

3-4171

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

נפה: חדרה

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית בנימינה

תכנית מתאר מקומית מס' ש/ 859

צפון ישורון



המהווה שינוי לתכנית מס' ש/מק/ 384 א - צפון ישורון בנימינה
ולתכנית מס' ש/ 375 - בנימינה מורדות ישורון

הוראות התכנית

פברואר 2000

1. שם וחלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' ש/859 - צפון ישרון
והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מסמכי התכנית: תקנון הכולל את הוראות התכנית

תשריט בקני"מ 1:500

תקנון התכנית והתשריט הינם מחייבים.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:

ש/מק/384 א' - צפון ישרון בנימינה

ש/375 - בנימינה מורדות ישרון

בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין התכניות לעיל, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. מיקום התכנית: בצפון בנימינה, באזור "צפון ישרון".

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 10151 ח"ח 128, 132, 142

5. שטח התכנית: כ - 4.06 דונם.

6. בעל הקרקע: מדינת ישראל.

7. יוזם ומגיש התכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ, רח' קויפמן 4 ת"א, טל' 03-5190808, פקס:

03-5100756

8. עורך התכנית: יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, 04-8235291,

פקס: 04-8231191

9. מטרת התכנית:

שינוי בגבולות מגרשים באזור מגורים מיוחד, ואזור מגורים א'.

קביעת הוראות בניה באזור מגורים א'.

10. באור סימוני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית ש/ 384 א'	קו כחול עבה מקווקו - קו נקודה קו
גבול תכנית ש/ 375	קו כחול עבה מקווקו
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
גבול מגרש	קו שחור רציף
גבול מגרש לביטול	קו שחור מקווקו
גבול חלקה	קו ירוק רציף
גבול גוש	קו שחור משונן
מספר מגרש קיים	מספר שחור עם האות A
מספר מגרש חדש	מספר שחור עם האות B
מספר חלקה	מספר שחור מותחם בעיגול ירוק רציף
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

11. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

- 11.1 אזור מגורים מיוחד (עפ"י ש/ 375) - ישמש למתן תוספות בניה לבניינים קיימים. לכל יח"ד קיימת תותר הרחבה מרבית של 30 מ"ר נוספים, תוספת שטח בנוי תותר אך ורק לשם הרחבת שטחי הדירות הקיימות ללא תוספת יחידות דיור. גובה התוספת יהיה בגובה מפלס הגג של הבניין הקיים. והיא תשולב בעיצוב האדריכלי של הבית הקיים.
- 11.2 אזור מגורים א' - ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו משפחתיים.
- 11.3 שטח ציבורי פתוח - אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, ומתקנים לתשתית.
- 11.4 דרך - תשמש למעבר כלי רכב. ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית כגון: תעלות ניקוז, מעבירי מים, ועמודי חשמל, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.

12. מגרש 126B:

מגרש 126B אינו מגרש בניה בפני עצמו. במידה ובעל מגרש 126A ירכוש את הזכויות במגרש זה, יאוחדו שני המגרשים למגרש בניה אחד, שבו ניתן יהיה להקים 2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים, ואחוזי הבניה ברוטו בכל הקומות יגדלו ל 54% (במקום 36%).

13. הפקעת ורישום שטחי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. תנאים למתן היתרים באזור המגורים:

לא יוצא היתר בניה באזורי המגורים, אלא לאחר שיאושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע התואם תשריט תכנית זו.

15. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן.

מרווחים	מס' יחידות דיור במגרש	שטח שרות משטח הבניה המותר (%)	שטח עיקרי משטח הבניה המותר (%)	אחוזי בניה ברוטו בכל הקומות	מס' קומות מרבי	רוחב חזית מינימלי	גודל מגרש מינימלי	
קדמי - 5 מ'	1	15%	85%	36%	2	21 מ'	450 מ"ר	אזור מגורים א'
צדדי - 3 מ'	2			לחד משפחתי			630 מ"ר	
אחורי - 4 מ'						54%	לדו משפחתי	
קדמי - 5 מ'	עפ"י תכנית ש/ 375,							אזור מגורים מיוחד
צדדי - 3 מ'	ישמש למתן תוספות בניה לבניינים קיימים							
אחורי - 4 מ'	בגובה בנין קיים, תוספת 30 מ"ר לדירה.							

*ראה סעיף 12 לעיל.

16. תשתיות:

מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של בנימינה.
 ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של הישוב.
 ניקוז - עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

17. מערכות החשמל והתקשורת:

מערכות החשמל והתקשורת החדשות בתחום התכנית תהינה כולן תת קרקעיות.

לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

17.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

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

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

הערה:

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

ב. 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.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

~~חברת מבני תעשייה בע"מ~~

חתימות:

ת.ב.ע. - תכנון ובינוי ערים
יעקב מאור
ראש מינהל

