

מספר התיק : 124/26-01/00 (83/ש)

אוביקט : 2/26/01

מרחב תכנון מקומי - השומרון

בנימינה

תכנית מס' 83/ש, הנקראת: שיקום שכ' "ישורון" בנימינה.

שטח התכנית 47,600 ד'

המחוז: חיפה

הנפה: חדרה

הישוב: בנימינה

נושא התכנית: שכונת מגורים

מחבר התכנית: משרד השיכון - מחוז חיפה

מגיש התוכנית: משרד השיכון - הקריה ת"א

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

חיפה, 16.1.77

1. השם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם "תוכנית מס' ש/83 - שיקום שכונת ישורון בנימינה", התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

1. תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/23א' - תוכנית מיתאר בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 2092 מיום 20.2.75. על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית ש/23 א' הנ"ל, אולם בכל מקרה שחתגלה סחירה - יחולו הוראות תוכנית זו.
2. תוכנית זו משפיעה, לגבי הקרקע הכלולה בה, על התוכניות שיכוון ציבורי מס' 2/26/1 שאושרה ב- 23.2.66, מס' 2/26/2 שאושרה ב- 10.1.68, מס' 2/2613 שאושר ב- 27.8.69. לגבי הקרקע הכלולה בה, על התכנית המפורטות הבאות:
3. תוכנית מס' 39 - בנימינה, שדבר אישורה פורסם בעתון הרשמי מס' 1210 מיום 16.7.42
- ב. תוכנית מס' 157 - בנימינה המערבית, שינוי מס' 3 (1974) לתוכנית 39, שדבר אישורה פורסם ב-ע"ר מס' 24 מיום 29.9.48.
- ג. תוכנית מס' 275 - בנימינה המערבית, תקון מס' 1-1951 לתוכנית מס' 157, שדבר אישורה פורסם **מחדש** ב-י"פ 910 מיום 15.2.62.
- ד. תוכנית מס' ש/91 - קוי בניה - מערב בנימינה, שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 1875 מיום 9.11.72.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק צפון-מערב של בנימינה, דרומית מהמחצבה, ליד אזור העתיקות.

מחוז: חיפה

הנפה: חדרה

מועצה מקומית: בנימינה

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 47,600 דונם (נמדד באופן גרפי).

5. גבולות התוכנית

- מצפון: חוצה דרך מס' 3, עולה ויורד לסרוגין מגבול תוכנית ר.ש.צ 2/26/1 לגבול צפוני דרך מס' 1 וחוצה דרך מס' 5.
- מדרום: חוצה דרך מס' 3, גובל בחלק עד הגבולות הצפוניים של המגרשים הסמוכים וחלק עסהגבול הדרומי של הדרך מס' 2 וחוצה דרך וחוצה דרך מס' 4.
- ממזרח: לפי גבול תוכנית רשום שיכונים ציבוריים 2/26/1.
- ממערב: גבול המזרחי של דרך מס' 4, חוצה דרך מס' 2 גובל עם גבולות מזרחיים של המגרשים הסמוכים, חוצה דרך מס' 1 ועובר לגבול מערבי של הדרך מס' 5.

6. מטרת התוכנית

שינוי יעוד השטח מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' מיוחד, **תוך** הקצאת שטחים מוסדות ציבור (גני ילדים בתי כנסת, מועדון וכו'), דרכים, שבילים חנויות, ושטחים ציבוריים פתוחים, וכן שינויים בחלוקת הקרקע וקביעת מבנים להריסה.

7. הקצקע הכלולה בתוכנית זו

- גוש - 10151 - חלקות מס' ארעי 55,53 - 94,83,81,78  
 חלקי חלקות מס' ארעי 16-18,30,38,47-52,54,91,93 -  
 המהווים חלקי חלקות 4,2 בגוש 10203 ישן.  
 גוש - 10203 ישן - חלקי חלקות 1,3,6.  
 גוש - 10215 - חלקי חלקות 20,30.

8. ביאור סימני התשריט

הביאור	הסימול
גבול התוכנית	8.1 קו כחול עבה
גבול ת.ר.ש.צ. 2/26/1	8.2 קו גקודה קו... בצבע כחול
גבול תוכנית מאושרת ש/91	8.3 קו כחול מקוטע
אזור מגורים ב' מיוחד	8.4 שטח צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	8.5 שטח צבוע ירוק
אתר לבנין ציבורי	8.6 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
אתר לבנין מסחרי	8.7 שטח צבוע אפור
חזית חנויות	8.8 קו מלא בצבע סגול
דרך מוצעת/הרחבה, וחנייה	8.9 שטח צבוע אדום
ציבורית על רקע קוים מקבילים בצבע התשריט.	
שביל להולכי רגל	8.10 שטח צבוע בפסים א' כסוניים
דרך קיימת מאושרת וחנייה	8.11 באדום על רקע ירוק שטח צבוע חום בהיר
ציבורית מוצעת על רקע קוים מקבילים בצבע התשריט	
מספר הדרך	8.12 ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	8.13 ספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול
רוחב הדרך	8.14 ספרה ברבע התחתון על העגול
דרך לביטול	8.15 טיוט בקוים אדומים באלכסון
גבול ומס' חלקה מוצעת	8.16 קו מלא בצבע התשריט עם מס' בן 3
מבנה מוצע (ראה סעיף 16 להלן)	8.17 שטח מוקף בקו עבה ירוק בצבע התשריט
מבנה מיועד להריסה	8.18 שטח מנוקד מותחם בצהוב
קומת עמודים + מס' קומות	8.19 ספרה רומית עם צרוף אות ע'
גבול ומס' ארעי לחלקה לביטול	8.20 קו מרוסק בצבע התשריט עם מס' בן 2 ספרות
גבול ומס' גוש	8.21 קו משונן בכווניס הירוקים בצבע התשריט עם מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט
אזור מגורים א' (בנין קיים)	8.22 שטח צבוע כחום

9. שמוש בקרקע ובבנינים

- א) לא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לחקלידת המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תוכנית זו.  
 ב) תותר הקמת בנין אחד בלבד לכל חלקה המוצעת, מרווח מינימלי צדדי ואחרוני הוא 4 מטר, המירווחים הקדמיים כמסומן בתשריט.

10. רשימת התכליות

<u>איזור</u>	<u>תכלית</u>
1.10 אזור מגורים א'	בנין מגורים בן קומה אחת.
2.10 אזר מגורים ב' מיוחד	בניני מגורים בעלי 2 קומות מעל קומת עמודים.
3.10 שטחים צבוריים פתוחים	ישמשו כגינות, מגרשי ספורט ומשחקים, חורשות וככרות צבוריות פתוחים לגישת הציבור וכו'.
4.10 מגרשים לבניני ציבור	ישמשו להקמת בניני צבור וגני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער, תחנה לאם ולילד וכו'.
5.10 שטחי דרכים מבטלות	יסווגו מחדש בהתאם למסומן בתשריט ומושט יהיה בהתאם.
6.10 דרכים ותנייה צבורים	ישמשו כדרכי תנועה ולתניית מכוניות, רשות הרבים, בהתאם למסומן בתשריט.

11. הפקעה והחכרה

השטחים לצרכי צבור: דרכים, מגרשיט למבני צבור, שטחים צבורים פתוחים יהיו מיועדים להפקעה בהתאם לפפורט בסעיף 188/ב' בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1966.

12. חלוקה חדשה

החלוקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתועניות קודמות, בשטח תחות החוכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט לתוכנית זו.

13. גובה הבנינים

גובה הבנינים באזור מגורים ב' מיוחד יהיה עד 2 קומות מעל קומת העמודים, ובאיזור מגורים א' קומה אחת.

14. שטח הבניה הכללי המותר

שטח הבניה המותר באיזור מגורים ב' מיוחד לא יעלה על 11,000 מ"ר ויגוצל להקמת כ-140 יח"ד. אפשר יהיה להעביר שטחי בניה לא מנוצלים מחלקה לחלקה, אך מתנאי שלא יעבור את שטח הבניה הכללי המותר.

15. עיצוב ארכיטקטוני

הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.

16. היתרי בניה

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית לפני שתאושר תוכנית בינוי מהאימה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מתוז חיפה.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבינינים

א) לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבינינים, כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבינים בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבינינים.

ב) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פריצה/ סגירה פתחי מרפסות, הלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים וכו'.

ג) לא תותר התקנת דודי שמש לחמום על על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, השומרון (להלן - הועדה המקומית), והחלומה ע"י מגיש תוכנית זו.

ד) לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.  
ה) לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מכלי דלק, יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י הועדה המקומית.  
ו) לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה.

#### 10. תחנת המגדל

מגישי התוכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינטעו וישתלו במירווחים בין הבניינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעת רצון המועצה המקומית, בנימינה (להלן - המועצה המקומית).

#### 19. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים, פרט לתחנת טרנספורמציה של חברת החשמל, במרווחים צדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב לא תורשה התקנת שעריט הנפתחים לתוך הדרך הציבורית.

#### 20. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התוכנית, אלא בהתאם לתוכנית שתחתם ע"י מגיש התוכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 21. סלילת דרכים ושטחי חנייה

הדרכים המוצעות בתוכנית זו ושטחי החנייה הציבורית יסללו ע"י מגישי התוכנית בדוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התוכנית.

#### 22. בניה בקרבת קווי חשמל

א) לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהחיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל כלהלן:

ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי 2 מ', בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ', בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ'.  
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מ'.

ב) אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מכבלים אלה.

#### 23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם ולא חוצאתעודה שמוש בכנין אלא אם המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

#### 24. שרוחים

א. הספקת מים - הספקת מים לבניינים בשטח התוכנית זו תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה המקומית.

ב. חבור לביוב - כל הבניינים של ווכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.

ג. הדרנטים - מגיש התוכנית יבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות. כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי האש.

ד. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר בצורה ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י מועצה המקומית.

