמת השכנים כאשר גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

5. אם המבנה הינו בעל גג שטוח, תותר הקמת מעקה בגובה 1.0 מ' וכן ביתן מדרגות יציאה לגג אשר יבלוט מעל פני הגג בשעור שלא יעלה על 2.50 מ' ושטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 מ"ר.

6. אם המבנה הינו בעל גג משופע לא יעלה שיאו מעל 2.0 מ' מפני המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.

7. ~~תותר ניצול עליית הגג למגורים כתנאי שהגובה המינימלי של מחצית משטחו יהיה 2.50 מ' כמסומן בחלק ב' של החוספת השניה לחוק התכנון והבניה, ובתנאי ששטחה ייכלל באחוזי הבניה.~~

8. במגרשים אחוריים, שהגלישה אליהם הינה דרך שביל גישה שרוחבו 3.0 מ', יימדד מרווח הבניה הקדמי מהגבול האחורי של המגרש הקדמי.

9. הועדה המקומית רשאית לחת הקלה במרווח הבניה הקדמי במגרשים אחוריים ובלבד שהמרחק בין המבנה הקדמי לאחורי לא יפחת מ-8.0 מ'.

10. במגרשים בהם מותרת הקמת שתי יח"ד זהיה המרווח בין המבנים "0" או 8.0 מ'.

~~לא תותר הפנינת מדרג מגורים לכיוון מזרח וצפון מזרח, לעבר המחצבה, במגרשים הרשומים להלן:~~

- ~~א. 101-106~~
- ~~ב. 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130~~
- ~~ג. 133-136~~

12. יותר בצוע עבודות פתוח השטח, כגון מדרגות, רצוף, שבילים, נטיעות וכו' במרווחים הצדדיים של המגרשים.

13. מחזיק בנכס ~~לא~~ לשנויים טופוגרפיים במגרש, יחוייב למנוע פגיעה במגרשים הגובלים ע"י בניית קירות תומכים שגובהם מפני הקרקע הטבעיים לא יקטן מ-30 ס"מ.

14. תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים אשר גובהם וסוג החומרים שימשם לבנייתן ייקבעו ע"י הועדה המקומית באופן אחיד לכל המגרשים הכלולים בשטח חכנית זו.

ג. אזור מסורי

1. לא יוצא היתר בניה להקמת המרכז המסחרי אלא אם תכלול הבקשה להיתר מחסנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה המתוכנן.

2. גובה קומת המסחר יהיה 5.0 מ' נטו, מדוד מפני הרצוף לתחתית התקרה.

3. תותר בנית יצועים בחנויות ושטחם לא ייחשב בשטח הבניה המותר, בתנאי ששטחה של רצפת היצוע לא יעלה על אחוזי שטח החנות המפורטים להלן, וגובהה לא קטן מ-2.20 מ':

שטח החנות	שטח מירבי של רצפת היצוע ב-%
בחנות ששטחה עד 20.0 מ"ר	0%
" מעל 20.0 מ"ר ועד 30.0 מ"ר	25%
" " 30.0 מ"ר " 40.0 מ"ר	30%
" " 40.0 מ"ר " 50.0 מ"ר	35%
" " 50.0 מ"ר	40%

4. על מבקשי החיתר לחקמת המרכז המסחרי להתקין מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ד. מועדון ספורט (שטח פרטי פתוח) *

1. על יוזמי הקמת מועדון הספורט לטעת עצים בפס שרוחבו 20.0 מ' לאורך הגבולות הצפוני והמזרחי של השטחים; סוג העצים, גודלם, צפיפותם וכל הנוגע לאופן שתילתם - בהתאם להנחיות "אגוד ערים לשמירת איכות הסביבה".
2. על היזמים לשמר את הצמחיה הקיימת ולשלב באופן מירבי בתכנון הסביבתי של האתר.
17. בניינים חורגים - הבניינים הקיימים שאינם תואמים את הוראות תכנית זו ייראו כבניינים חורגים לתקופה של 15 שנה וכל בניה חדשה תהיה אך ורק בהתאם להוראות תכנית זו.
18. מקלטים - לא יינתן היתר בניה לתכנית אשר לא ייכלל בה מקלט ע"פ הוראות החוק והנחיות הג"א.
19. דרכים וחניה - לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זו כל עוד לא תובטח חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

20. הגבלות בניה בקרבת כבלי חשמל

א. לא ינתן היתר לבנית בנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו ... 8.0 - 9.5 מ' (המרחק המדויק ייקבע בהתייעצות עם חברת החשמל, בהתאם למתח הקו).

ב. לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2.0 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ו - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

21. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית בנימינה.

הועדה המקומית לחכונן ולכנייה - השומרון
 384/טו תכניה (שומרון)
 הומלצה ל אישור
 מיום 19/5/85
 בישיבה מס' 4/7/90
 תאריך
 מנהל הועדה
 מנהל הועדה

מישורי תכניה מחדת תיפוח
 דו"ח חכונן וזכניה תשכ"ח-1968
 384/ק תישור תכניה מס.
 הועדה המקומית לחכונן ולכניה ההליכה
 מיום 13.3.90 לאשר את התכניה.
 סגן מנהל חכונן
 מנהל הועדה המקומית

הועדה המקומית לחכונן ולכנייה - השומרון
 384/טו תכניה (שומרון)
 הומלצה ל הפקדה
 מיום
 בישיבה מס' 4/7/90
 תאריך
 מנהל הועדה
 מנהל הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 384/ק
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3696
 מיום 10.9.89

הודעה על אישור תכנית מס. 384/ק
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3848
 מיום 28.2.91