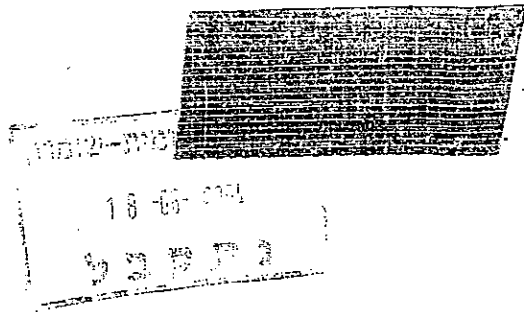


300 5432



מחוז חיפה

משרד הפנים  
הועדה הפדרלית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
09-1-2006  
נתקבל  
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' ש/מק/ 885

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בבנימינה

ועדה מקומית - "השומרון"  
נתקבל  
3 01 2006  
לטיפול  
לתיק

המהווה שינוי לתכנית מס' ש/במ/ 522

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מסמך מס' 1 -

הוראות התכנית

ועדה מקומית - "השומרון"  
נתקבל  
- 2. 02. 2006  
לטיפול  
לתיק

דף עדכונים

מהדורה עדכון	תאריך	פרטי העדכון	תפוצה	הערות
0	21.05.2000			
1	יוני 2002			
2	14.11.2002			
3	14.02.2003			
4	01.04.2003			
5	07.07.2003			
6	02.11.2003			
7	23.11.2003			
8	09.12.2003			
9	11.01.04	הערות ועדה+מועצה	ועדה השומרון	מתן תוקף
10	20.07.04	שינוי שמות יוזמי התכנית	ועדה השומרון	מתן תוקף
11	08.02.06	עדכון תקנון ע"י ו.מחוזית	ועדה מחוזית	אישור התכנית

1. שם תלות: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מסי' ש/ מק/ 885 תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בבנימינה". והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- מסמך מסי' 1 - הוראות התכנית
  - מסמך מסי' 2 - תשריט בקני"מ 1:1,000
  - מסמך מסי' 3 - נספח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250
  - מסמך מסי' 4 - נספח תשתיות בקני"מ 1:250
  - מסמך מסי' 5 - נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250
  - מסמך מסי' 6 - נספח פיתוח
  - מסמך מסי' 7 - תכנית טיפוסית בקני"מ 1:100
  - מסמך מסי' 8 - תשריט מצב מאושר לפי תכנית ש/במ/522
- הוראות התכנית והתשריט (מסמכים 1,2) הינם מחייבים. הנספחים (מסמכים 3,4,5,6,7) הינם מנחים בלבד.

3. סמכות האישור:

התכנית הינה בסמכות מקומית כמפורט בסעיף 12 להלן.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:  
ש/ במ/ 522 אשר פורסמה בי"פ מסי' 4138 מיום 26.8.93.  
ש/ מק/ 301 א, ש/מק/522 ד  
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכניות ש/ במ/ 522, ש/ מק/ 301 א,  
ש/ מק/ 522 ד, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

5. מיקום התכנית:

בחלק המערבי של בנימינה, מצפון לכביש המחבר את בנימינה עם דרך מסי' 4.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 10215

חלקות רשומות: 429, 446, 442, 436, 433, 431, 430, 449, 447, 434, 435, 445, 443, 459, 455, 452, 458, 448,  
.444, 432, 428

7. שטח התכנית:

כ - 33.121 דונם

8. בעלי הקרקע:

רפאל שמא ואח', קק"ל, הימנותא בע"מ, מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה, יתד קידום עסקים בע"מ

9. יוזמי ומגישי התכנית

מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה

יתד קידום עסקים בע"מ

רפאל שמא ואח'

טל: 04-6388511, פקס: 04-6389524

טל: 03-7516916, פקס: 03-7528605

טל: 03-5516748, פקס: 03-5513151

10. עורך התכנית:

אדר' אבי טולדנו, ארלוזורוב 88 חיפה, טל 04-8666519 פקס 04-8643967

11. מטרת התכנית:

- א. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני – עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
- ב. הקטנת שטח הקרקע ליחידת מגורים- הקצאת שטח קרקע מינימלי ליח"ד, עפ"י סעיף 62 א (א) 7. מ-500 מ"ר ל-200 מ"ר ממוצע ליח"ד בשטח התכנית.
- ג. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4, לפי הפירוט בתשריט הבינוי ויעודי השטח (מסמכים 1 ו-3), ולפי הפירוט הבא:  
קו קדמי 5 מ'  
קו צידי שינוי מ-4 מ' ל-3 מ', קו אחורי מ-4 מ' ל-3 מ'  
המרחק בין המבנים במגרש 5 מ' מינימום, למעט מחסן דירתי וחניה.
- ד. תתאפשר זיקת מעבר משותף להולכי רגל בין חלקות 434א' ל-435א' וזיקת מעבר משותף להולכי רגל ולכלי רכב בין חלקות 443א' ל-445א'. זיקה זו תשמש כמעבר המשותף למגרשים לצורך גישה למבנים הבנויים בהם ובהתאם לכך לא תבנה גדר במעבר זה.
- ה. זיקת ההנאה למעברים המשותפים לרכב והולכי רגל תהיה עפ"י הסימון בנספח הבינוי והנספח יהיה מחייב לנושא זה
- ו. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים – חלקות 434, 435, 443 ו-445 (משפי שמ"א) - עפ"י סעיף 62 א (א) ס.ק.1.
- ז. תוספת קומה בהתאם לסעיף 62 א (א) ס.ק.9.
- ח. שינוי מ-2 קומות, מרתף ועליית גג, ל-2 קומות + חדר מדרגות עליה לגג, חדר בגג ועליית גג (במקרה של גג רעפים) וקומת מרתף.
- ט. תוספת מבנים במגרש (ע"פ נספח בינוי, נספח 3) מספר יח"ד לא יעלה על 5 יח"ד לדונם בהתאם לש/במ/ 522 בכל שטח התכנית. מסי יח"ד בכל שטח התכנית לא השתנה.

12. טבלת שטחים:

טבלת שטחים				
מצב מוצע		מצב קיים		אזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
76.1%	25.2	76.1%	25.2	מגורים ב 1
15%	5.18	15%	5.18	דרכים
1.3%	0.421	1.3%	0.421	שביל הולכי רגל
7%	2.32	7%	2.32	שצ"פ
100%	33.121	100%	33.121	סה"כ

13. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב' 1	שטח צבוע תכלת מוקף קו כחול
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף קו חום כהה
שביל הולכי רגל קיים	שטח מטוית ירוק וחום לסירוגין
מסחר (מצב קיים)	שטח צבוע אפור
מספר חלקה קיימת לפי ש/במ/ 522	מספר שחור מוקף עיגול ירוק
מספר חלקה קיימת לביטול	מספר שחור מוקף עיגול ירוק מקוקו
גבול מגרש	קו שחור רציף
גבול מגרש לביטול	קו שחור מקוקו
מס' מגרש קיים לפי ש/במ/ 522	מספר ואות מוקף עיגול שחור רציף
מס' מגרש קיים לביטול לפי ש/במ/ 522	מספר מוקף עיגול שחור מקוקו
גבול גוש	קו שחור משונן
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין קדמי	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך
מס' חלקה מאוחדת (איחוד וחלוקה)	מספר שחור מוקף ריבוע שחור
מס' חלקה רשומה	מספר ירוק רציף מוקף עיגול שחור
מס' חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מקוקו מוקף עיגול שחור מקוקו

14. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:  
הערות:

1. יותר יותר ממבנה מגורים אחד במגרש. מבנה מגורים יכול שיכיל יותר מדירה אחת. המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ-5 מ' (למעט מחסן וחניה).
2. תותר חלוקת משנה של המגרש בתשריט מדידה התואם לנספח הבינוי ובהתאם להוראות תכנית ש/במ/522 לעניין גודל מגרש מינימלי.
3. יותרו הקמת מחסנים דירתיים בקו 0 צדדי קדמי ואחורי. יתר התנאים ע"פ תכנית ש/מק/522 ד'.
4. תותר הקמת אלמנטים של מתקני כביסה ובלטות דקורטיביות במרווחים, בהתאם לנספח מס' 7.
5. תותר גישה רגלית לדירות המגורים דרך השבילים להולכי רגל. ביצוע השבילים הציבוריים יהיה על חשבון מגישי תכנית זו.
6. תכנית הבינוי ש/מק/885 אינה מוסיפה זכויות ושטחי בניה מעבר למותרים בתכנית ש/במ/522.
7. הקמת פרגולות תהיה בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה התקף.
8. שטחי מבני העזר (מרתפים, חדרים בגג, חניה) ע"פ הנחיות ושטחים כמתואר בתקנון בסעיף 14 ש/במ/522 הרחבת שטחים ומגורים, בהנחיות "תנאים למתן היתר בניה בתכנית ש/522 מתחמים 1+2" והוראות תכנית הבינוי לכל המגרש. החדר על הגג וחדר המדרגות עליה לגג ישמש אך ורק לשימושים המותרים כשטחי שרות.
9. התכליות והשימושים בכל היעודים יהיו בהתאם לתכנית ש/ במ/ 522.

15. גובה הבניינים.

גובה מכסימלי של הבניין לא יעלה על 8.7 מ' מדוד מאמצע המגרש המפותח שנקבע בתכנית הבינוי המאושרת של התכנית.

16. גגות

יותר שימוש בגג המבנה כמרפסת פתוחה תותר בנית גגות רעפים או שטחים.

תותר הקמת חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר כולל חדר מדרגות, כאשר גובהו הפנימי של החדר לא יעלה על 2.20 מ' והגובה הכולל של המבנה לא יעלה על 8.7 מ', כאמור בסעיף 15 לעיל.

17. חניה:

17.1 החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

18. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי – נספח בינוי:

העיצוב הארכיטקטוני יהיה באישור הועדה המקומית.

- 18.1 דגמי בתים: דגמי הבתים שבנספח הבינוי יתואמו עם המועצה המקומית.
- 18.2 קולטי השמש והדודים יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 18.3 חומרי הגמר: תהיה חובת ציפוי טיח חוץ חלק עם גמר צבע אקרילי בשילוב שליכט צבעוני לאישור המועצה המקומית.

18.4 גדרות: הגדרות כלפי הכביש יהיו כמתואר בנספח הבינוי כולל חומר גמר, ועפ"י אישור מהנדס המועצה.

18.5 השטח (באחוזים) הפנוי מבינוי, שבילים מרוצפים, וחניות בהקצאת המגרשים המתוכננים יתואם עם הוועדה המקומית, ישמש לגינון ושטחו לא יפחת מ-25% משטח ההקצאה.

### 19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

19.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	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 ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

19.2 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.

### 20. תשתיות עירוניות.

כל התשתיות העירוניות בין היתר תוכניות ביוב, מים, ניקוז, תאורה, יכללו בתכנית תשתיות ויתואמו עם מהנדס המועצה המקומית.

מיקום פחי האשפה ופינוי האשפה יתואם עם מהנדס המועצה המקומית.

תחנת טרנספורמציה תמוקם בשטח הציבורי הפתוח בין מגרשים 448, 449 בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית בנימינה.

שינויים בתשתית הכבישים שידרשו עקב שינויים בתכנית הבינוי המאושרת של ש/במ/522 יהיו על חשבון כל בעלי הקרקע לפי תכנית ש/מק/855.

**21. תנאים למתן היתר בניה.**

- 21.1 התרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט לצורכי רישום.  
 21.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה כי הועדה המקומית תאשר היתרי בניה עם הבטחת ביצוע כל התשתיות ( מים, ניקוז, ביוב, כבישים, חשמל) לשביעות רצון הרשות המקומית (עפ"י תנאי ש/23 ב').  
 21.3 נספח התנועה אינו מחייב וניתן לשנותו על פי החלטות הרשות המקומית.  
 21.4 תכנון תשתיות חנייה ותנועה של כביש 17 ואבטחת ביצועו בשלמות, עפ"י החלטות הרשות המקומית וכתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית ש/מק/855.  
 21.5 היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית, שתכלול פיתוח, כגון: דרכים, גינון ותאורה בדרכים.  
 21.6 שטחי הגינות הפנויות במגרשי הבנייה יתואמו עם הועדה במסגרת אישור תוכנית בינוי ופיתוח לביצוע.

**22. הפקעה ורישום.**

כל השטחים הציבוריים ובהם שטחי הדרכים, השבילים הציבוריים, והשטחים הציבוריים הפתוחים, מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש מועצה מקומית בנימינה.

**23. השבחה.**

על בעלי הקרקע לשלם היטל השבחה כחוק.

**24. טבלת הקצאת מגרשים בעלי המגרשים הם לפי תכנית ש/במ/522 גוש: 10215**

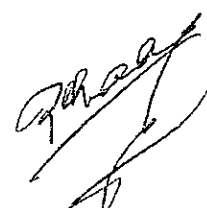
טבלת הקצאות								
מצב מוצע					מצב קיים			
החלק בנכס	בעלים	מס' יחיד	שטח במטר (מדוד גרפית)	מס' חלקה רשומה * (איחוד וחלוקה)	בעלים	מס' יחיד	שטח במטר (מדוד גרפית)	מס' חלקה רשומה
בשלמות	יתד קידום עסקים בע"מ	4	1,000	428	יתד קידום עסקים בע"מ	5	1,000	428
בשלמות	רפאל שמא ואחרים	5	1,000	429	רפאל שמא ואחרים	5	1,000	429
26740/26910	קק"ל	8	1,603	430	קק"ל	8	1,603	430
170/26910	הימנותא בע"מ				הימנותא בע"מ			
26740/26910	קק"ל	8	1,501	431	קק"ל	7	1,501	431
170/26910	הימנותא בע"מ				הימנותא בע"מ			



	בשלמות	יתד קידום עסקים בע"מ	8	1,500	432	יתד קידום עסקים בע"מ	7	1,500	432
26740/26910	קק"ל	הימנותא בע"מ	5	1,100	433	קק"ל	5	1,100	433
170/26910	קק"ל					הימנותא בע"מ			
	בשלמות	רפאל שמא ואחרים	4	776	*איחוד וחלוקה א'434	רפאל שמא ואחרים	5	1,101	434*
	בשלמות	רפאל שמא ואחרים	7	1575	*איחוד וחלוקה א 435	רפאל שמא ואחרים	6	1,250	435*
20055/26910	קק"ל	הימנותא בע"מ	4	894	436	קק"ל	4	894	436
255/53820	קק"ל					הימנותא בע"מ			
1/4	מ.מ. בנימינה- גבעת עדה					מ.מ. בנימינה- גבעת עדה			
26740/26910	קק"ל	הימנותא בע"מ	8	1,614	442	קק"ל	8	1,614	442
170/26910	קק"ל					הימנותא בע"מ			
	בשלמות	יתד קידום עסקים בע"מ	8	1,612	444	יתד קידום עסקים בע"מ	8	1,612	444
	בשלמות	רפאל שמא ואחרים	8	1536	* איחוד וחלוקה א'443	רפאל שמא ואחרים	8	1,618	443*
	בשלמות	רפאל שמא ואחרים	8	1694	* איחוד וחלוקה א'445	רפאל שמא ואחרים	8	1,612	445*
26740/26910	קק"ל	הימנותא בע"מ	10	2,001	446	קק"ל	10	2,001	446
170/26910	קק"ל					הימנותא בע"מ			
	בשלמות	יתד קידום עסקים בע"מ	9	2,001	447	יתד קידום עסקים בע"מ	10	2,001	447
	בשלמות	רפאל שמא ואחרים	10	2,082	448	רפאל שמא ואחרים	10	2,082	448

בשלמות	יתד קידום עסקים בע"מ	8	1,708	449	יתד קידום עסקים בע"מ	8	1,708	449
שצ"פ	מ.מקומית בנימינה- גבעת עדה		2080	452	מ.מקומית בנימינה-גבעת עדה		2080	452
שצ"פ (חלקו)	מ.מקומית בנימינה- גבעת עדה		239.3	455	מ.מקומית בנימינה-גבעת עדה		239.3	455
שצ"פ	מ.מקומית בנימינה- גבעת עדה		139.9	455	מ.מקומית בנימינה-גבעת עדה		139.9	455
כביש מסי 17	מ.מקומית בנימינה- גבעת עדה		5248	458	מ.מקומית בנימינה-גבעת עדה		5248	458
שביל ציבורי	מ.מקומית בנימינה- גבעת עדה		217	459	מ.מקומית בנימינה-גבעת עדה		217	459
		122	33,121			122	33,121	סה"כ

**חתימות הבעלים:**

החלקה	חתימה	הבעלים
<p>חלקה רשומה: 429, 434, 435 (איחוד וחלוקה של חלקות 434 ו 435 בנינוי לחלקות 434 א' ו-435 א'), 443, 445, (איחוד וחלוקה של חלקות 443 ו-445 בנינוי לחלקות 443 א' ו-445 א'), 448</p>	<p>חתימה:</p> 	רפאל שמא ואח'



חתימות

<p>חתימה:</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון</p>
<p>חתימה:</p> 	<p>המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה</p>
<p>חתימה:</p> 	<p>יוזמי התכנית: מועצה מקומית בנימינה- גבעת עדה</p>
<p>חתימה:</p> 	<p>יוזמי התכנית: יתד קידום עסקים בע"מ</p>
<p>חתימה:</p> 	<p>יוזמי התכנית: רפאל שמא ואח'</p>
<p>חתימה:</p> 	<p>עורך התכנית- אבי טולדנו אדריכלים- חיפה</p>
<p>חתימה:</p> <p>דורון כנען מודד מוסמך רשיון 711 21.7.04</p>	<p>המודד- כנען שירותי הנדסה בע"מ</p>
<p>20/07/2004</p>	<p>תאריך:</p>

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס 845-ק-0  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס 871 - 09-02-04  
 נ"ר הועדה המחוזית  
 נ"ר הועדה

ועדה מקומית שומרון  
 הפקדת תכנית מס 845-ק-0  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס 647 - מיום 03-03-09  
 נ"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס 845-ק-0  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס 5525  
 מיום 06.5.07 עמוד 3121

הודעה על הפקדת תכנית מס 845-ק-0  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס 5816  
 מיום 03.03.09 עמוד 3484