

3001753

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת

תכנית מס' ש/560 בנימינה-"אצבעות"

המהווה שינוי לתכנית רשום שכונים צבוריים מס' 2/26/1 ומס' 2/26/4
ולתכנית מס' ש/91, ג/438 ו-ש/23א.

מחוז: חיפה.

נפה: חדרה.

ישוב: בנימינה.

המקום: גוש 10152: חלקות: 25, 42, 43, 47, 58, 59, 78, 91, 92, 114, 117-120

ח.חלקות: 101, 115, 114, 44, 46

ח.חלקה: 23, 30: גוש 10215

שטח התכנית: 33,230 מ"ר.

יזמי ומגישי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית בנימינה.

עורך התכנית: אדריכלית ענת פיק.

1. כללי

- 1.1 שם וחלות: תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' ש/560 בנימינה-אצבעות" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 המקום - מחוז חיפה, מרחב תכנון מקומי שומרון, נפת חדרה, הישוב בנימינה.
גוש: 10152
חלקות: 25, 42, 43, 47, 58, 59, 78, 91, 92.
חלק מחלקות: 101, 115, 116, 117, 118, 119, 120.
גוש: 10215 חלק מחלקה 23, 30.
- 1.3 שטח התכנית: 33,230 מ"ר.
- 1.4 יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות "תכנית המתאר בנימינה ש/23/א", כולל כל התקנונים המלוליים המאושרים המתייחסים לתכנית זו והיא מהווה שינוי לת.ר.ש.צ. 2/26/1 ת.מ.ת. 23.2.1966 לת.ר.ש.צ. 2/26/4 ת.מ.ת. 23.12.1970 לתכניות מפורטות ש/91 - ג/438 ולתכנית מתאר מקומית ש/23 א ת.מ.ת. 20.7.75 י.פ. 2092.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לאמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.
- 1.5 גבולות התכנית:
מצפון: שכונת מגורים - חלקות 92-97 גוש 10152.
מדרום: שכונת מגורים - חלקות 31-41 גוש 10152.
ממערב: דרך מס' - רחוב העצמאות.
ממזרח: חלקה 101 בגוש 10152 המשמשת כבית ספר ומגרש ספורט.
- 1.6 מונחים והגדרות, שבמכנית זו פרושם הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.7 מטרת התכנית:
א. הקצאת מגרשים בלב שכונת מגורים קיימת, לבניית בתי מגורים דו משפחתיים.
ב. הקצאת מגרשים לשטחים צבוריים פתוחים, לבניית צבור, לדרכים שבילים וכד'.
ג. הקצאת חלקות לבניית הצבור הקיימים בשטח התכנית.
- 1.8 יוזמי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית בנימינה.

1.9 עורך התכנית: אדריכלית ענת פיק.

1.10 באור סימני התשריט:

ה ב א ו ר	ה ס י מ ו ן
1. גבול התכנית.	קו כחול עבה רצוף.
2. גבול חלקה קיימת ומספרה.	קו, עגול ומספר, בצבע ירוק רצוף.
3. גבול חלקה לביטול ומספרה	קו, עגול ומספר, בצבע ירוק מקוטע.
4. גבול חלקה מוצעת ומספרה.	קו, עגול ומספר בצבע התשריט.
5. איזור מגורים א, מיוחד.	שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה.
6. שטח לבניני צבור.	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.
7. שטח צבורי פתוח.	שטח צבוע בירוק.
8. שביל להולכי רגל.	שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין
9. דרך מאושרת.	שטח צבוע חום בהיר.
10. דרך מוצעת, הרחבת דרך, חנייה צבורית.	שטח צבוע אדום.
11. מספר דרך, מרווח קדמי, רוחב הדרך.	מספר ברביע עליון של עגול. מספר ברביע צדדי של עגול. מספר ברביע תחתון של עגול.
12. מבנה קייס.	שטח מנוקד בצבע התשריט.
13. מבנה להריסה.	מסגרת צבועה בקו צהוב.
14. קו בנין	אדום מרוסק.

2. רשימת התכליות:

לא ישמשו שום קרקע או בנין, בתחום התכנית, אלה לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו המפורטים להלן:

2.1 אזור מגורים א'-מיוחד - הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה, ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות, שיכללו יחידת דיור אחת או שתיים הכל, לפי גודל החלקה.

2.2 שטח למבנה ציבור - הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, ישמש להקמת בניני צבור, גני ילדים ומעונות, בתי כנסת, מועדוני נוער, תחנה לאס ולילד.

2.3 שטח צבורי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק, ישמש לגינון צבורי, מגרשי משחקים, חורשות נוי ושבילים וככרות צבוריות הפתוחות לגישת הצבור,

2.4 דרכים וחניות - ישמשו לתנועת כלי רכב וחניות.

3. הפקעה ורישום

כל השטחים, המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה וירשמו כשטחי המועצה המקומית בנימינה.

4. חלוקה חדשה

גבולות חלקות רשומות וחלקות שהוצעו בתכניות קודמות אך טרם נרשמו, אשר אינן תואמות את החלוקה המוצעת בתכנית זו, תבוטלנה. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה התואם את החלוקה המוצעת בתכנית זו.

5. הוראות בנייה

5.1 מספר מבנים על חלקה:
על מגרש באזור מגורים, ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ"ר תותר הקמה של שני מבני מגורים נפרדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מ'.

5.2 גודל מגרש
שטח מגרש מינימלי לבניית בית מגורים זו משפחתי לא יקטן מ-730 מ"ר. גודל מגרש מינימלי לבניית בית מגורים חד משפחתי לא יקטן מ-500 מ"ר.

- 5.3 היתרי בנייה בשטח התכנית ינתנו רק על סמך מפת מדידה עדכנית של המגרש שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול סמוך טופוגרפיה וסמוך כל האלמנטים הבנויים והנמצאים בשטח לרבות עצים קיימים.
- 5.4 בניינים החורגים מהוראות תוכנית זו יטופלו על-פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 5.5 מבנה או חלקו אשר לא אושר כחוק והוא מצוי בתחום דרך המופיעה בתכנית זו ניתן להריסה ע"י הוועדה המקומית בכל עת שהדבר דרוש לצורך סלילת הדרך או הרחבתה.

6. אופן חישוב אחוזי בנין

שטח הבניה העיקרי המותר, יחושב באחוזים משטח החלקה נטו, לאחר שהופרשו ממנה שטחים לצרכי צבור הכל עפ"י תכנית זו. בחישוב שטח הבנין, יכללו שטחי כל רצפותיו המקורות וחתכי קירותיו החיצוניים והפנימיים בכל הקומות, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע או אם הם מתחתיה, למעט השטחים הנזכרים להלן:

- 6.1 שטח ההיטל האופקי של החלקים בעליית הגג שגובהם קטן מ- 1.8 מ'.
- 6.2 בליטות החורגות מהקיר החיצוני של הבנין בלא יותר מ- 0.5 מ'.
בבליטות החורגות מהקיר החיצוני יותר מ- 0.5 מ' יכלל השטח העודף מעל 0.5 מ' במינין שטחי השרות המותרים לבנייה, כמצויין בסעיף 7.4 להלן.
- 6.3 שטח עובי קיר חיצוני העולה על 0.25 מ'.
- 6.4 מבואת כניסה מקורה בקרוי כלשהו, לצורך הגנה מפני גשם ושמש ואשר אינה סגורה ביותר משני קירות.
- 6.5 שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.5 מ'.
- 6.6 גזוזטרה - שאינה מקורה - זיז, הפתוחה משלושת צדדיה ובתנאי שרוחבה הממוצע מחזית הבית אינו עולה על 1.5 מ' ושטחה אינו עולה על 12 מ' או 10% משטח הדירה שהיא מהווה חלק ממנה, הנמוך מבין שניהם.
שטח גזוזטרה העולה על השטח הנ"ל יכלל בשטח הבנייה העיקרי בין אם היא מקורה ובין אם לא.
- 6.7 שטח גג מרוצף, בלתי מקורה של קומה בבית מדורג שאליו גישה ישירה מהדירה, בתנאי שלפחות 50% מהיקפו פתוח ללא קירות, או מוקף במעקה שגובהו לא עולה על 1.20 מ'.

- 6.8 מרפסת גן - מרפסת ללא גג המהווה שטח גן ובנוייה על קרקע טבעית או מילוי ואשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני קרקע טבעית בכל צד.
- 6.9 מדרגות גן - מערכת מדרגות ללא גג הבנויות על קרקע או מילוי.
- 6.10 מסד - חלל המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נוצר לצורך התאמת הבנין לקרקע טבעית. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מרצפתו או מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית התקרה. המסד יסגר בכל צדדיו בלפחות 80% מהיקפו בבנוייה קשה, בהמשך לקירות הבנין או בנטיגה מהם שלא תעלה על 1.5 מ' בכל צד (זיז).

7 שטחי שרות ומבני עזר:

- 7.1 מקלט או חדר מוגן: יהיה בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א ובהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת, והוא ייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. המקלט או החדר המוגן ימוקמו במפלס הכניסה הקובעת לבנין או בקומת עמודים.
- 7.2 מחסן: שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד וגובה לא יעלה על 2.20 מ'. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים. ניתן למקמו בקומת עמודים כמפורט בסעיף 7.5 להלן. ניתן להצמיד את המחסן למבנה החנייה ולבנותו כחלק בלתי נפרד ממנה ומאותם חומרים.
- 7.3 חנייה מקורה: שטחה של חנייה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חנייה אחד. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.5 מ' מתחתית רצפתה ועד קצה מפלס הגג.

החנייה תבנה בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבנוייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים. ניתן למקם את החנייה בקומת עמודים מפולשת. ניתן לבנות את החנייה בפינת המגרש, הגובל בדרך במרווח צדדי וקדמי - 0 ובתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום שטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החנייה.

בסמכות המועצה המקומית לדרוש כי חנייה שתבנה בפינת המגרש, תבנה ע"פ פרט מחייב שיוכן על ידה.

חניות צמודות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד ויחוייבו באותם פתרונות קרוי ובאותם פרטים.

7.4 טה"כ שטח בליטות דקורטיביות הבולטות יותר מ- 0.5 מ' מקיר חיזוני של הבנין לא יעלו על 3 מ"ר.

7.5 קומת עמודים מפולשת
 תותר רק אם נוצרה לצורך התאמת הבנין לשפוע קרקע טבעית. גובה קומת עמודים מתחתית רצפתה או קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר ועד תקרתה לא יעלה על 2.20 מ'.
 ניתן לנצל את קומת העמודים למיקום שטחי שרות ומבני עזר והמדרגות המובילות אליהם בשטחים המפורטים בסעיפים 7.1, 7.2, 7.3 לעי"ל.
 השטח הפנוי של קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה.
 קומת עמודים שלא נוצרה לצורך התאמת הבנין לקרקע טבעית תחשב כשטח מקורה לכל דבר ושטחה יכלל בשטחי הבנייה המותרים למטרה העיקרית.

8. גובה בנין

- 8.1 גובה בנין ימדד מקרקע טבעית או חפירה ועד רכס הגג או קצה מעקה הגג, בכל נקודה שהיא.
- 8.2 גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה מכל נקודה שהיא.
- 8.3 גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.00 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
 בנין בעל גג שטוח, הבנוי מעל קומת עמודים, יחוייב בדרוג תוך שמירה על גובה בנין מותר.

9. טבלת הוראות בנייה:

הערות	סרווחים			מספר יחיד	גובה הבנין		מספר קומות	אחוז בנייה למטרה עיקרית	שטח חלקה מינימלי	חאיזור
	אחורי	צדדי	קדמי		נג רעפים	נג שטוח				
	6	4	5	2	7.0 מ'	8.5 מ'	2	22% בכל קומה טה"כ 44% בשתי - קומות	730	מגורים א' מיוחד
	6	4	5	1	7.0 מ'	8.5 מ'	2	ניתן להעביר עד 6% מקומה א' לקומת קרקע	500	
	5	4	5	-	7.0 מ'	8.5 מ'	2	30% בק. קרקע 20% בק. א. או כפי שקיים	כהתאם לרשום בתשרים	בנייה צבירה

10. הוראות מיוחדות:

10.1 גגות רעפים - שפוע גגות הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא כחלק מתפיסה תכנונית שלמה ואחידה.

10.2 בית מגורים דו משפחתי:

א. יחידות הדיור המהוות בית מגורים דו משפחתי יחוברו בקיר משותף אטום לכל אורכו או באלמנט בנוי אחר בעל יעוד מוגדר כגון מקלט, חנייה, מחסן וכד', או שייבנו אחת מעל השנייה, יח"ד דיור בכל קומה.

ב. שתי יחידות דיור בבית דו משפחתי מהוות מכלול תכנוני אחד ויש לתכננם בהתאם לכך. בבנייה שתעשה בשלבים יחוייבו מגישי הבקשה להיתר ליחידת דיור הראשונה, לתת פתרון תכנוני לאופן חיבור היחידה השנייה ליחידה המוצעת, כחלק בלתי נפרד מתשריט הבקשה להיתר. יחידת הדיור שתבנה בשלב ב' תחוייב בהתייחסות פונקציונלית ועצובית ליחידת הדיור הקיימת ולפרטיה במטרה לקבל בית מגורים בעל חזות אחת.

10.3 הוראות לפיתוח המגרש:

א. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים ומסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, סלויזיה בכבלים, טלפון מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר צבעים ודוגמתם. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים וחזיתות הגדרות הפונים אל ה"רחוב" ואל כל שטחי הצבור המרוצפים והמגוננים. וכן ינתן פתרון עיצובי לכניסה למגרש ולמבנה החנייה.

ב. לאורך חזיתות המגרשים הגובלים בדרך או שביל צבורי תותר הקמת גדרות בנויים בלבד בגובה שלא יעלה על 1.20 ובשלוש אפשרי עם סורג מגולווון וצבוע. הקירות יבנו בגמר אנן טבעית מקומית. ע"פ פרט שיאושר ע"י המועצה המקומית.

ג. לאורך גבולות מגרשים צדדיים הגובלים עם מגרשי שכנים, תותר הקמת גדרות מבניה קשיחה בגמר טיח כדוגמת טיח הבית או בגמר אבן טבעית. תותר הקמת גדר רשת רק כתמיכה לצמחייה מטפסת שתשתל לאורכה ליצירת גדר חייה. פרט גדר בנוייה על גבול מגרש צדדי תחוייב בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית.

10.5 תכנית הבנייה:

סה"כ השטח הבנוי כולל שטח ההיטל האופקי של בית המגורים, שטחי חניות, מרפסות, רחבות מרוצפות שבילים וכד', לא יעלה על 50% משטח המגרש, שארית השטח יגונן וינטע או ישאר במצבו הטבעי.

11. צמחייה:

11.1 המועצה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות שלאורך דרכים, לנטוע עצים או צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם הגובלים בדרכים ושטחים צבוריים.

11.2 לא תותר כריתת עצים מוגנים, אלה אם הדבר מתחייב לצורך בניית המבנה על החלקה. כריתת עץ מוגן תחוייב באשור הרשויות המוסמכות.

12. פיתוח רחובות:

דרכים מספר 1 ו-2 שבתחום תכנית זו יתוכננו במתכונת דרך משולבת לתנועת כלי רכב והולכי רגל. הדרכים ירוצפו במלוא רוחבם וישולבו בהם אלמנטים בטיחותיים להאטת קצב הנסיעה, ריהוט רחוב, תאורה וערוגות לגינון ונסיעה.

13. תשתיות:

13.1 ביוב - כל בנין יחובר לרשת הביוב והמים המרכזית של המועצה המקומית בנימינה.

13.2 חשמל - לא ימוקמו בניינים במרחקים הקטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כמפורט להלן:
ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ'.
ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ'.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

13.3 סילוק פסולת

13.3.1 יהיה זה מסמכותה של המועצה המקומית לחייב כל בעל או חוכר קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, להתקין פחי אשפה במקום ובמספר ובמדגם שיקבע על ידי מהנדס המועצה המקומית בנימינה. בקשה להיתר תכלול סימון מיקום פחי אשפה.

13.3.2 עודפי פסולת בניה ומילוי יפוננו על ידי חוכר קרקע או בנין לאתר פסולת בניה מאושר, כתנאי לקבלת טופס גמר בניה.

13.4 ניקוז

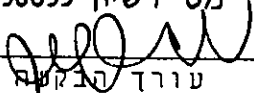
כל היתר בניה המוגש על ידי חוכר קרקע או בנין, יכלול מתן פתרון ניקוז מלא עד גבולות החלקה שישתלב במערכת הניקוז הסביבתית הקיימת.

14. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

אין לזן התכנית המוצגת להסכמת גמלאייה דבר המשקל של רשויות התכנון והמסלכות.
חתימות
התימתנו הוצגו למסגרת הסכנת בלבד, אין בה כדי לחקות כל אמת לזום והוכחות או לכל בעל זמן אחר נשמה התפנית כל עוד לא תוקצת השיטה ונחלתם עמנו, וכסף וינאלים בלינו, ואין התימתנו זו באם בסיסים הסכמת בני בעל זכות בטטה ונדון ו/או כל דשות פוסטבת, לצי כל הוזה ועפוי כל דיו.
לצען הסימ הניק הנועה זמת נו אמ בטטה נו ייוצק על ירינו השסים הניק השמים והסייל השעילה, אין בוהושתנו יוי התרינו הכרה או הרהזה הניקום השמים והעפוי הניק ויתור על זכותנו כבטלו בגלל הפרתו עיי נו שרכש נו ינו שיהיו עלונו כלשהו ו/או על כל זמת אחרת העומדות נו זמת השכנו באמור ועפוי כל דיו. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק נאקודת מבט תכנונית.

ענת פיק - אדריכלית
רח' קק"ל 43 ק. טבעון
טל: 04-831992
מס' רשיון 38833


עורך תוכנית

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
10.10.94
הירוזם

560/2
18.12.94
1268

560/2
21.10.93
152

560/2
23.2.94
5965

560/2
683

560/2