

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי "השומרון"
בנימינה



תכנית מספר ש/851
 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 לצורך החלפת קרקעות לשם
 הקמת מתקן הנדסי והגדלת שטח
 חלקת מגורים

תקנון

תאריך: 04.04.06

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
בנימינה

1. מספר ושם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/851 - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לצורך החלפת קרקעות לשם הקמת מתקן הנדסי והגדלת שטח חלקת מגורים. התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
2. הקרקע הכלולה בתכנית:
מתחם א' - גוש: 10205 חלקות: 174,73.
מתחם ב' - גוש: 10164 חלקות: חלק מ-17,18.
3. שטח התכנית:
מתחם א' - 2.387 דונם.
מתחם ב' - 1.1125 דונם.
סה"כ שטח התכנית 3.4995 דונם.
4. קנה מידה:
התשריט בקנ"מ 1:250.
5. מסמכי התכנית:
תשריט
תקנון סה"כ-6 דפים.
6. יחס התכנית:
גולדשטיין יעקב
דרך המסילה,
בנימינה.
טל 04-6388419
7. בעלי הקרקע:
גולדשטיין יעקב (בעל חלקה 174)
דרך המסילה, בנימינה. טל: 04-6388419
אגודת פיתוח בנימינה (בניהול המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה)
(בעלי חלקה 73).
גולדשטיין גיורא וניר(בעלי חלקות 17 ו-18).
דרך המסילה, בנימינה. טל: 04-6388419.
מועצה מקומית בנימינה.
8. עורכת התכנית:
אדריכלית דינה קציר,
רחוב חרות 43 בנימינה.
טל/פקס: 04-6380256
רשיון מס' 22342.

9. תאור סימני התשריט:

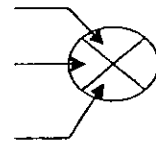
- א. קו כחול עבה- גבול התכנית.
- ב. שטח צבוע חום כהיר- דרך קיימת או מאושרת.
- ג. שטח צבוע צהוב- אזור מגורים א'.
- ד. שטח צבוע ירוק- שטח ציבורי פתוח.
- ה. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן - שטח חקלאי.
- ו. שטח צבוע אפור מתוחם בפס סגול - שטח למתקנים הנדסיים.
- ז. קו מקווקו צהוב - מבנה להריסה.
- ח. קו שחור רצוף-גבול מגרש חדש.
- ט. קו מקווקו צבוע ירוק - גבול חלקה לביטול.
- י. מספר ירוק בעיגול ירוק מקווקו - מספר חלקה לביטול.
- יא. קו ירוק רצוף - גבול חלקה רשומה.
- יב. קו נקודה אדום - קו בניין.
- יג. עיגול צבוע שחור - מס' מגרש חדש.
- יד. עיגול צבוע ירוק - מס' חלקה מאושרת.

טו.

מס' דרך.

קו בניין קדמי במ' משפת הדרך.

רוחב הדרך.



10. מיקום התכנית:

מתחם א' נמצא בפנינת הרחובות דרך המסילה ורחוב החורש.
מתחם ב' נמצא בשטח חקלאי בצד הזרוע-מערבי של בנימינה, בקרבת איזור התעשייה שליד הרכבת.

11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/23 א' והתיקונים לה, למעט אם נאמר במפורש אחרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות של כל תכנית אחרת, תגברנה הוראות תכנית זו.

12. מטרת התכנית:

- 1. איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק, בהסכמת בעלים לצורך החלפת שטחים - העברת השטח המיועד למתקנים הנדסיים (בתכנית ש/852) ושכבעלות משפחת גולדשטיין לבעלות המועצה המקומית בנימינה. בתמורה מעבירה המועצה המקומית בנימינה חלק מהשטח הציבורי בחלקה 73, לבעלות גולדשטיין יעקב.
- 2. ביטול שטח ציבורי בחלקה 174 והפיכתו שטח מגורים א'.
- 3. הגדלת שטח המגורים בחלקה 174 ע"י שינוי יעוד חלק מחלקה 73 משטח ציבורי לשטח למגורים ואיחודו עם חלקה 174. ותוספת יח"ד אחת. (סה"כ 2 יח"ד במגרש המגורים).
- 4. הקטנת קו בניין צדדי עד 2.6 מ' במקום 4.0 מ', למבנה הקיים בלבד באזור המגורים.
- 5. הקטנת קו בניין קדמי עד 5.80 מ' במקום 7.50 מ' למבנה הקיים בלבד באזור המגורים.

13. רשימת תכליות:

- א. אזור מגורים א' – ישמש למגורים.
 ב. שטח ציבורי פתוח – יותרו גינון ופיתוח שטח, הקמת מתקני גן, מזרקות, מגרשי משחקים.
 ג. שטח למתקנים הנדסיים – למתקן ביוב בהתאם להוראות תכנית ש/852.

14. הוראות בנייה:

14.1

מתחם א'

יעוד	מס' יח' במתחם	מס' קומות מקסימלי	שטח בנייה עקרי ב-% משטח המגרש	שטחי שירות	גובה מקסימלי מ±0 ומספר קומות	קווי בנייה מינימליים לבניה חדשה, (ראה גם סעי' 14.3) * ראה הערה		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	2	2	42%	*	עד 2 קומות. גובה עד 8.5 מ' לגג רעפים ועד 7 מ' לגג שטוח	7.5	4	6
שצ"פ	תיאסר כל בנייה בשטח זה, פרט למתקני גן, בניית מזרקות ומגרשי משחקים.					10	4	-

* שטחי שירות – לכל יח' זיור יותרו שטחי השירות המפורטים להלן:

- 7.5 מ"ר – ממ"ד עפ"י תקן.
- עד 20 מ"ר – חנייה מקורה אחת.
- עד 8 מ"ר – מחסן (לעניין מיקום המחסן והתנאים להקמתו יחולו הוראות ש/מק/950 א'.

הערה: במקרה של סתירה בין קווי הבנין בטבלה לבין המסומן בתשריט, יגבר האמור בתשריט.

על המתחם יחולו כל הוראות תכניות ש/1122 א' וש/מק/950 א'.

14.2 תכסית שטח:

תכסית השטח (שטח עיקרי ושטח שירות) לא תעלה על 50% משטח המגרש.

14.3 קווי הבנין במגרש:

למבנה הקיים בהתאם לקיים בשטח. כל בנייה חדשה תהיה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית.

14.4 קווי בניין מזרז אזורית 652 וממסילת הרכבת למגורים ולשצ"פ:
 קו הבניין יהיה 10 מ' משפת דרך 652 בהתאם למאושר בתכנית ש/ 23 א',
 ו- 60 מ' מציד מסילת הברזל.
 השימושים בתוך קו הבניין הנ"ל יהיו עפ"י המותר בתמ"א 3 כל עוד הינה
 דרך אזורית, ועפ"י המותר בתמ"א 23. לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין
 ולא תותר הקלה בקו הבניין.
 הוראה הזאת תיקבע כהוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת
 מהתכנית, עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת
 מתכנית), התשס"ב- 2002.

14.5

מתחם ב

השימושים, הוראות הבניה והזכויות החלות במתחם זה יהיו עפ"י ש/852.

14.6 אקוסטיקה:

על הרעש באזור המגורים לעמוד בהוראות כל דין ותקנה, לרבות התקנות
 למניעת מפגעים רעש בלתי-סביר התש"ג, בקריטריונים לרעש מזדרכים
 פברואר 1999 ובתקנות לרעש ורעידות מרכבת - תקנות מסילות הברזל
 (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התש"ס - 2000, והשינויים בהם מעת
 לעת בכל מקרה של חריגה מהתקנות האמורות יבוצע מיגון אקוסטי
 כאמור בתקנות. דו"ח ומיגון, במידה וידרשו, יבוצעו ע"י יחמי הבניה
 למגורים.

15. טבלת הקצאות:

מתחם א'

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
51.27%	1.224	68.54%	1.636	שטח ציבורי
48.73%	1.163	31.46%	0.751	שטח מגורים
100%	2.387	100%	2.387	סה"כ

מתחם ב'

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
10%	0.1125	10%	0.1125	דרכים
--	--	--	--	שטח חקלאי
90%	1.00	90%	1.00	מתקנים הנדסיים
100%	1.1125	100%	1.1125	סה"כ

16. שטח עתיקות מוכרז:

- 16.1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 16.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 16.3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פי תנאי רשות העתיקות.
- 16.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 16.5. 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.
- 16.6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ידאו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

17. התנאים למתן היתר:

1. היתרי בנייה יצאו לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה תואם לת.ב.ע ואישור תשריטים לצורכי רישום.
2. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח השטח.
3. הבטחת ביצוע התשתיות.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

תאריך: 04.04.06

חתימות:

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה תכ' הגשה להיתר, בניה / תב"ע / אתר
אין התנגדות לאישור התכנית בתנאי ואין סטייה מהחוק
תאריך ראש המועצה מהנדס המועצה 4.4.06

דינה קציר-אדריכלית
נח' ז'בוטינסקי 43 א בנימינה
טל. 04-6380256
ר.מ. 22342

רשות מקומית:

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

היזם:

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה תכ' הגשה להיתר, בניה / תב"ע / אתר
אין התנגדות לאישור התכנית בתנאי ואין סטייה מהחוק
תאריך ראש המועצה מהנדס המועצה 4.4.06

הודעה על המקדת תכנית מס. 851 - 8
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5480
 מיום 12.5 12-01-06 עמוד.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 אצקן תצטו
 תכנית 851/8
הוסמעה לתהודה
 בישיבה מס' 519 סיום 19-11-01
 תאריך 25-05-06
 מנכ"ס הועדה חנה ארם

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 851/8
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.3.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית חנה ארם

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 אצקן תצטו
 תכנית 851/8
הוסמעה לתשי"ד
 בישיבה מס' 519 סיום 19-11-01
 תאריך 25-05-06
 מנכ"ס הועדה חנה ארם

הודעה על אישור תכנית מס. 706/8
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5550
 מיום 9.7.06