

מרחב תיכנון מקומי - "השומרון"

שם התוכנית:

תכנית מס' 534/ש - שינוי תכנית מקומית - בנימינה

"מחצת גורן"

שם הישוב:

בנימינה

מחבר התוכנית : נינה רולוף - אדריכלית ובונה ערים
מגיש התוכנית : מינהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

02.01.1992

מרחב תכנון מקומי - השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית בנימינה, הנקראת תכנית מס' ש/534 - "מתחם הגורן"
- מגורים ברח' ששת הימים.

1. השם והחלות

תוכנית זו תקרא תכנית מס' ש/534 - שינוי תוכנית מתאר מקומית - בנימינה "מתחם הגורן" - מגורים, ברחוב ששת הימים, ותחול על אותו חלק קרקע המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה והכולל את השטחים הבאים:

גוש : 10205

חלקה : 54

חלק מחלקה : 44, 53

תסריט ב-ק.ו.מ. 1:500

2. גבולות התוכנית

התכנית נמצאת בבנימינה באיזור המזרחי, ושענת על רחוב ששת הימים - ממערב לו.

3. שטח התכנית: 11,939 מ"ר

4. מטרת התוכנית:

מטרת התוכנית לאחד את החלקות 54 וחלק מחלקה 53 ולחלקן מחדש למגרשי בניה לצורך הקמת שכונת מגורים לדירות בודדות ודו-משפחתיות ולהקצות שטח לדרך ולש.צ.פ.

5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר בנימינה ש/23א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ מס' 2092 מיום 20.2.75 עמ' מס' 1184.

6. היזמים: מינהל מקרקעי ישראל.

7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

8. המתכונת:

נינה רולוף - אדריכלית ובונה ערים - שד' הנשיא 37, חיפה - 34644.

9. רשום והפקעות:

השטחים המסומנים בשטח ציבורי פתוח, דרכים מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

10. הנחיות לתשריט חלוקה:

א. גבולות חלקות הקרקעות הרשומות שאינן זהות לגבולות המגרשים והדרכים המוצעים בתוכנית זו, יבוטלו לאחר אישור - תשריט חלוקה ורישום החלוקה כחוק.

ב. החלוקה המוצעת תהיה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתוכנית זו כל אחת מהחלקות החדשות תהיה בעלת שטח רצוף וסיווג אחיד ומותחמת ע"י קווי רחב ו/או חלקות כפי שמוצעות בתשריט.

11. היטל השבחה: ישולם לפי החוק.

12. באור סימני תשריט:

א. גבול התוכנית	קו כחול עבה
ב. איזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
ג. איזור מגורים א' - מיוחד	שטח צבוע כתום בהיר תחום בכתום כהה
ד. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
ה. דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
ו. דרך מאושרת	שטח צבוע חום
ז. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של המעגל
ח. קו בניין	ספרה ברבעים צדדיים של המעגל
ט. רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של המעגל
י. גבול גוש רשום ומספרו	קו משונן בכיוון הפוכים
יא. גבול חלקה רשומה מוצעת לבטול	קו מרוסק בצבע ירוק
יב. גבול חלקה מוצעת או קיימת	קו בצבע תשריט
יג. מספר חלקה רשומה מוצעת לבטול	ספרה בצבע תשריט בתוך עגול בצבע ירוק-מרוסק
יד. מספר חלקה מוצעת	ספרה בצבע תשריט בתוך עגול
טו. קו חשמל	אדום מרוסק

13. רשימת תכליות

ת כ ל י ת

א ז ז ר

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר, מיועד למבני מגורים חד-משפחתיים.

א. איזור מגורים 'א'

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר, תחום בכתום כהה, מיועד למבני מגורים דו-משפחתיים.

ב. איזור מגורים 'א' - מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בירוק מיועד למטרות גינון.

ג. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט באדום המצורף למעבר או לחניית כלי רכב.

ד. דרכים וחניות ציבוריות

14. טבלת אזורים ושימושם

קווי בניה מ'			מס' קומות	תכסית % בניה לקומה	% בניה שרות	% בניה עקרי	מספר יח' מותר	גודל מינימלי למגרש ממ"ר	מגרשים מס'	האיזור וסימונו
אחורי	צד	קדמי								
5	4	5	2 ללא עמודים	18% בקומה	7%	36%	1	500	1-12	איזור מגורים 'א'
6	4	5	2 ללא עמודים	20%	10%	40%	2	700	13-16	איזור מגורים 'א' מיוחד
לא תותר בנייה									1/9	איזור ש.צ.פ. - ירוק

15. איסור בניה מתחת ובקרבת רשת חשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גובה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. חנייה

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. התקנת מקומות חנייה - התשמ"ג - 1983, והשינויים להם מעת לעת. החנייה תהיה בתחום המגרש.

17. שרותים

אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מהמים העירונית.
ניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה תהיה הגשת תוכנית ניקוז לאישור מהנדס העועדה המקומית.
ביוב - לשטח התוכנית תוגש תכנית ביוב לאישור מהנדס הועדה המקומית אשר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה סילוק פסולת.
סילוק פסולת - יעשה ע"י הרשות המקומית.

18. שונות

בהצטלבויות הדרכים לא יקטן הרדיוס מ-8.00 מ'.

19. עיצוב ארכיטקטוני ופתוח שטח כללי

19.1 צורת גג

בגג שטוח יהיו מעקות בגובה עד 1.10 מ' מפני הגג ובנויים מחומר הקירות. תותר יציאה לגג מרוצף. בגג משופע יהיה כיוון השיפוע בכיוון הדרך.

19.2 מערכות סולריות ואנטנות T.V. יתוכננו בתאום עם הועדה המקומית. חומר קירות חוץ יהיה טיח חלק בגוון לבן. יאושר גם ציפוי באבן מקומית ו/או שילוב ביניהם. יאסר השימוש בטיח זרוק.

19.3 דודי שמש

בגג משופע ישולבו קולטים בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלק הגג, ובגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג. יש לסמן מיקומם בתוכניות הבקשה להיתר בנייה.

19.4 גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים - דרכים, שבילים, ש.צ.פ. יש לבנות גדר אבן מקומית, באחד משלושת הגבהים: 0.6 מ'; 1.1 מ'; 1.8 מ' מעל פני הקרקע. מעל האבן תותר תוספת גדר מסורגת מברזל צבוע. בתוך גדר האבן יותרו "חלונות" שיסורגו בסורג ברזל צבוע.

19.5 תליית כביסה

מתקן לתליית כביסה יהווה חלק מהפתרון העיצובי של הבית ויהיה מוסתר.

19.6 מיכלי גז ודלק ביתיים

ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מרשות הרבים ויסומנו בבקשה להיתר בנייה.

19.7 איסוף אשפה

מתקן אסוף האשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר הבית ויהיה מוסתר, ויסומנו בבקשה להיתר הבנייה.

20. מקלטים

לא יוצא היתר בנייה בשטח תוכנית זו, אלא אם כלולה בו תוכנית מקלט ו/או ממ"ד בהתאם לתקן הישראלי ומאושר ע"י מהנדס הג"א.

אין לנו התנגדות עקרונית לעסקת המכר הנ"ל, אך על מנת להבטיח רשויות התכנון המוסמכות, התימתנו הישן לצדדו של המוכר, אולם לא נעשה כל צעד לביטול התוכנית או לביטול עסקת המכר הנ"ל, אלא על מנת להבטיח את זכויות המוכר וזאת על מנת להבטיח את זכויות המוכר וזאת על מנת להבטיח את זכויות המוכר.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנכול בתכנית אין בהיממתנו על ביטול התוכנית או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

11.95

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הישן לצדדו של המוכר, אולם לא נעשה כל צעד לביטול התוכנית או לביטול עסקת המכר הנ"ל, אלא על מנת להבטיח את זכויות המוכר וזאת על מנת להבטיח את זכויות המוכר וזאת על מנת להבטיח את זכויות המוכר.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנכול בתכנית, אין בהיממתנו על התכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך

7/11/95

יזם התוכנית

ארכי. נינה רולוף
ראשון מס. 34670

(Handwritten signature)

המתכנן

ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... קניונים... 534/...

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 321... מיום 6/4/94

מנהלס הועדה: *[Signature]* יו"ר הועדה: *[Signature]* תאריך: 7/2/95

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית... קניונים... 534/...

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 321... מיום 6/4/94

מנהלס הועדה: *[Signature]* יו"ר הועדה: *[Signature]* תאריך: 7/2/95

הודעה על הפקדת תכנית מס. 534/e
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204
מיום 24.3.94

הודעה על אישור תכנית מס. 534/e
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4302
מיום 30.4.95

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

אישור תכנית מס. 534/e

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.7.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית: *[Signature]*