

3-4502

משרד הפנים
השירות המבחן לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
10-8-2004
כת"ב
תיק מס' _____

32

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - השומרון
מועצה מקומית בנימינה

תכנית מס' ש / 1029

שינוי לתכנית מתאר מס' ש/23 א' ולתכניות ש/181, ש/545 א'

"לב המושבה - בנימינה"

תוספת 60 יח"ד

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מס' ש/1029: "לב המושבה - בנימינה", להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

ישוב בנימינה, נ.צ.מ. 195050/714150.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 10204 חלקות: 35, 57, 89, 95, 96, 97 חלקי חלקות: 32, 56, 65
גוש: 10215 חלקי חלקות: 263, 265, 279, 282

4. שטח התכנית:

כ- 37.46 דונם.

5. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון הכולל 9 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט כולל נספח בינוי עקרוני המצורף לתכנית זו, ומהווה מסמך מנחה.
3. נספח מס' 1: נספח תנועה עקרוני בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו כמסמך מנחה, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

7. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל, קרית הממשלה, חיפה, טל. 8630855-04, בחכירה ליקבי בנימינה בע"מ, רח' הנשיא, ת.ד. 34 בנימינה 30550. טל.: 04-6388643, פקס: 04-6389021.
אחרים.

8. יוזם ומגיש התכנית:

יקבי בנימינה בע"מ, רח' הנשיא, ת.ד. 34, בנימינה 30550. טל.: 04-6388643, פקס: 04-6389021.
מנהלת תכנון: אירית גיל, תכנון ניהול וייזום, השומרים 2, קרית טבעון 36000. טל.: 04-9837751, פקס: 04-9533841.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. ישוב שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

10. מטרת התכנית:

תכנון מתחם יקבי בנימינה (אליעז) במרכז בנימינה, כמרכז אזרחי וכמרכז משולב תיירותי ומסחרי, וכשכונת מגורים איכותית בלב הישוב. התכנית כוללת:

שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה לאזור מגורים א'1, למרכז אזרחי, לתיירות ומסחר, לשטח ציבורי פתוח, לחנייה ולדרכים. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ומדרך לשטח ציבורי פתוח. התווית דרכים חדשות ושיפור דרכים קיימות.

חלוקת חלקה 95 בגוש 10204.
קביעת הוראות לביצוע התכנית.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ש/23 א' מתאר בנימינה ולתכנית מס' ש/181, והשלמה לתכנית ש/545 א'. במקרה של סתירה בין התכנית לתכניות קודמות - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	% -ב-	בדונם	% -ב-
אזור מגורים א'1 (עד 5 יח"ד/ד')	בצבע כתום בהיר			14.34	38.28
מרכז אזרחי	פסים אלכסוניים כתום וחום לסרוגין			5.66	15.11
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק	2.00	5.34	3.82	10.20
אזור מלאכה ותעשייה	בצבע סגול תחום סגול כהה	29.00	77.42		
תיירות ומסחר	פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסרוגין			2.31	6.17
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום בהיר	6.46	17.24	6.37	17.00
דרך מוצעת/הרחבת דרך	בצבע אדום			2.67	7.13
חנייה פרטית מוצעת	קווקו מצולב שחור על רקע אדום תחום אדום			1.77	4.72
שביל	בצבע ירוק כהה			0.52	1.39
סה"כ שטח		37.46	100.00	37.46	100.0

13. סימונים נוספים בתשריט:

אזור מגורים א'	בצבע כתום
שטח למבני ציבור	בצבע חום מותחם חום כהה
זכות מעבר	קיווקוו אנכי מרווח בשחור
דרך לביטול	קיווקו אלכסוני מרווח באדום
מבנה להריסה	קו מקוטע בצבע צהוב
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע.
גבול ומספר גוש	קו עם משולשים משני צידיו לסירוגין ומספר בצבע שחור.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע	קו רציף ומספר מוקף מסגרת בצבע שחור.
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום.
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').

14. כללי :

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. תכליות והוראות בנייה :

15.01 אזור מגורים א' 1

האזור מיועד לבניית מגורים במבנים חד, דו-משפחתיים או במקבצים בני מספר יחידות דיור, בצפיפות מירבית של 5 יח"ד לדונם.

לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חניה מפולשת.

חזית מגרש מיזערית: 12.5 מ' במבנה דו-משפחתי; 6.5 מ' חזית ליח"ד במבנה טורי/מקבצים.

מירווחים וקווי בניין בהתאם לסעיף 16 וסעיף 16(1). חיבור בין יחידות דיור סמוכות (במבנה דו-משפחתי או טורי) יהיה בשטח בנייה מקורה הנכלל בחישוב השטחים המותרים לבנייה.

גישה וחנייה למגורים תהיה ישירות מדרכים 1, 2, ו-4 בהתאם לתכנית בינוי לכל מגרש ולתכנון תנועה לביצוע נגישות מדרכים אלו תהיה ישירות למגרשים בשטח מיזערי 500 מ"ר או משותפת למקבץ של לפחות 3 מגרשים בשטח 200 מ"ר כ"א. גישה מדרך מס' 4 למגרש 1001 תהיה בזכות מעבר המצויינת בשטח חנייה פרטית צמוד. שימוש עיקרי: מגורים.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים) - ר' סעיף 16.

ניתן לבנות קומת עמודים מפולשת: בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 80 מ"ר. שטח הקומה כולל במסגרת שטחי הבנייה המותרים כשטחי שירות, והיא נספרת במניין הקומות המותר.

מרתף: ניתן לבנות מרתף כהגדרתו בחוק, כחלק מסך כל שטחי הבנייה המותרים, ובנוסף למניין הקומות המותר.

פרוט מגרשי מגורים: מגרש 1001: 2,555 מ"ר, 10 יח"ד; מגרש 1002: 3,859 מ"ר, 16 יח"ד;

מגרש 1003: 3,541 מ"ר, 14 יח"ד; מגרש 1004: 4,385 מ"ר, 20 יח"ד.

ניתן להעתיק כמות יחידות דיור ממגרש למגרש, כל עוד מספר יח"ד הכולל אינו עולה על 60, ונשמרת צפיפות מירבית של 5 יח"ד לדונם. בנייה באיזור זה תותר בהתאם לתכנית בינוי לכל המגרש לפי סעיף 26 לתכנית, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית בד בבד עם הגשת הבקשה להיתר בנייה.

15.02 מרכז אזרחי

שימוש עיקרי: שימושים משולבים של מסחר כולל בתי אוכל, שירותי תיירות, מרכז מבקרים ומוזיאון היקב, ומרכז יינות (למעט ייצורם), משרדים ובתי עסק, שירותים כגון בנקים, בית דואר, מרפאות, ומוסדות ציבור שונים.

שימוש בשטח זה למטרת יקב כפי שמופעל היום, כולל מכירת יינות סיטונאית וקמעונאית - יאושר במתכונת הקיימת כולל אפשרות לשיפוצים במבנה, כל עוד לא הועתק היקב לאתר אחר. שימוש זה לא יהווה שימוש חורג. לא יותרו שימושים משולבים ליקב ולשימושים המצויינים לשימוש עיקרי בו זמנית.

במסגרת שימוש באזור זה ליקב, תותר הקמת גדר בגובה עד 2.5 מ' בחזית המגרש (קו 0) לדרך מוצעת מס' 4, למניעת מטרדים למבני מגורים סמוכים ולתנועה בדרך (הגדר תוקם בהתאם לסעיף 25.05 להלן).

שטחי שירות: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים), כולל מתקנים טכניים והנדסיים - ר' סעיף 16.

כמו כן מיועד האיזור לכיכרות, לפרגולות ולמעברים מקורים, לשבילים, למתקני ספורט ומשחק. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים. את מבנה היקב הקיים ניתן לשקם ולהתאים לתכליות חדשות, ולשלב בבנייה חדשה. חומרי הגמר של המבנה יותאמו לאופי הסביבה.

בנייה באיזור זה תותר בהתאם לתכנית בינוי לכל המגרש לפי סעיף 26 לתכנית, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית בד בבד עם הגשת הבקשה להיתר בנייה. מקומות חנייה ישולבו הן בתחום המגרש (עיליים או בקומת מרתף) והן באזור לחנייה פרטית מוצעת הצמוד לדרך מס' 4, בהתאם לתקן החנייה התקף.

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה למערכת הדרכים ולחניון תת-קרקעי.

יותר לבצע המרת שטחים לאורך דרכים - בכדי למנוע חציית מדרכה ציבורית לצורך חנייה ניצבת בתחום המגרש, כאשר המדרכה הציבורית לדרכים מס' 2, 4 תבוצע בצמוד למבנים בתחום המגרש למרכז אזרחי, ומקומות החנייה יוצמדו לדרכים מס' 2, 4 - הכל לפי המתואר בנספח התנועה ובנספח הבינוי - ובהתאם להסכם עם הרשות המקומית. מקומות חנייה אלו יספרו כחלק ממקומות חנייה נדרשים בהתאם לתקנות.

15.03 תיירות ומסחר

שימוש עיקרי: שימושים משולבים של שירותי תיירות, מסחר כולל בית אוכל, שיווק ינות, מוזיאון היקב, מוזיאון בשמים.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים), כולל מתקנים טכניים והנדסיים - ר' סעיף 16.

כמו כן מיועד האיזור לכיכרות, לשבילים, לפרגולות ולמעברים מקורים, למתקני ספורט ומשחק. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים. מבנה היקב הקיים המשמש כיום כמרכז מבקרים, מרתף יין ומסעדה - ישולב בפיתוח כולל של המגרש, תוך מתן דגש על שימורו ושיחזורו כמוקד פעילות במושבה בנימינה, באישור הרשות המקומית.

בנייה באיזור זה תותר בהתאם לתכנית בינוי לכל המגרש לפי סעיף 26 לתכנית, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית בד בבד עם הגשת הבקשה להיתר בנייה.

מקומות חנייה לאזור זה ישולבו הן בתחום המגרש והן באזור חנייה פרטית מוצעת הצמוד לו, בהתאם לתקן החנייה התקף. גישה לרכב ולחנייה לאיזור זה תהיה דרך שטח חנייה מוצעת הצמוד אליו, בו תרשם זכות מעבר עם ביצוע החלוקה. היתר בנייה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15.04 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

ישמש למשטחי גינון, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, לפרגולות ולמעברים מקורים, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, לתעלות ניקוז, לכלים לאצירת אשפה, לתחנות לחלוקת דואר, לבאר מים קיימת (בחלקה 96) וכן למתקנים הנדסיים למיניהם כגון: מגדל מים ומערכות תשתית על ותת-קרקעיות באישור הוועדה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח זה.

מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ופיקוד העורף. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. יותר מעבר להולכי רגל בין מגרשים 1001 ו-1004 בחציית שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בינוי לביצוע. בשטח ציבורי פתוח הגובל עם דרך מס' 4 ייקבע מחסום למניעת כניסת רכב - למעט רכב חרום.

15.05 דרכים, שבילים וחניות פרטיות

תשמשה לדרכים לרכב, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנסיעות, לחנייה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, לתחנות לחלוקת דואר, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

בתחום שבילים להולכי רגל לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב הרום.
 אזורים לחנייה פרטית מוצעת ישמשו לחנייה למרכז האזרחי ולאזור תיירות ומסחר,
 ולמתחמי המגורים וכמקומות חנייה נוספים בתחום התכנית. בתחום חנייה פרטית למרכז אזרחי תרשם זכות מעבר
 לצמיתות למגרש 1001.

16. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח מגרש מיזערי	קווי בניין (מ') (1)			אחוזי בנייה (משטח מגרש)/שטח בנייה מירבי (2)				
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס כניסה (2)	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכסית קרקע	סה"כ לבנייה
מגורים א' 1 5 יח"ד/ד' סה"כ : 60 יח"ד	0.20 ד'	לפי תשריט; סכנת חנייה: 1	0/3	3	92% עד 240 מ"ר/יח"ד	80% עד 220 מ"ר/יח"ד	12%	46%	92% עד 240 מ"ר/יח"ד
מרכז אזרחי	2.7 ד'	או כפי שקיים	0/3	1.5 או כפי שקיים	80%	60%	20%	45%	80%
תיירות ומסחר	2.0 ד'	0 לשצ"פ	3	8	75%	55%	20%	40%	75%

16.1 הנחיות כלליות :

- במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים. בתכנון מקבץ מבני מגורים - ניתן לבנות שניים או יותר מבנים בקו צידי 0 (דו משפחתי או טורי), בהתאם להנחיות עיצוב (ר' סעיף 15). מרחק מיזערי בין מבני מגורים 5 מטרים. מרחק מיזערי בין מבני מרכז אזרחי/מבני מסחר - 5 מטרים. מבני היקב ומרכז מבקרים קיימים יאושרו כפי שהם בפועל, כולל אפשרות לשיפוצם ולשיקומם, למעט המסומן להריסה בתשריט.
- בשטח ציבורי פתוח הגובל בתיירות ומסחר ניתן להקים פרגולות ושטחים מקורים בקו בניין 0 בצמוד למסחר. גדרות, קירות פיתוח, מדרגות פיתוח וגשרים - ניתן לבנות בכל מקום במגרש כולל על גבול המגרש. ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- ניתן להקים מרתף בהתאם להגדרתו בחוק בכל האזורים, כחלק ממספר הקומות המותר מתחת מפלס הכניסה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מיתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה כולל מעקה גג. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני גג שטוח בלבד (כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. תוספת גובה למתקנים למעט אנטנות וארובות - לא תותר בגגות משופעים. גובה מבנה למרכז אזרחי יהיה לפי גובה מבנה קיים בתוספת גובה ליציאת חדר מדרגות ולא למתקנים טכניים ולא לפשרות החלפת גג קיים ושינוי גובה הנובע מכך בלבד (ללא תוספת קומות מעל מפלס גג קיים).

פרק ד' תקנות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תשריט חלוקה.
- אישור תכנית בינוי (לפי דרישת הוועדה המקומית - פרק זה סעיף 26).

- באזורים למרכז אזרחי ולתיירות ומסחר יידרש אישור איגוד ערים חדרה לאיכ"ס.
- אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה למערכת הדרכים ולחניון תת-קרקעי.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים הפרטיים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על ידי היזם על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

19. הוראות לתשריטי חלוקה:

יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך. רוחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה מהרשום בתשריט בהתאם לתקנות המוזדדים. רוחב קווי בניין לאורך הדרכים יותאם לתכנית הדרך לצרכי רישום.

20. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

21. חנייה:

מס' מקומות חנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף והתיקון לו ביום הוצאת ההיתר: באזורי מגורים יהיו בתחומי המגרשים. מקומות חנייה למרכז אזרחי ולאזורי תיירות ומסחר - ישולבו הן בתחומי המגרשים והן באזורי חנייה פרטיים סמוכים מוצעים ובהמרת שטחים עם תחום הדרך. מקומות חנייה נוספים ניתן למקם בתחומי דרכים. כמות מקומות החנייה הנדרשת באזור מרכז אזרחי תחושב בהתאם לשימושים המבוקשים בפועל ועל פי התקן.

22. תשתיות:

היתרי בנייה יאושרו רק לאחר אישור פתרונות למערכת ביוב לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ובתאום עם הרשות המקומית. היתרי איכלוס (טופס 4) יותנו בביצוע פתרון הביוב המאושר. היתר בנייה יינתן לאחר שהבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. הניקוז בתחום המגרשים יהיה על פי עקרונות ניקוז משמר נגר. חיבורי המים יהיו מרשת מי השתייה של הישוב. תשתיות חשמל ותקשורת חדשות יהיו כולן תת-קרקעיות - למעט קווי מתח גבוה ומתח על הקיימים והמצויינים בתשריט.

החיבורים החדשים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם למפרט פיתוח כחלק מתכנית בינוי לביצוע לכל האתר.

23. אשפה:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

24. מיקלוט וכיבוי אש:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון בהתאם לתקנות פקע"ר.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיגון בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

25. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

25.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור.

בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

25.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה ינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות.

כל פיתוח מבוקש במבנה מרכז המבקרים (באזור תיירות ומסחר) יתוכנן כך שהמבנה יישמר וישוחזר בהתאמה לאופיו המקורי (כולל חומרי גמר ועיצוב המבנה). חומרי הגמר של מבנים במרכז האזורי ישמרו על אופי הסביבה.

25.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה נפרדת למגורים תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.

25.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס שליכט אקרילי או מינרלי מגוון (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ-תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית זו.

25.05 חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, ישתלבו בפיתוח המגרש וייקבעו בתכנית פיתוח (סעיף 25.02 לעיל). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות מרשת מרותכת מגלונת לפי ת"י.

25.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ - 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ - 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. "צלחות" לווין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנתן על גג משופע.

25.07 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית עם קולטי השמש - ניתן להניח על גג רעפים שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

25.08 כל חיבורי התשתיות החדשים בתחומי המגרשים - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים, למעט קווי חשמל מתח גבוה ומתח עליון קיימים המסומנים בתשריט, יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

26. תכנית בינוי :

תאושר תכנית בינוי אשר תפרט חיבורי תשתיות ציבוריות, כולל קביעת רומים למגרשים ולדרכים כולל נגישות למגרשים ודרכי גישה פנימיות. תכנית הבינוי תכלול :

26.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב ותת-חלוקה למגרשים.

26.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

26.03 כללים לפיתוח הכללי של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

27. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ו/או כפי שקיים. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו חשמל
2.0m	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5m	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0m	קו מתח גבוה עד 33kv
11.0m	קו מתח עליון עד 160kv (עם שדות עד 300 מ')

28. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

מרחק מיזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג הכבל
0.5m	מתח נמוך עד 1000v
1.0m	מתח גבוה עד 33kv
3.0m	מתח עליון עד 160kv

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

29. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

30. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק.

31. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. אם ידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מידגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים הכלולים בתחום תכנית זו יתבצע בד בבד עם פיתוח מגרשי הבנייה ועל חשבון היזם.

ח ת י מ ו ת

<p>א. שניכר אדריכלות ופיקוח ביצוע פקד. ד.ד. מנשה טלפקס: 06-6150019</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>1029/ר</u> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5224</u> מיום <u>14.9.03</u></p>
<p>מז-בנימינה (18-18) בע"מ</p>	<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>1029/ר</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>21.12.03</u> לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון <i>[Signature]</i> יו"ר הועדה המחוזית <i>[Signature]</i></p>
<p>אין על התוכנית זכויות רכישה או זכויות אחרות. המבקש יישא באחריות על כל זכות ליוסם או זכות אחרת. המבקש יישא באחריות על כל זכות ליוסם או זכות אחרת. המבקש יישא באחריות על כל זכות ליוסם או זכות אחרת.</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

מחוז חיפה