

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/576 - שכונת מגורים בחלקות 21, 22 ו-77 בגוש 10214
בצפון בנימינה"

התכנית הוגשה ע"י החברה לפיתוח קרקעות בנימינה בע"מ ואומצה ע"י
הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/576 - שכונת מגורים בחלקות 21, 22 ו-77 בגוש 10214 בצפון בנימינה" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ש/23 א' - תכנית מיתאר בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2092 מיום 20.2.75. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

התכנית נמצאת בהמשך רח' ששת הימים בצפון בנימינה.

4. שטח התכנית

54.2 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10214 חלקות: 21, 22, 77
חלק מחלקה: 23, 24
גוש 10209 חלקי חלקות: 23, 24, 25

6. בעלי הקרקע

החברה לפיתוח קרקעות בנימינה בע"מ וחי ליזאי.

7. יוזם התכנית

החברה לפיתוח קרקעות בנימינה בע"מ באימוץ הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים בעלת אופי כפרי שתשתלב במרקם הבניה של בנימינה.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א', מערך דרכים ואתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח.
- ב. איחוד השטח וחלוקתו למגרשים בהסכמת הבעלים.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה
- ב. שטח צבוע כתום
- ג. פסים אלכסוניים בצבעי ירוק וחום
- ד. שטח צבוע ירוק
- ה. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
- ו. שטח צבוע חום בהיר
- ז. שטח צבוע ורוד
- ח. פסים אלכסוניים בצבעי ירוק וורוד
- ט. פסים אדומים מקבילים
- י. מספר שחור ברביע העליון של עיגול
- יא. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול
- יב. מספר אדום ברביע התחתון על עיגול
- יג. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו
- יד. קו דק בצבע ירוק
- טו. קו דק מקוטע בצבע ירוק
- טז. מספר מוקף בעיגול ירוק
- יז. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק
- יח. קו בצבע שחור
- יט. מספר בצבע שחור
- כ. שני קווים בצבע כחול
- גבול התכנית.
- אזור מגורים א'.
- אתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח.
- שטח ציבורי פתוח.
- שטח חקלאי (במצב מאושר).
- דרך מאושרת ו/או חלקת דרך רשומה.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- דרך משולבת.
- דרך לביטול.
- מספר הדרך.
- מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול.
- רוחב הדרך במטרים.
- גבול גוש.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה לביטול.
- מספר חלקה רשומה.
- מספר חלקה רשומה לביטול.
- גבול מגרש מוצע.
- מספר מגרש מוצע.
- תעלת ניקוז.

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 בטעיה 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי האזורים

- אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים חד או דו-משפחתיים בגובה מירבי של 2 קומות.
- אתר לבנין ציבורי משולב בשצ"פ - מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק, משולבים בשטחי גינון, אזורי מנוחה ומשחק, מתקני ספורט ומשחק כפי שיקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתית ותת-קרקעיות.
- דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- דרך משולבת - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל משולב בחניות וגינון, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה, וכן להעברת מערכות תשתית ותת-קרקעיות.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו 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. הצעת החלוקה תערך לגבי איזור שלם המוגדר בתכנית זו, והיא תובא לאישור הועדה המקומית.
- ג. יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על-פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.
- ד. החלוקה המוצעת בתכנית זו או כל הצעת חלוקה אחרת עפ"י סעיף 15 ב' סעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

16. תנאי הבניה לפי האזורים

א. אזור מגורים א'

1. שטח מגרש מנימלי - 500 מ"ר.
2. רוחב מינימלי לחזית אחת (קדמית או אחורית) - למגרש עד 800 מ"ר - 16 מ'.
למגרש מעל 800 מ"ר - 18 מ'.
3. מספר יחידות דיור - 1 למגרש.
במגרש שגודלו 800 מ"ר ויותר יותרו 2 יח"ד (דו-משפחתי).
4. שטח בניה מותר - 50% משטח המגרש למטרות עיקריות.
8% משטח המגרש לשטחי שירות.
5. תכנית - עד 40% משטח המגרש.
6. גובה הבנין - עד 2 קומות.
7. מרווחים - מרווח קדמי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 4 מ'.
מרווח אחורי - 4 מ'.
8. תכנית בינוי - היתר בניה למבנה דו משפחתי יוצא רק לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי לשתי יחידות המגורים.

ב. אתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח

1. שטח בניה מותר - 70% משטח המגרש ישמש לאתר לבנין ציבורי.
50% משטח האתר לבנין ציבורי למטרות עיקריות.
15% משטח האתר לבנין ציבורי לשטחי שירות.
2. גובה הבנין - עד 2 קומות.
3. מרווחים - מרווח קדמי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 4 מ'.
מרווח אחורי - 4 מ'.
4. תכנית בינוי - היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי שתקבע פריסת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, גובה הבנינים, חזיתותיהם, הסדרי החניה ופיתוח השטח.

17. מבני עזר

- א. באזורי המגורים יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 30 מ"ר (הנכלל בשטחי שירות), בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.
- ב. הקמת מבנה חניה במרווח צדדי סעונה בזיקת התאמה לבינוי קיים או מתוכנן מצידו השני של הגבול ובכל מקרה לא יותר קיר עם פתחים לצד הגבול ויובטח כי ניקוז הגג יהיה בתחום המגרש.
- ג. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר (שאינם מבני חניה) בתחום המרווחים.

18. חניה

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

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. גגות - גגות המבנים באזורי המגורים יהיו גגות משופעים עם רעפים. יותרו גגות שטוחים בתנאי שלפחות 40% משטחי גג המבנה יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.
- ג. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. צנרת - צנרת של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותקן באופן נסתר בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מתלי כביסה - מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

20. פיתוח שטחים פתוחים

- 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 מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה 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 מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. זרכים - זרכים מס' 3, 4 ו-5 יהיו זרכים משולבות. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב אלא לאחר שתכנית פתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

21. מעבר זמני במגרש מוצע מס' 21

במגרש מוצע מס' 21 יוכשר מעבר זמני, מדרך מס' 2 לחלקת דרך מס' 23, שיאפשר מעבר לכלים חקלאיים לשדות שממזרח לתכנית. המעבר הזמני הנ"ל ישאר בתוקף עד אשר תאושר תכנית להמשך דרך מס' 2 מזרחה ולסלילתה עד לחיבורה עם חלקת דרך מס' 23. עד לסלילת קטע הדרך האמור לא יוצא היתר בניה במגרש מוצע מס' 21.

22. 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 מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של בנימינה או כל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.

ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בהתאם לדרישות חב' בזק.

ו. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

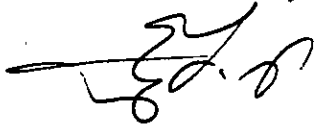
ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן
מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל
תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

23. היסל השבחה

היסל השבחה יגבה כחוק.

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע - החברה לפיתוח קרקעות בנימינה בע"מ.



החברה לפיתוח קרקעות
בנימינה בע"מ

עורך התכנית

- יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.



יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... גניאצ'ה **576/ו**

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

10/8/95 תאריך

יו"ר הועדה [Signature] מנהל הועדה [Signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... גניאצ'ה **576/ו**

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 346 מיום 37/94

10/8/95 תאריך

יו"ר הועדה [Signature] מנהל הועדה [Signature]

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

אישור תכנית מס. 576/ו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.7.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

הודעה על הפקדת תכנית מס. 576/ו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4295

מיום 6.4.95

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

משרד הפנים (חיפה) : 04-6121111
משרד הפנים (תל אביב) : 03-5222222