



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס' ש/1060

שינוי יעוד מאתר לבניני ציבור לשטח ציבורי משולב
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/148, ולתכנית מס' ש/452

1. **מקום התכנית:**
 - מחוז - חיפה
 - נפה - חדרה
 - מקום - בנימינה

גושים וחלקות - גוש: 10214 -
חלקות: 149
חלקי חלקות: 150, 79
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**

3.734 דונם.
5. **יזום התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון
6. **בעלי הקרקע:**

המועצה המקומית בנימינה

7. **המתכנן:**
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
תובל 11 רמת – גן, 52522
טל: 6123040-03; פקס: 6123050-03;
8. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/1060.
שינוי יעוד מאתר לבנייני ציבור לשטח ציבורי משולב.
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/148, ולתכנית מס' ש/452.
9. **מטרות התכנית:**
א. קביעת דרך משולבת חדשה.
ב. שינוי יעוד מאזור לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי יעוד מאזור לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לאזור מעורב (שב"צ+שצ"פ) וקביעת הוראות וזכויות בניה.
ד. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
10. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' ש/452 ותכנית מס' ש/148, למעט ההוראות ששונו במפורש בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. **תכליות:**
לא ישמשו הקרקע ו/או המבנה, אלא למוגדר ברשימת התכליות כדלהלן:-
א. **דרכים** - מיועד למעבר כלי רכב, הלכי רגל, תשתית תת-קרקעית, חניה ושטחי גינון.
ב. **שטח ציבורי פתוח** - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילי הלכי-רגל, מתקני ספורט ומרצפים. לא תותר בשטח התקנת מגרשי חניה.
ג. **אזור מעורב (שב"צ+שצ"פ)** - ישמש למבנים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, וכן מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילי הלכי-רגל, מתקני ספורט ומרצפים. לא תותר בשטח התקנת מגרשי חניה.

טבלת שטחים ויעודים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד האזור
שטח האזור		שטח האזור		
ב- %	בדונמים	ב- %	בדונמים	
26.67	0.996	13.09	0.489	דרכים
		2.41	0.090	שביל הולכי רגל
9.64	0.360	37.85	1.413	שצ"פ
		46.65	1.742	אזור לבניני ציבור
63.69	2.378			אזור מעורב (שבי"צ+שצ"פ)
100.00	3.734	100.00	3.734	סה"כ

12. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

קוי בנין			זכויות בניה		מס' קומות מותר	אזור
צ	א	ק	שטח שרות ב- %	שטח עיקרי ב- % לקומה		
4	4	5		30% (סה"כ 80% לפי ש/452)	2	אזור לבניני ציבור

מצב מוצע

קוי בנין			תכסית מקסי' ב- %	זכויות בניה		מס' קומות מותר	אזור
צ	א	ק		שטח שרות ב- % מעיקרי	שטח עיקרי ב- %		
4	4	5	45%	30%	60%	2	אזור מעורב (שבי"צ+שצ"פ)

13. **רישום וחלוקת השטחים :**

- א. תכנית זו הוכנה על רקע של תכנית מדידה מצבית וטופוגרפית שהוכנה ע"י מודדים מוסמכים.
- ב. החלקות הכלולות בשטח התכנית יאוחדו ויחולקו מחדש למגרשים בהתאם לתשריט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ותשריטים לצרכי רישום.
- ג. השטחים המופיעים בטבלאות תכנית זו נמדדו בצורה גרפית – והפרשים קלים עלולים להתגלות עם הכנת תכנית המדידה לצרכי רישום, ודבר זה לא ייחשב כסטיה.

14. **חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 על תיקוניה בעת הוצאת היתר הבניה.

15. **בניה בקרבת רשת חשמל:**

- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים כמפורטים להלן, מקו משוך אל הקרקע, לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

<u>מצייר הקו</u>	<u>מתיל קיצוני</u>	
5.25 מ'	5.00 מ'	קו חשמל – מתח נמוך 220V
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל – מתח גבוה 33KV
13.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל – מתח עליון 150KV

- ב. לפני קבלת היתר יש לודא החוק התקף לגבי המרחקים המצוינים בסעיף לעיל.
- ג. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מהם. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

16. **היטל השבחה והוצאות תכנון ופתוח:**

- א. היטל השבחה, ישולם כחוק בהתאם להוראות סעיף 196 א' לחוק.

17. **תנאי למתן היתר בניה:**

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תבי"ע ותשריטים לצרכי רישום.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל האתר בקני"מ 1:500.
- ג. הבטחות ביצוע תשתיות.

18. רשות עתיקות:

- א. השטח הנכלל בתחומי התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות (פיקוח, חיתוחי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

19. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון
 המועצות המקומיות
 בנימינה גבעת עדה גיסר אל זרקח,
 זכרון-יעקב פרדס-חנה-כרמור

בנימין לוי
 20.03.2005

חתימת היזם:

חתימת עורך התכנית:

ועדה מקומית - "השומרון"
נתקבל
 28.03.2005
 לטיפול
 לתיק

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה
 תכ' הגשה להיתר, בניה / תב"ע / אתר
 אין התנגדות לאישור התכנית
 בתנאי ואין סטייה מהחוק
 21.3.05
 תאריך דאש המועצה מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השטח
 שטח יחד אולם צפון
 תכנית 1060/100
 חובות
הוועדה לאישור
 בישיבה מס' מיום

25-03-03
 חובות
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השטח
 שטח יחד אולם צפון
 תכנית 1060/100
הוועדה
 03-03-03
 חובות
 תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1060/100
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.3.04 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1060/100
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5205
 מיום 10.7.03

הודעה על אישור תכנית מס. 1060/100
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5109
 מיום 23.6.05