

הוצאה המקומית - שומרון
15-04-2004
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "השומרון"
בנימינה

תכנית מפורטת ש/מק/1164

תקנון

תאריך: 14.04.2004

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
בנימינה

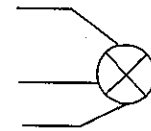
1. שם מספר התכנית:
תכנית זו תיקרא ש/מק/1164 - תוספת יח' דיור בגוש 10151, חלקה 124, בנימינה.
והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ש/23 א'.
2. מיקום התכנית:
תאור המקום: שיכון וורבורג, רח' הכלנית 5, בנימינה.
3. הקרקע הכלולה בתכנית:
גוש: 10151
חלקות: 124, 83 חלק, 126 חלק.
4. שטח רשום:
שטח התכנית: 1.801 דונם.
5. קנה מידה:
התכנית בק.מ. 1:250, 1:5000, 1:2500
6. יחס לתכניות אחרות:
שינוי לתכניות ש/23א', ש/208 וש/375.
על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות המאושרות במקום, בשינויים המתחייבים מהוראות תכנית זו.
7. מסמכי התכנית:
7.1 תשריט.
7.2 תקנון- 5 דפים.
7.3 נספח בינוי מנחה.
8. בעלי זכויות בקרקע:
מ.מ.י.
קק"ל.
חוכרים:
בוטבול משה,
רח' הכלנית 5ב', בנימינה.
טל' 054-597822.
9. יזם התכנית:
בוטבול משה,
רח' הכלנית 5ב', בנימינה.
טל' 054-597822.
יפת זכריה,
רח' הכלנית 5א', בנימינה.
טל' 04-6289339.
10. עורכת התכנית:
אדריכלית דינה קציר,
רחוב חרות 43 א' בנימינה.
טל: 04-6380256 פקס- 04-6289858.
רשיון מס' 22342.

11. תאור סימני התשריט:

- 11.1 קו כחול רציף- גבול התכנית.
- 11.2 קו ירוק רציף - גבול חלקה קיימת.
- 11.3 קו נקודה אדום - קו בניין.
- 11.4 קו מקווקו צהוב - מבנה או גדר להריסה.
- 11.5 שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.
- 11.6 שטח צבוע חום - דרך קיימת/מאושרת.
- 11.7 שטח צבוע ירוק במסגרת ירוקה - שטח פרטי פתוח.
- 11.8 שטח צבוע אדום - תחום הרחבת דרך.
- 11.9 עיגול ירוק - מס' חלקה קיימת.

11.10

מס' דרך.



קו בניין קדמי במטרים

רוחב דרך במטרים.

12. מטרת התכנית:

- 12.1 הוספת שתי יח' דיור בחלקה, לפי סעיף 62 א' ס.ק.8. בנוסף לשתי יח' דיור קיימות.
- 12.2 התכנית מציגה הקטנת קווי בניין למבנים הקיימים בלבד, עפ"י סעיף 62 א' ס.ק.4.
 - 12.2.1 הקטנת קו בניין קדמי עד 0.80 מ' במקום 5 מ' למבנה הקיים בלבד.
 - 12.2.2 הקטנת קו בניין צדדי עד 1 מ' במקום 4 מ' למבנה הקיים בלבד.
 - 12.2.3 הקטנת קו בניין צדדי לפרגולה עד 0.00 מ' במקום 1.6 מ'.
 - 12.2.4 הקטנת קו בניין צדדי ל-3 מ' במקום 4 מ' לכל המבנים.
- 12.3 תותר הוספה של עד 6% משטחי הבנייה המותרים עפ"י חוק התכנון והבנייה, תיקון 43, ס 62 א' (א) ס.ק.9. כך שסה"כ אחוזי הבנייה העיקריים יהיו 42%, במקום 36%.

13. הוראות התכנית:

- 13.1 בתחום החלקה תותר בניית 4 יח"ד רק במבנים דו-משפחתיים.
- 13.2 שטח מינימלי לבניית יח' אחת יהיה 350 מ"ר.
- 13.3 מרווחי הבנייה יהיו:
 - מרווח קדמי 5 מ'.
 - מרווח צדדי 3 מ'.
- 13.4 שתי יח"ד בקו 0 לאורך קיר משותף. בין מבני מגורים במגרש - 6 מ'.
- 13.4 במקרה של בנייה חדשה ו/או הריסה של מבנה חורג ובנייתו מחדש, קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית המאושרת, ללא שינוי.
- 13.5 חובת הסדרת נגישות ליח' מתוך השפ"פ בתיאום עם הרשות המקומית ומ.מ.י.
- 13.6 מבני עזר:
 - 13.6.1 לא תותר הקמת מבני עזר במרווח הקדמי ובמרווח הגובל בשטח ציבורי.
 - 13.6.2 תותר הקמת מבנה חנייה או מחסן במרווחים הצדדיים והאחוריים, בתנאי שהסדרי הניקוז והפתחים בקירות לא יפנו למגרש השכן ויאסר שימוש בגג.
 - 13.7 בנייה למגורים בקיר משותף, בקשה לבניית/להרחבת מבנה דו-תלת-משפחתי תכלול התייחסות מיוחדת לעיצוב הכולל של המבנה (עיצוב החזית, צורת הגג, חומרי גמר, גוונים וכד') לשלבי הביצוע לפיתוח החצר, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.
 - 13.8 גדרות. על גבול מגרש פנייה (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים תחול חובת גדר חיה, או גדר אבן מקומית, באחד משני הגבהים: 0.60 מ' או 1.20 מ' (מדוד מפני מדרכה). מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.

14. תכליות ושימושים:

התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכניות ש/23 א', ש/89 וש/375.

15. טבלת שטחים: 15.1 טבלת שטחים מצב קיים:

מס' חלקה	ייעוד	סה"כ שטח בדונם	אחוזים	בעלים
124	מגורים א'	1.667	92.5	קק"ל תוכרים: בוטבול משה
83(חלק)	ש.פ.פ	0.003	0.25	מ.מ.י
126(חלק)	דרך קיימת/מאושרת	0.131	7.25	מ.מ.בנימינה
סה"כ		1.801	100	

15.2 טבלת שטחים מצב מוצע:

מס' חלקה	ייעוד	סה"כ שטח בדונם	אחוזים	בעלים
124(חלק)	מגורים א'	1.659	92	קק"ל תוכרים: בוטבול משה
124(חלק)	הרחבת דרך	0.008	0.5	קק"ל תוכרים: בוטבול משה
83(חלק)	ש.פ.פ	0.003	0.25	מ.מ.י
126(חלק)	דרך קיימת/מאושרת	0.131	7.25	מ.מ.בנימינה
סה"כ		1.801	100	

16. הוראות כלליות:

16.1 חלוקה:

16.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה של שטח התכנית, בהתאם למצוין בתשריט המצודף.

16.1.2 החלוקה טעונה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י בעלי הקרקע ומוסדות התכנון.

16.2 הפקעות:

16.2.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

16.2.2 בשטחי הדרכים (דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל), תופקע זכות החזקה והשימוש לתקופה קצובה.

17. שטח עתיקות מוכרז:

הקרקע נמצאת "בשטח עתיקות מוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות, בתוקף חוק העתיקות התשל"ח - 1978, ועליה יחולו הנהלים כמפורט להלן:

17.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

17.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם, עפ"י תנאי רשות העתיקות.

17.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

17.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

17.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

18. תנאים לקבלת היתר:
- 18.1 התחייבות להריסת גדרות וסככות הנמצאים בתחום הדרך ובתחום השפ"פ, בתיאום עם הרשות המקומית.
 - 18.2 הריסת סככות ומבנים קיימים, בתחום המגרש, לפני קבלת היתר.
 - 18.3 כל המבנים החורגים לתחום מגרש שכן, מיועדים להריסה ע"י הבעל והחזיק במבנה.
 - 18.4 תכנית פיתוח למגרש:
התכנית תיערך בק.מ. 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תיאור העמדת בנינים, גובה בניינים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי חנייה, מתקנים לעצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלטי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
 - 18.5 הבטחת קיום תשתיות ציבוריות כתנאי לקבלת היתר בנייה למבנים החדשים.

19. היטל השבחה:
היטל השבחה ישולם כחוק.

תאריך: 14.04.2004

דינה קציר אדריכלית
חרות 43 א', בנימינה
טל. 04*6380256
ה.מ. 22342

חתימות:

רשות מקומית:

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

היזם:

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1164/10
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 573 תאריך 8/3/04
 מתנדס הועדה חובל
 יו"ר הועדה

השומרון
 תאריך תכנית מס' 1164/10
 הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית
 בישיבה מס' 558 תאריך 21/7/03
 יו"ר הועדה

1164/10
5348
714 01.10.04

תודעה על הקדמת תכנית מס' 1164/10
 פורסמה בלשקט התעמולה מס' 5266
 תאריך 21/1/04 מס' 1651