

15

1
1

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תחום שיפוט מוניציפלי - בנימינה

תכנית מס' ש/מק/1098
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ש"ו/301 ו ש"ו/23א

הגדלת מס' יחידות דיור רח' ההגנה בנימינה

היוזם: יצחק עמר
רח' הצפירה פרדס חנה
טל. 6370738-04 פקס. 6373506-04
בעל הקרקע: אסתר בכר
רח' ההגנה בנימינה
טל. 6370738-04 פקס. 6373506-04

עורך התכנית: אלישע מור
תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037
חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759
טל. 8257776-04 פקס. 8265206-04

1. מרחב תכנון מקומי
2. המקום
3. גושים וחלקות
4. שטח התכנית
5. בעל הקרקע
6. יזום התכנית
7. המתכנן
8. שם ותחולה
9. מסמכי התכנית
10. גבול התכנית
11. מטרת התכנית
12. יחס לתכניות אחרות
13. דרכים וחניה
- השומרון
- בנימינה
מחוז חיפה
נפה תדרה
10204 חלקה 24 חלקי חלקה 32
- 2.43 דונם
- אסתר בכר
רח' ההגנה בנימינה
טל. 6370738-04 פקס. 6373506-04
יצחק עמר
רח' הצפירה פרדס חנה
טל. 6370738-04 פקס. 6373506-04
אלישע מור
תכנון ערים יזום ויעוץ
רח' סורוקה 26 חיפה
טל. 8257776-04 פקס. 8265206-04
- תכנית זו תיקרא: תכנית מס' ש/מקי/1098
הגדלת מס' יחידות דיור רח' ההגנה בנימינה
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/301
שפורסמה למתן תוקף ביום 6.10.74 י.פ. 2050 עמוד
60. (להלן תכנית זו). ולתכנית ש/א23 שפורסמה
למתן תוקף ביום 20.2.75 י.פ. 2092 עמ' 1184 תכנית זו
תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט
המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) בקני"מ. 1:250
המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
תשריט בקני"מ 1:250 תקנון ובו 6 עמודים
נספח בינוי בקני"מ 1:250 מנחה.
- כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף
- א. הקטנת גודל מגרש מינימלי לשתי יחידות דיור מ-1
דונם ל-0.750 דונם ע"פ סעיף 62/א (א).
ב. תוספת יחידות דיור באזור מגורים א' ע"פ סעיף
62/א (א) ס. ק. (8).
ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"פ סעיף
62/א (א) ס. ק. (5)
- א. שינוי לתכנית ש/301 ו ש/א23
ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות
על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
דרכי גישה פורטו בתשריט. חניה בשטח
המגרש לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת
מקומות חניה) – 1983. וכפי שיותקנו מעת לעת.

14. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית - קו כחול עבה.
 אזור מגורים א' - שטח צבוע כתום
 דרך קיימת או מאושרת - צבע חום
 גבול ומספר גוש - קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק ומספר חלקה בעגול
 קו בנין - קו מרוסק אדום.
 מס' מגרש - מספר בעגול שחור.
 מבנה להריסה - קו בצבע צהוב על קונטור המבנה



מספר דרך _____
 מרווחים קדמיים מינמליים _____
 רוחב הדרך _____
 לא תשמש שום קרקע או בניין בתחום תכנית זו
 אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי
 תכנית זו.

אזור מגורים א':

בתחום התכנית בשטח המיועד לאזור מגורים א'
 יותרו שימושים הבאים: בנייני מגורים קוטג'ים,
 דו משפחתיים.
 זיקת הנאה לדרך לצורך גישה למגרשים הפנימיים תהיה
 בתחום הצפוני של החלקה בתחומי קו הבנין.
 וכל התכליות והשימושים שהותרו בתכנית ש/23א
 באזור מגורים א'.

דרכים:

מעבר ציבורי לכלי רכב ולהולכי רגל. תותר בניית
 מתקני דרך כמוגדר בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 3
 וכן תותר העברת תשתיות. רוחב הדרכים וקווי הבניין
 המוצעים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

15. שימוש בקרקע**16. רשימת תכליות****17. זכויות והגבלות בנייה**

זכויות ומגבלות הבניה תהינה ע"פ התכנית התקיפה ללא שינוי.

פרק ב' הוראות כלליות

תשתיות

כל התשתיות בשטח הפרטי לרבות מים וביוב יבוצעו ע"י ועל חשבון יוזם התכנית ויהיו באחריות בעל הנכס. התחברויות לתשתיות ציבוריות יותאמו עם מהנדס הרשות והועדה המקומית. ניקוז המגרש יבוצע במסגרת החדרת כל מי הנגר לקרקע בתחום החלקה. היתר הבנייה יותנה במתן פתרון ניקוז. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

1. ניקוז

הבניינים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תהיה מרשת המים המקומית.

2. ביוב

3. אספקת מים

בתכנית פיתוח השטח שתהווה חלק מבקשה להיתר יסומן מקום למכולות אשפה בסוג ובגודל הדרוש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

4. תברואה

תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

5. חשמל

מתח נמוך: 2 מטרים
מתח גבוה: עד 22 ק"ו 5 מטרים.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.

6. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולו בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.

7. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. יותר שימוש במתקנים לחניה.

8. חלוקה

החלוקה למגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט. לפי גודל מגרש מינימלי. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש תשריט מדידה ערוך ע"י מודד מוסמך, לאישור הועדה המקומית. היטל השבחה ייגבה כחוק

9. היטל השבחה

השטחים המיועדים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח ירשמו ע"ש המועצה המקומית בנימינה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

10. הפקעות לצורכי ציבור:

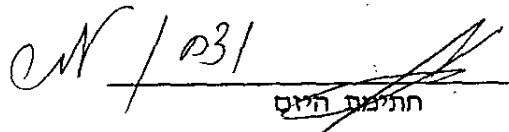
11. טבלת ייעודי קרקע

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד
שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	
0.13	5.35	0.13	5.35	דרך קיימת ומאושרת
2.30	94.65	2.30	94.65	אזור מגורים א'
2.43	100	2.43	100	סה"כ שטח התכנית

12. תנאים למתן היתר בניה:

1. לבקשה להיתר בניה בשטח התכנית יצורפו הנספחים הבאים:
 - א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני- תכלול פרטים על עיצוב המבנה מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר פרטי התזימות והגגות וגווניםיהם.
 - ב. תכנית פיתוח למגרש שתכלול: קירות תומכים, גדרות, תכנית נטיעות, פרטי ריצוף חצר וחניה. מיקום מכולות אשפה וצורתם, משטחי אספלט או אבן משתלבת יותרו בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב וחנייתם בלבד וברצועה המאפשרת זיקת הנאה לדרך. קירות אקוסטיים ופתרונות אקוסטיים אחרים.
 - ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תשריט חלוקה תואם תבייע ותשריטים לצרכי רישום.
 - ד. נספח ניקוז.
 - ה. אישור תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:250.
 - ו. הבטחת ביצוע תשתיות.

13. חתימות:


 חתימת היזם

חתימת הועדה המקומית

חתימת המועצה המקומית

אלישע מור
 תכנון ערים, יזום ויעוץ
 רח' סורוקה 26 ח'פה 34759
 טל. 8257776 פקס. 8263206-04

חתימת עורך התכנית

תאריך: 24.12.2002
 עדכון: 30.1.2003

ית"ח המסובות - "ד"ר סמירון"
 1098 - נ-ל
 הודעה על אישור תכנית מס' 535
 תאריך התקבלה להחלטה לאשר את התכנית
 09-10-02 מיום
 משרד המס הכנסה
 2-4-99

ועדה מסובות
 1098 - נ-ל
 1098
 המפקדת תכנית מס' 535
 התנדוה המסובות החליטה להפקיד את התכנית
 15-07-02 מיום
 משרד המס הכנסה
 2-4-99

1098 - נ-ל
 הודעה על אישור תכנית מס' 535
 תאריך התקבלה להחלטה לאשר את התכנית
 06-03-03 מיום
 משרד המס הכנסה
 1765

הודעה על הפקדת תכנית מס' 535
 1098 - נ-ל
 מורסמה בילקוט המסובות מס' 535
 מיום 02-10-02 מיום
 משרד המס הכנסה
 75