

77

300376

מרחב חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

מועצה מקומית בנימינה

תכנית מתאר מקומית מס.ש. 375 הנקראת:

" בנימינה - מורדות ישורון "

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/23 א' שפורסמה למתן תוקף ב - 20.2.75 י.פ. 2092.

ולתכנית בתאריך 20.10.77 י.פ. "ש/83 שקום ישורון". שפורסמה למתן תוקף

מחבר התכנית: א. וילנברג-גלעד א. דינקביץ אדריכלים.

יוזם ומגיש התכנית: משהב"ש, מחוז חיפה.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

פברואר 1989

(מהדורה מתוקנת פברואר 1990)

אוגוסט 1990.

יוני 1991.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "בנימינה - שכ' ישורון" מס.ש. 375 תכנית שינוי לתכנית מתאר בנימינה ש. 23 שפורסמה למתן תוקף בר. פ. 2092 ב-20.2.75. ולתכנית "ש/83 שקום ישורון" שפורסמה ב20.10.77 תיק פרסומים מס. 2376. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט המצורף לתכנית ערוך בקנ"מ 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/83 ולת"רש"צ 226.6 שפורסם ב-11.7.89 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר בנימינה מס' ש/23 א'. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל לתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

מחוז חיפה
נפה חדרה
מועצה מקומית - בנימינה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

1. גוש: 10151 חלקות - 57, 78, 83-85, 122, 123, 53, 55, 56, 40, 51, 50, 49, 93, 127, 95, 32
2. גוש: 10203 חלק מחלקות - 6, 3
3. גוש 10215 חלק מחלקות - 174 177
5. שטח התכנית
47.6 דונם (מדוד גרפית ע"ג התשריט).

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כפי שמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

7. מגיש התכנית

משרד הבנוי והשכון מחוז חיפה.

8. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

9. מטרות התכנית

- 9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד השטחים למגורים הרחבות בניה, בניית צבוע, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, חניות צבוריות ושבילים להולכי רגל.
- 9.2 התויות דרכים, חניות ושבילים.
- 9.3 בטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם ליעודם ולשימושם המסומנים בתשריט.
- 9.4 קביעת הוראות לתכנון וקבלת היתרי בניה.

10. באור סמני התשריט

- | | |
|------------------------------------|---|
| 10.1 גבול התכנית | - קו כחול כהה. |
| 10.2 גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מרוסק. |
| 10.3 אזור מגורים א' | - שטח צבוע כתום. |
| 10.4 אזור מגורים ב | - שטח צבוע תכלת. |
| 10.5 אזור מגורים מיוחד | - שטח צבוע צהוב תחום בקו כתום. |
| 10.6 שטח לבניית צבוע | - שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה. |
| 10.7 שטח ציבורי פתוח | - שטח צבוע ירוק. |
| 10.8 שטח פרטי פתוח | - שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה. |
| 10.9 דרך קיימת מאושרת | - שטח צבוע חום בהיר. |
| 10.10 דרך מוצעת והרחבת דרך | - שטח צבוע אדום. |
| 10.11 מספר הדרך | - ספרה ברבע העליון של העגול. |
| 10.12 מרווח קדמי | - ספרה ברבע ימני / שמאלי של העגול. |
| 10.13 רוחב דרך | - ספרה ברבע התחתון של העגול. |
| 10.14 רחוב משולב | - שטחים מטורטים באלכסון ירוק ורוד לסרוגין |
| 10.15 שביל הולכי רגל | - שטח צבוע ירוק תחום באדום. |
| 10.16 גבול חלקה מוצעת | - קו דק בצבע התשריט. |
| 10.17 מספר חלקה מוצעת | - ספרה מותחמת בעגול בצבע התשריט. |
| 10.18 גבול גוש | - קו עם משולשים עליון ותחתיו בצבע |
| 10.19 מספר גוש | - מספר בן חמש ספרות בצבע תשריט. |
| 10.20 חלקה לביטול ומס' חלקה לביטול | - קו ירוק מרוסק ומס' עגול מקוטע בירוק. |
| 10.21 מבנה להריסה | - שטח מוקף צהוב. |
| 10.22 דרך, חניה, שביל - לביטול | - טינט בקוים אדומים באלכסון. |
| 10.23 שטח למבנה מסחר | - שטח צבוע אפור תחום שחור |

13.6 דרכים, רחובות משולבים ושבילים-דרכים ישמשו למעבר ולחניית כלי-רכב, להולכי רגל באזורים נפרדים ולהעברת מערכות תשתית תת-קרקעית. שבילים ישמשו למעבר בלעדי של הולכי רגל ולהעברת מערכות תשתית תת-קרקעית.

13.7 שטח פרטי פתוח- ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, יבוצע ויתוחזק ע"י בעלי המגרשים המשתמשים בו וירשם על שםם.

1. חלוקה ורישום

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 14.3 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 סעיף 189-188 ורשום על שם הרשות המקומית.

1. הנחיות בניה מותרת ומרווחים מנימלרים.

15.1 איזור מגורים א' - ישמש לבנית בתר מגורים חד-משפחתיים, שטח המגרש לא יפחת מ- 450מ"ר. על כל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת. לא תותר בנית יותר משתי קומות (ראה עליות גג להלן בסעיף 17-16). הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית באמצע המגרש. סה"כ השטח המותר בבנין לא יעלה על 36% משטח המגרש בשתי הקומות. סה"כ השטח בקומה אחת לא יעלה על 30% משטח המגרש. שטח מבני העזר 5% משטח הבניה. באחוזי הבניה לא יכללו:
1. קומת עמודים שגובהה פחות 2.20 (הגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה). קומה נמוכה מזו תרשם כמסד ובמקרה זה תהיה חריבת להיות סגורה מטביב בקירות וללא אפשרות גישה.
2. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף שבמרפסת.
3. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטרי הצללה עד בליטה מירבית של 0.8 מ' מחזית הבנין.

15.2 איזור מגורים ב' - ישמש להקמת בתר מגורים דו-קומתיים או קוטג'ים טוריים בקבוצות של 4-2 קוטג'ים בטור. חלוקת משנה של החלקה תותר למגרשים ששטחם לא יפחת מ- 160 מ"ר, כך שלכל יח"ד יוצמד שטח קרקע הגובל בה. לא תותר בנית יותר משתי קומות (ראה מרחפים ועליות גג להלן בסעיף 17-16). הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית באמצע המגרש. שטח הבניה הכולל יהיה 60% משטח המגרש בשתי הקומות. ולא יותר מ-35% משטח המגרש בקרקע. שטח מבני עזר 5% משטח המגרש. באחוזי הבניה הנ"ל לא יכללו הסריגים שפורטו בסעיף 15.1 לעיל.

15.3 איזור מגורים מיוחד - כולל בנינים קיימים. ישמש למתן תוספות בניה לבנינים קיימים. לכל יח"ד קיימת תותר הרחבה מירבית של 30 מ"ר נוספים באיזור המסומן בקו אלכסוני בתשריט. תוספת שטח בנוי תותר אך ורק לשם הרחבת שטחי הדירות הקיימות ללא תוספת יחידות דיור. גובה התוספת יהיה הגובה מפלס הגג של הבנין הקיים. והיא תשולב בעיצוב האדריכלי של הבית הקיים.

15.4 איזור לבנין ציבור - במגרש תותר הרחבת בית כנסת קיים. שטח הבניה הכולל יהיה 60% משטח המגרש בקומה אחת או שתיים. גובה כולל של המבנה לא יעלה על 10 מ'.

16. מרתפים

מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 0.80 מ'. מעל מפלס ± 0.00 של הבנין. במקרה הגבהה מעל 0.80 מ' תחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. שטח המרתף יכלל בשטח מבני העזר.

17. עליות גג

עלית גג תותר בשיפוע גג הרעפים. החל מגובה 2.50 מ' יחשב השטח לחלק מאחוזי הבניה המותרים. יש לדאוג לאוורור נאות של שטחים המיועדים למגורים למרות עלית הגג לא תותר הגבהת גג הרעפים מעבר לגובה המירבי המותר.

18. חניה

החניות תהיינה לפי תקן חניה תקף בעת הבניה ותמוקמנה בתוך המגרש. תותר הקמת קירוי קל לחניה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית חניה תותר גם על קו 0 של המגרש וצמוד לשכן בתנאי ששפוע הגג יתנקז לתוך המגרש. שטח חניה מקורה יכלל בשטח מבני העזר

19. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

20. עיצוב ארכיטקטוני

20.1 בתים צמודים - קו בנין 0 יותאמו החזיתות - צורת הגג, שיפועו, צורת החלונות, חומרי גמר החזית, מפלסי כניסה וגובה קצה הגג.

20.2 יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת דוד-השמש. בגג משופע ישולבו הקולטרים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

- 20.3 לא יותקנו צינורות גז או איסטלציה על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות קורות מנוקבים וכו'.
- 20.4 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים ללא מסתורי כביסה. מסתור כביסה יהיה רציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של הכביסה. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
- 20.5 גדרות - גדר בנויה תהיה הגובה מירביו של 0.9 מ' מעל גובה המפלס העליון לפי פרט אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה.
- 20.6 תורשה הקמת אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- 20.7 כל גגות המבנים שאינם העפים יכוסו חצץ או ריצוף.
- 20.8 בכל מקום שבו המרחק בין הבנינים קטן מ-6 מ' יהיה גמלון אטום לבנין.
- 20.9 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינו נראה מהכביש.
- 20.10 כל התקנות חשמל תקשורת יהיו בעזרת כבל תת-קרקעי.

21. פקוח על תכניות, עיצוב וצורה ארכיטקטונית.

- 21.1 בקשות להתרי בניה לבתים טוריים בשיטת הבית הגדל יכללו את תכניות ההגדלה של הבתים. הגדלת הבתים תעשה עפ"י תכניות ארכיטקטוניות שיופקו ע"י מבצעי התכניות.
- 21.2 בקשות להתרי בניה - הרחבות בניה באזור מגורים מיוחד, יכללו את תכניות ההרחבה לבנין שלם. הרחבות הבניה בעתיד יבוצעו ע"פ תכניות ההרחבה הקיימות.
- 21.3 גמר חיצוני של תוספות בניה יותאם באופן מירביו לבנינים הקיימים.

22. מערכות תשתית

- 22.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 22.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 22.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 22.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קורי חשמל.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקורי חשמל עיליים. בקרבת קורי חשמל עיליים יונתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קורי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22.5 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת

22.6 תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש, ותקבל את האישור של כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר.

23. חתימות

אורי המלכך - גלעד י
 אלברטו רונקביץ
 אדריכלים / מפתחני ערים
 תל אביב
 טל: 5440975, 227369

יוזם התכנית
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז חיפה
 דרך העצמאות 21, חיפה
 ז.ד. 272, תל. 46961
 92.1 כפ

בעל הקרקע

30/1/92

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרה

תכנית גורדון יגורן - 375/197

לאישור הומלצה

בשדה מס' 1/3/99

תאריך 1/3/99

מנהל תכנון

מנהל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרה

תכנית גורדון יגורן - 375/197

להפקדה הומלצה

בשדה מס' 283

תאריך 1/3/99

מנהל תכנון

מנהל תכנון

הוצייה על הפקדת תכנית מס. 375/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3840

ביום 31.1.91

משרד הפנים מחוז חיפה

החוק והתקנות המנהלית תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 375/e

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דהגורן

ביום 19.12.91

מנהל תכנון

מנהל תכנון

הוצייה על אישור תכנית מס. 375/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3999

ביום 30.4.92