

מרחב תכנון מקומי השומרון
 ש\457 א' - חלוקה במרכז המושבה

שנוי תכנית מתאר מס' ש\457 א' - חלוקה במרכז המושבה

המהווה שנוי לתכנית מתאר ש\237 א'

1. שם התכנית:

תכנית זאת היא שנוי לתכנית מתאר מקומית בנימינה ש\237 א' הנקראת תכנית ש\457 א' "חלוקה במרכז המושבה". היא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל הנוגע לתכנון זה.

2. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית ש\237 א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 2092 ב-20.2.75 ולתכנית ג' - 401 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 945 ב-19.7.62. אם תהיינה סתירות בין ההוראות, המחייבות הן אלו שבתוכנית זו.

3. מקום התוכנית והקרקעות הכלולות בתוכנית

התכנית תחול על השטח המפורט להלן: גוש 10206 ובנימינה חלקות: 10, 11, 12, 13, 14, בשלמותן וחלק מחלקות 16, 15, 9, 26, (דרכים-רח' הכרמל, רח' הדקל, רח' המיסדים).

4. שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ- 27.027 דונם. חשובי השטח נעשו בקרוב עפר מדידה גרפית.

5. בעל הקרקע:

בעלי הקרקע הנם:

חלקה 10 - אסף הרצשטיין

חלקה 11 - הדר דוריאן, נועה מרמרי.

חלקה 12 - אריה שמואלוביץ, חיה ומכאל מן.

חלקה 13 - יורשי אריה פרוכטר

חלקה 14 - ראובן אור, שבתאי אור.

חלקה 16 - אכרי בנימינה

חלקי דרכים 11, 9, 26 - מועצה מקומית בנימינה.

6. יזם התוכנית:

יזם התכנית היא המועצה המקומית בנימינה באימוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון.

7. מגיש התוכנית:

מגיש התוכנית - המועצה המקומית בנימינה

8. עורך התוכנית - "מצוק מהנדסים" - רח' הגבורים 85, חדרה.

9. מטרת התוכנית:

מטרת התוכנית הן כדלקמן:

- א. הפקעת מגרש(חלק מחלקה 13) וזאת כדי לאפשר שמור המבנה הקיים במקום ושימוש בו ובחצר לצרכי צבור. ייחוד המבנה יתואר בסעיף 10.
- ב. קביעת תוואי דרך ללא מוצא על מנת לאפשר גישה למגרשים.
- ג. לחלק חלוקות משנה את החלקות הבאות:
 - חלקה 13 ל- 6 מגרשים, כאשר אחד מהם הוא המגרש עם המבנה המיועד לשימור.
 - חלקה 14 ל- 4 מגרשים.
 - חלקות 11 וחלקה 12 ל- 3 מגרשים.

החלוקה המוצעת בתכנית היא בהסכמת הבעלים.

10. ייחודיות האתר לשימור.

המבנה הוא בית המגורים המקורי והייחוד שנותן מימין ראשית המושבה. המבנה הוקם ע"י פיקא לראשוני בנימינה, בראשית שנות ה-20 ומהווה דוגמא אופיינית לסגנון הבניה בשנותיה הראשונות של בנימינה. הסגנון מתבטא בגודל החדרים, גובה התקרה, גג הרעפים והפתחים. הבניה מלבני סיליקט, המרצפות, חללים פנימיים וחיצוניים וחצות חיצוניות. במבנה לא נעשו שינויים מאז בניתו. המבנה הוגדר ע"י העמותה לשמור עבר המושבה של בנימינה כמבנה בעל ערך היסטורי הראוי לשימור והוא מיועד לשימוש כבית המיסדים.

חלקה האחורי של החצר תחום במבני עזר ששמשו לרפת, אסס ומחסן ונשארו בצורתם המקורית.

11. תאור מילולי של המקרא:

פרוט הסיומן

הסיומן

קו עבה כחול	גבול התוכנית
קו דק ירוק	גבול ומס' חלקה רשומה
קו דק ירוק מקווקו	גבול ומס' חלקה המיועדים לבטול
קו דק כצבע התשריט	גבול ומס' חלקה מוצעת
צבע כתום	אתר מגורים א'
צבע אפור מותחם אפור כהה	אתר לבנין צבורי
צבע אדום וירוק לסימון	דרך משולבת
צבע חום	דרכים קיימות מאושרות
ספרה ברבע העליון של עגול	מספר הדרך
הדרך	
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול	קוי בניה מינימליים
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
המסומן על הדרך	חזית חנויות
קו סגול	שטח מסחרי
צבע סגול מותחם קו סגול	מבנה להריסה
צבע צהוב	מבנה לשימור
קו שחור בהיקף וקווים	
אלכסונים בשחור.	

13. טבלת שטחי שירות

השטחים מהרשבים משטחי המגרשים, נפרד - לאחד הודעת התפקוד.

מקלט	קומת עמודים מפורשת	בליטות	אחסנה	מרחפים	הנזיה	טו"כ
אזור מגורים א'	1.2%	15%	4%	5%	15%	20%
אזור לבנין צבורי	2%			10%	5%	15%

הערה : כל שטחי השרות להוציא שטח המרחף הינו מעל מפלס הכניסה.

מבני עזר קיימים ביום הפקדת תכנית זאת והחורגים מהוראות תכנית זאת ושאינה הועדה לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו, בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה הקרובה. כל בניה חדשה או תוספת תהיה עפ"י הוראות תכנית זאת ואשור שטח מכסימלי למבני עזר חדשים עד 5% משטח המגרש, תותר בניה על קו אפס באישור השכ"ן בתנאי ולא יהיו קירות עם פתחים לכוון השכ"ן, והנקוד יהיה לכוון המגרש.

15. שמושים ותכליות.

א. אזור מגורים א' ישמש למגורים עפ"י תקנון תכנית בנין עיר 23\א'.

ב. שטח לאתר לבנין ציבורי לשימור - בשטח יותרו שמושים לצרכי צבור כמו: מוזיאון, אתר הנצחה למיוסדי המושבה, בית ראשונים וכן גם שמושים לצרכי חינוך ותחבנות כמו: ספרייה, מרכז למידה וכו'. השמוש באתר מלווה בתנאים מיוחדים (ראה סעיף 16).

16. תנאים מיוחדים לשטח האתר לבנין ציבורי לשימור.

א. כל שמוש בשטח יהיה מחויב באשור העמותה לשמור ושחזור עבר המושבה בנימינה.

ב. הוראות תכנית השמור:

1. האתר יכלול את הבנין הראשי ומבני העזר הקיימים, המקוריים ואת המגרש בו מצויים מגרשים.
2. לא תותר הרסת האתר לשימור.
3. שינויים פנימיים שידרשו במבנה, יהלמו את אופי האתר וידרשו להסכמת העמותה.
4. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של האתר, או אופי הארכיטקטוני, לרבות גג הרעפים, סוג הבניה, פתחי חלונות.
5. תותר תוספת בניה רק לצרכי חזוק או הרחבה ייחודית וגם זאת תוך שמירה על אופי האתר.
6. בשטח האתר לא תותר הקמת מתקנים הפוגעים בצורתו או או בפיו של האתר.
7. בניה חדשה של גדרות, קירות תומכים, מבני שרות, שלטים או שבילים, יותרו אך ורק במידה ויתאימו ארכיטקטונית לאופי האתר.

17. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה 1983 תשמ"ג והשינויים מעת לעת.

סלוק פטולת יבוצע ע"י הרשות המקומית.
מתקני אצירת האשפה ישולבו ויוטתרו בגזרות המבנים ויצורנו
בבקשה להיתר בניה. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה
המקומית.

19. נקוז

תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית נקוז לאשור
מהנדס הועדה המקומית.

20. מים

הספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

21. ברוב

כל בנין בשטח התוכנית החובר למערכת הביוב הצבורית,
לכשתוקם. עד להקמת הביוב המרכזי יאושרו פתחנות זמניים
באשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
אופן חישוב שטח הבניה

בחישוב אחוזי הבניה בשטח המגורים, יכללו כל השטחים ובכלל
זה מקלט תקני, קופת עמודים מפולשת וחניה לרכב אשר יכללו
במסגרת שטחי השירות. בנוסף לכך תותר בניה של 5% למבני עזר
שאינם חלק מהמבנה העיקרי.

תותר בנית מרתף מתחת כל חלק של הבית, הגובה הפנימי לא
יעלה על 2.20 מ'. אין להשתמש במרתף למטרת מגורים והוא
יכלל בשטחי השירות.

23. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך משולבת, אתר לבנין צבורי
לשימור) יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון
בהתאם לאמור בסעיף 189-188 ב' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965 וירשמו על שם המועצה המקומית בנימינה.

24. היטל השבחה

על תכנית זאת תחול מחויבות תשלום היטל השבחה כחוק.

25. הנחיות לתשריט חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהתאם
לחלוקה המוצעת בתכנית.
עם אשור התכנית יפעל יזם התכנית לבצע חלוקה חדשה בהתאם
למסומן בתשריט.

26. בניה בקרבת רשת חשמל

- א. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 - ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - ג. בקרבת קווי חשמל ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה: בקו אנכי סמוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואאו הקרוב ביותר אל המבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקווי החשמל).
- ברשת מתח נמוך 2 מ' בקו עליון עד 110 ק"ו 8 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו, בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'.

מספר הקו	מרחק התיל הקיצוני
2.25 מ'	2.0 מ'
6.50 מ'	5.0 מ'
13.00 מ'	9.5 מ'

קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
 קו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו
 קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו

המועצה המקומית
בני ברק
 חתימת יוזמי התכנית

מצוס פגנדיטס זצ"ל
 חתימת עורך התכנית
 חתימת ועדה מקומית

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס. 457/טו

ל אישור / הומלצה

כשיבה מס' מיום 13/1/94

תאריך 13/1/94

מנהל המחלקה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס. 457/טו

להפקדה / הומלצה

כשיבה מס' מיום 13/1/94

תאריך 13/1/94

מנהל המחלקה

משרד הפנים מ.ו.ז. חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 457/טו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.10.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 457/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4094

מיום 25.3.93

הודעה על אישור תכנית מס. 457/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204

מיום 24.3.94