

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/498 - שכונת מגורים בגוש 10172 בדרום בנימינה".

התכנית הוגשה ע"י המועצה המקומית בנימינה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית מס' ש/498 - שכונת מגורים בגוש 10172 בדרום בנימינה (להלן "התכנית").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

תכנית מס' ש/23 א' - תכנית מיתאר בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2092 מיום 20.2.75.
תכנית מס' ג/39, שדבר אישורה פורסם בעיתון רשמי מיום 16.7.42.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

ב. התכנית באה במקום ומבטלת את התכניות הבאות:
תכנית מס' ש/88 ב' - שינוי תואי בכביש 326 קטע גבעת עדה בנימינה, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3208 מיום 6.6.85.
תכנית מס' ש/114 - קוי בנין בדרום בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2176 מיום 18.12.75.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא ממזרח לדרך המסילה (דרך המובילה לפרדס חנה וגבעת עדה), מדרום לרח' ששת הימים וממערב לרחוב השושנים בבנימינה.

4. שטח התכנית

כ- 126 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10172 חלקות: 5 עד 9, 13 עד 15, 17 עד 19, 21 עד 26,
29 עד 43, 45 עד 48, 54 עד 67,
70 עד 73, 75 עד 78, 80 עד 84.
חלקי חלקות: 2, 3, 53.
גוש 10166 חלקי חלקות: 1 עד 14.
גוש 10205 חלק מחלקה: 44.

6. בעלי הקרקע
פרטיים, מועצה מקומית, המנותא ורשות הפיתוח.
7. יוזם התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.
8. עורך התכנית
יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.
9. מטרת התכנית
פיתוח שכונת מגורים תוך הסדרת מערכת הדרכים.
10. עקרי התכנית
א. ביטול דרכים מאושרות, התוית דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
ב. שינוי יעוד שטח צבורי פתוח לאתר לבנין צבורי.
ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
11. באור סימני התשריט
א. קו כחול עבה
ב. שטח צבוע כתום
ג. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
ד. שטח צבוע ירוק
ה. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים
ו. שטח צבוע אפור מותחם בחום כהה
ז. שטח צבוע חום בהיר
ח. שטח צבוע ורוד
ט. קוים מקבילים בצבע אדום
י. שטח צבוע אדום מטוייט בירוק
יא. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
יב. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
יג. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
יד. קו צהוב המקיף מבנה
טו. קו בצבע תכלת
טז. קוים אדומים ונקודות לסרוגין
יז. קו ירוק דק
יח. קו ירוק דק מקוטע
יט. קו שחור דק
כ. מספר מוקף בעיגול ירוק
כא. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק
כב. מספר בצבע שחור
- גבול התכנית.
- אזור מגורים א'.
- אתר לבנין צבורי.
- שטח צבורי פתוח.
- שטח חקלאי.
- שטח רכבת.
- דרך מאושרת או
חלקת דרך רשומה.
- דרך מוצעת או הרחבת
דרך.
- דרך לביטול.
- שביל להולכי רגל.
- מספר הדרך.
- קו בנין קדמי,
במטרים.
- רוחב הדרך, במטרים;
- מבנה להריסה.
- בניה בקיר משותף.
- קו חשמל מתח גבוהה.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה
מוצע לביטול.
- גבול חלקה מוצע.
- מספר חלקה רשומה.
- מספר חלקה רשומה
לביטול.
- מספר חלקה מוצע.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים ומבני העזר הנלווים.
- ב. אתר לבנין צבורי - מיועד למבנים לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית באישור הועדה המקומית.
- ג. שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ד. שטח חקלאי - מיועד לשמוש חקלאי ותאסר בו כל בניה פרט לחממות.
- ה. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ו. שביל להולכי רגל - שטח המיועד למעבר הולכי רגל ובו יותר גינון ותשתית תת-קרקעית.
- ז. שטח רכבת - מיועד למסילות ברזל וכל השרותים הנלווים להפעלת הרכבת.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, אתר לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה המקומית בנימינה.

15. חלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.
- ג. יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד יהיה ע"פ תכנית בינוי לכל שטח המגרש ובתנאי שהתשריט יחתם ע"י בעלי הקרקע. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.
- ד. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי הבניה לפי האזורים

א. אזור מגורים א'

1. שטח מגרש מנימלי - 500 מ"ר.
שטח המגרש המוצע מס' 109.
יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
2. מספר יחידות דיור לדונם - 3.
3. אחוז הבניה המותר - 67% בכל הקומות יחד.
שטח הבניה יתחלק כלהלן:
50% שטחים למטרות עיקריות.
17% שטחי שירות.
4. גובה הבנין - עד 2 קומות.
גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין, והוא לא יעלה על 9.0 מ' בבנין עם גג משופע, או 8 מ' בבנין עם גג שטוח.
5. מרווחים א. לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
לא פחות מ- 4 מ' מגבול צדדי.
לא פחות מ- 5 מ' מגבול אחורי.
ב. תותר בניה בקיר משותף לאורך הגבול הצדדי של המגרש-במגרשים שרוחבם פחות מ-15 מ', כמסומן בתשריט - בתנאי שתושג הסכמת בעלי הזכויות בנכס משני צידי הגבול ובתנאי שהבניה תאושר ע"י הועדה המקומית. אם לא יבנה קיר משותף כאמור, המרווחים יהיו בהתאם לסעיף 5א' לעיל.
6. מספר מבנים על מגרש א. במגרשים ששטחם עד 800 מ"ר יותר מבנה מגורים אחד על מגרש. במגרשים ששטחם 800 מ"ר עד 1000 מ"ר יותר 2 בתי מגורים בתנאי שהמרחק בניהם יהיה 8 מ' לפחות, ושני מבני חניה כמפורט בסעיף 7 להלן.
לא יותר מהסנים במבנים נפרדים במגרש.
במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר יותר יותר מ-2 בנינים בתנאי, שלפני הוצאת היתר בניה, תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי בק.מ. 1:250.
תכנית הבינוי תכלול: תאור העמדת הבנינים, מספר יח"ד,

גבהים, חזיתות, גישות לבנינים
הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני
תשתית, גדרות וחומרים.
המרחק המינימלי בין 2 בנינים
על מגרש יהיה 8 מ'.
לא תותר חזית קדמית רציפה של
יותר מ-3 יח"ד.

במגרשים כנ"ל תותר בניה וחלוקת
השטח בהתאם לתכנית הבינוי לאחר
שהיא תאושר ע"י הועדה המקומית.
במגרשים החדשים מס' 108 עד 111

תותר בניה רק לאחר רכישת חלק
הדרך המשלים המגרש לצורתו,
כמופיע בתשריט, ויאושר תשריט
חלוקה שיחתם ע"י בעלי הנכס.

במגרשים מס' 22, 23, 26, 29,
43, 45, 55 עד 58, 106, 107

תותר בניה בתחום החלקות
הרשומות בהתאם להוראות תכנית
ז.

רק לאחר רכישת חלק הדרך המשלים
המגרש לצורתו, כמופיע בתשריט,
ויאושר תשריט חלוקה שיחתם ע"י
בעלי הנכס, אפשר יהיה לבנות
בהתיחס למגרש השלם המוצע
בתכנית.

א. באזורי המגורים יותר מבנה עזר
לחניה, בצמוד או בנפרד ממבנה
המגורים, בשטח מירבי של
25 מ"ר, בתנאי שגובהו הפנימי
של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'
וצורתו הארכטקטונית תשתלב
עם מבנה המגורים במגרש.

ב. מבנה חניה בנפרד (שלא כחלק
ממבנה המגורים) יוקם בחזית
הקדמית ובמרווח הצדדי. הקמת
מבנה החניה במרווח הצדדי
טעונה בדיקת התאמה לבינוי
הקיים או המתוכנן במגרש השכן.
בכל מקרה לא יותרו פתחים לצד
הגבול ויובטח כי ניקוז הגג
יהיה בתחום המגרש.

ג. המחסן יוכל להבנות כחלק ממבנה
המגורים או בחלק האחורי של
מבנה החניה המקורה בלבד.
שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר.

- חלק המבנה שבחלקה 22 הנמצא
בתחום הדרך יהיה מבנה חורג.
תקופת החריגה תהיה עד אשר דרך
מס' 326 תורחב לרוחבה המלא.

7. מבני עזר

8. שמוש חורג

ב. אתר לבנין ציבורי

1. אחוז הבניה המותר - 66% בכל הקומות יחד.
שטח הבניה יתחלק כלהלן:
50% שטחים למטרות עיקריות.
16% שטחי שירות.
2. גובה הבנין - עד 2 קומות.
3. מרווחים - לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.
לא פחות מ- 4 מ' מגבול צדדי.
לא פחות מ- 5 מ' מגבול אחורי.
4. מספר מבנים על מגרש - עד 2 בנינים ובלבד שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

17. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

18. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. גגות
 1. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
 2. אפשרות להקמת גג משופע, או דרישה להקמת גג משופע, נתונים לשיקול מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שימוש באלמנטים דומים בכל מתחם.
- ג. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, טלפון, ביוב, מים, מיזוג אויר, וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ז. חזית רחוב - הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזית הפונה לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים ו/או המתוכננים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

19. פיתוח שטחים פתוחים וגישות למגרשים

- א. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה, וגינון.
- ב. גדרות
על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ' 1.10 מ' 1.80 מ', מעל פני הקרקע הטבעית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מתקן אשפה
מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ד. שטחים צבוריים פתוחים
פיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים יעשה, בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל אתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. דרכים
ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.
המבנים שבתחום הדרך והמסומנים להריסה, יהרסו לפני תחילת סלילת הדרך.

20. תשתיות

- א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של בנימינה, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של בנימינה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. טלפון
מערכת קוי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

ז. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטות בתקנות אלה.

3. לא תותר הקמת בניין מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ'	מתח נמוך
5.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
9.0 מ' - 8.0 מ'	מתח עליון 100 - 150 ק"ו

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

יוזם ומגיש התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

עורך התכנית - יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים



מספרנו: 3/ד/10
תאריך: 22.9.1991
עדכון למתן תוקף: 20.2.94

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית מס. 498/111

הזמלצה לאישור

בישיבה מס' 309 מיום 22/4/94

תאריך 28/5/94

יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית מס. 498/111

הזמלצה להפקדה

בישיבה מס' 309 מיום 22/4/94

תאריך 28/5/94

יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 498/111

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.1.94 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 498/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3980

מיום 5.3.92

הודעה על אישור תכנית מס. 498/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4712

מיום 5.5.94