

3005729

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תוכנית מתאר מפורטת ש/1122/ב

משקי עזר- בנימינה

קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 25-12-2006
 נתקבל
 תיק מס' _____

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 2/1122/ב
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.10.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/1122/ב
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5633
 מיום 26.2.07

- תאריך עדכון: 29.10.04
- 15.12.04
- 13.11.05
- 22.12.05
- 12.02.06
- 06.03.06
- 29.11.06

יוזם ועורך התוכנית "הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' ש/1122/ב - קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה במשקי עזר בנימינה

הוראות התוכנית

1. **המקום:**
בנימינה
2. **שם וחלות:**
תוכנית זו תיקרא ש/1122/ב - להלן "תוכנית זו" כמפורט להלן:
הוראות התוכנית יחולו על האיזורים המיועדים למשקי עזר והכלולים בתשריט המצורף, בישוב בנימינה-גבעת עדה.
3. **הקרקע הכלולה בתוכנית:**
גוש 10207 חלקות: 106-121, 122-125, 131, גוש 10206 חלקות: 105-114
4. **מסמכי התוכנית:**
א. חוברת הוראות הכוללת 6 דפים.
ב. תשריט בק"מ 1:5000 המגדיר את גבולות התוכנית להלן ה"תשריט". תשריט זה אינו קובע יעודי קרקע, יעודי הקרקע יהיו ע"פ המאושר בתוכנית ש/23/א.
5. **היזם:**
הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון" רח' המייסדים 54 זכרון יעקב
6. **עורכי התוכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון", רח' המייסדים 54 זכרון יעקב
7. **מטרת התוכנית:**
א. תוכנית זו תהווה תוכנית מפורטת עבור שטח יעוד משקי העזר, בהתאם לסעיפים 3(ב), 3(ג) בתכנית ש/23/א.
ב. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
ג. קביעת קווי בנין.
ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תוכנית זו.
ה. קביעת שטחי שרות עפ"י תיקון 33 לחוק.
8. **זכויות, הוראות, שימושים ויחס לתוכניות אחרות:**
א. על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית ש/285, לענין מספר יח"ד המותר ומספר מבנים במגרש.
ב. יתר ההוראות, השימושים והתכליות יהיו לפי תוכנית ש/23/א, ותוכנית ש/1122/א, למעט אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.
ג. שטחי הבניה העיקריים יהיו לפי תוכנית ש/208 המאושרת.
ד. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת יגברו הוראות תוכנית זו, אלא אם צויין אחרת במפורש. בכל מקרה של נושא שאינו כלול ו/או מוגדר בתוכנית זו, יגברו הוראות התוכניות המאושרות לפי העניין.
ה. אין בתוכנית זו כדי לגרוע או לשנות מהקבוע בתוכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3 בנוגע לקווי הבניין כפי שנקבעו בה.

| | |
|---|-----------|
| | 9 |
| הקמת גדר בגבול חלקות מגרשים ושטחים ציבוריים: | |
| כל בקשה להיתר תכלול פרט לגדר אשר יתואם עם הרשות המקומית והוועדה המקומית. | 9.1 |
| הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שב"צ) תצופה באבן טבעית או בחומר אחר התואם למבנה העיקרי באישור הוועדה המקומית ולאחר תיאום עם המועצה המקומית. | 9.2 |
| גובה הגדר לא יחרוג מ- 1.20 מ' מפני מדרכה או מפני קרקע סופית של השטח הציבורי הגובל מעל גדר זו תותר תוספת גדר קלה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'. | 9.3 |
| במקומות שבהם השיפוע עולה על 20% או לחלופין במקומות בהם קיימת תוכנית בינוי או תנאי קרקע המחייבים קיר תומך בחזית המגנש חלה החובה לפצל את הגדר (קיר תומך) בתנאים הבאים: | 9.4 |
| א. קיר התומך/ גדר בחזית או בגבול מגרש/חלקה העולה על - 2.00 מ' ויותר, יפוצל לשני קירות לפחות, תוך יצירת אדנית לכיוון הרחוב. גובה קיר האדנית יהיה עד 1.00 מ', והמרחק בין הקירות לא יפחת מ- 0.8 מ'. | |
| ב. בחלקות הגובלות בכבישים איזוריים (כבישי מע"צ), רשאית הוועדה המקומית להתיר בניית קירות גדר בגובה של 2 מ' מעל פני הכבישים, אם תשתכנע כי קיימת בעיה אקוסטית הניתנת לפתרון בדרך זו. עיצוב הגדר יהיה באישור הרשות המקומית. | |
| ג. בגבולות בין מגרשים ובין מגרש ציבורי /או תכליות ציבוריות, תותר הקמת קיר נמוך ("קיר ניקיון") בלבד בגובה שלא יפחת מ- 60 ס"מ, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובלבד שהקיר יהווה תמיכה נאותה למגרש ולגובלים. | |
| ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר מתן היתר בניה ללא גדרות או קירות גדר כלל, לאחר קבלת חוות דעת הרשות המקומית והנחיותיה. | |
| ה. במקומות בהם הקמת גדר קשיחה מפרה משטר ניקוז, ולא הוצעה חלופה לפתרון הניקוז באישור יועץ ניקוז והמועצה המקומית, לא יוקמו קירות גדר, אולם יותר להציב גדר קלה בגבול. | |
| ביצוע (כולל גמר מושלם) של גדרות וקירות הגובלים בשטחים ציבוריים מהווה תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר. | 9.5 |
| גובה הגדר בצמתים וברדיוסים לא יעלה על 0.60 מ', מעל גדר זו תותר הצבת גדר קלה שקופה או כל פתרון אחר שלא יחסום שדה ראייה לכל הכיוונים. | 9.6 |
| | 10 |
| גגות וגובה מבנים: | |
| מפלס כניסה קובעת: | 10.1 |
| מפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00) יקבע כדלהלן: | |
| עד 50 ס"מ מעל פני מדרכה ציבורית סופית גובלת במגרש. במבנים בעורף המגרשים תותר סטייה בגובה כניסה קובעת של עד 0.5 מ' מהאמור לעיל ובהתאמה לכיוון הניקוז. במקרים מיוחדים תותר הגשת תוכנית בינוי לצורך קבלת אישור מיוחד על גבהים אחרים וזאת במקרים בהם קיימות נסיבות הדורשות זאת כגון- חיבור לתשתיות ביו, ניקוז או כבישים, או התאמה למבנים קיימים אחרים בחזית הרחוב. כל זאת, בתנאי שעבודות המילוי לא יגרמו לשינוי ניכר של אופי הסביבה ומפגע לחלקות/מגרשים גובלים. תוכנית זו תוגש לאישור המועצה המקומית והוועדה המקומית ובהתאם למפלסים שיאושרו יוגדר גובה המבנה. | |
| אופי מדידת גובה המבנה יהיה בהתייחס לכניסה הקובעת ובהתאם לאמור להלן: | 10.2 |
| גובה מקסימלי של מבנים: | 10.3 |
| א. למבנה בן שתי קומות: | |
| בנין בעל גג משופע 8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. | |
| בנין בעל גג שטוח 7.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ובנוסף יותר עד 1.10 מ' לצורך מעקה על הגג. | |
| ב. גובה מבנה בן קומה אחת: | |
| בנין בעל גג משופע 5.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת | |
| בנין בעל גג שטוח 4.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ובנוסף יותר עד 1.10 מ' לצורך מעקה על הגג. | |
| במבנים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המקסימלי בכל מפלס ומפלס ובכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראות סעיף 10.2, 10.3 לעיל. | 10.4 |

| | |
|-----------|--|
| 10.5 | קומת עמודים מפולשת תחשב לקומה לצורך חישוב גובה לפי סעיף זה. |
| 11 | מחסנים דירתיים וחניות |
| 11.1 | שטח מחסנים דירתיים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950/א |
| 11.2 | תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס. |
| 11.3 | כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה. שטח החניה זו הינו חלק מזכויות הבניה המותרות. ניתן להציג את החניה הנ"ל כבניה עתידית ובלבד שישמרו זכויות הבניה לקירווי החניה. תותר הסבת מבנים קיימים בחלקה (סככות) לחניה לרכב בכפוף לסך כל הוראות תוכנית זו. |
| 11.4 | בבניה חדשה חומרי הגמר למחסנים דירתיים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע. |
| 11.5 | בהיתר למחסן דירתי כתוספת למבנה קיים, חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה ולפי שיקול דעת הוועדה תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה. |
| 11.5 | במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח קדמי – הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים. הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל. |
| 11.6 | תותר הסבה ו/או הצגה של שטח לאיחסון דירתי במבנים קיימים בחלקה (סככות חקלאיות) בכפוף לעמידה ביתר הוראות תוכנית זו. החלק שיוקצה למחסן דירתי יהיה תחום ומוגדר ויציג תכנון המתאים לשימוש של מחסן דירתי. |
| 11.7 | הוראות סעיף זה אינן חלות על מחסנים חקלאיים. |
| 12 | תנאים למתן היתר בניה, טפסי 4 ואישורי איכלוס: |
| 12.1 | במגרשים בהם טרם הושלמו הליכי הפקעה לצורכי ציבור על פי תוכניות בתוקף, יוגש תשריט חלוקה שיציג את הפרשת השטח לצורכי ציבור על פי תוכנית מאושרת. |
| 12.2 | היתר הבניה יכלול תוכנית פיתוח לכל החלקה שתציג את היחידות המותרות, וכן פרטי נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ומתקן לפינוי אשפה. יש להציג תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית. |
| 12.3 | הבטחת ביצוע תשתיות- כל היתר יכלול תנאים שיבטיחו קיום תשתיות עירוניות ואפשרות חיבור לתשתית עירונית. תנאי בהיתר (לטופס 4 או להשלמת הבניה) יהיה השלמת הביצוע בפועל וחיבור לתשתיות עירוניות. |
| 12.4 | תכנון וביצוע פתרון ניקוז- הן למגרש והן לסביבה הקרובה, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. |
| 12.5 | חיבור למערכת הביוב העירונית- יש לקבל אישור הרשות המקומית לעניין חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית ולפתרון קצה מאושר. תנאי לאישור איכלוס יהיה ביצוע חיבור הביוב באישור הרשות המקומית. |
| 12.6 | תנאי להיתר בניה בחלקה בה קיימים שימושים חקלאיים, יהיה התקנת מתקן מונע הזרמה חוזרת בראש חיבור מים לחקלאות ובאישור משרד הבריאות. החניה תהיה ע"פ התקן התקף ביום הוצאת ההיתר, ובתחום המגרש, ותוצג בהיתר הבניה. |
| 13 | קווי בנין: |
| 13.1 | קו הבנין האחורי המינימלי למגורים לכיוון הנחל יהיה 50.0 מ'. בתחום השטח בין גבול המגרש וקו הבנין יותר המשך העיבוד החקלאי וכן הקמת מבנים חקלאיים ובכפוף לסעיף 13.3. שלהלן. |
| 13.2 | כל עוד לא הוצגה תוכנית כוללת למשקי עזר שתכלול גם הפרשות לצורכי ציבור (במידה וידרשו) וכן ציפוף, בעת אישור היתר הבניה, הוועדה המקומית תיתן דעתה לשמירת מרחק מירבי מהנחל ותהיה רשאית ומוסמכת לקבוע קו בנין מהנחל מעבר לקו הבנין המחייב וזאת על מנת להימנע ככל האפשר מפיזור מבני המגורים בחלקה ולהותיר שטח פנוי גדול ככל האפשר לתכנון עתידי בצורה מיטבית. קו בנין צדדי וקדמי יהיה עפ"י תוכנית ש/23/א ללא שינוי. |

- 13.3 קוו בניין אחורי (לכיוון רצועת הנחל) למבנים חקלאיים יהיה 25 מ'.
13.4 לא יותרו שימושים ומבנים אחרים במירווח אחורי לכיוון הנחל, מעבר לאמור בתוכנית זו. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות סעיף 19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 1992.
- 14 מבנים חקלאיים
מבנים חקלאיים יהיו מבניה קלה בלבד, וחומרי הגמר יתואמו עם הוועדה המקומית. יש לשמור על חזות אסטטית ונאה הן לכיוון המגורים והן לכיוון הנחל והשטחים הפתוחים.
- 15 **ניקוז מגרשים:**
כל בקשה להיתר תציג לפחות 25% משטח המגרש חשוף לגינון ויוצגו פתרונות ניקוז וניקוז משמר נגר ע"י בורות חילחול ו/או כל פתרון אחר באישור הרשות המקומית.
- 16 **שטחי שירות:**
שטחי כל שטחי השירות בחלקה יהיו בהתאם לקבוע בתוכנית מאושרות. מבלי לפגוע באמור לעיל, **כחלק משטחי השיחות המותרים** לכל יחידת דיור יותרו שתי חניות מקורות בגודל כולל של 30 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן, מחסן דירתי עד 10.00 מ"ר, בליטות ושונות.
- 17 **מבנים קיימים:**
מבנים ו/או שימושים קיימים כדין שלא עומדים בהוראות תוכנית זו לא יראו כחורגים מהוראותיה. כל בניה חדשה כולל תוספת בניה תהיה עפ"י הוראות תוכנית זו.
- 18 **היטל השבחה**
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
- 19 **הוראות כלליות:**
השימושים, הזכויות והוראות הבניה יהיו על פי התוכנית המאושרות החלות על השטח. יובהר בזאת כי בהתאם לסעיף 151 (ב) לחוק, לא תמנע האפשרות לבקש ולקבל הקלות בשטחי בניה בהתאם לחוק ולתקנות.

יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון":

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון
זמועצות המקומיות
אור-עקיבא, בנימינה, גבעת עדה, ג'סר אל זרקא
פרדיס, זכרון יעקב, פרדס-חנה-כרכור

חתימות וחותמות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
קבלת הבקשה
תאריך קבלת הבקשה: 11/12/1986

הומלצה לאישור

רישימה מס' 1342-06
תאריך 11/12/86

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
קבלת הבקשה
תאריך קבלת הבקשה: 11/12/1986

הומלצה להתקדה

רישימה מס' 13-08-06
תאריך 11/12/86

הודעה על אישור תכנית מס' 112/86

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 112/86

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 583

מיום 30-04-86 עמוד 3069

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי שומרון
 ש/1122/ב
 משקי עזר - בנימינה

קביעת הוראות בניה ובניוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 תכנית רחוב ראוי - 1122/ב
הוסלפה לתפר 1122/ב
 בשיבת נשי... מיום...
 תאריך... 08-03-06
 מנהל...
 מדגם העיצוב...

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1122/ב
 פרסומה בלוקט והגשת עוננים מה... 5523
 מיום 06.03.06... עמוד... 3069

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 או-עקיפה מניזונה ונבטת עדה ונסי אל זמקא
 המועצות המקומיות השומרון
 פרויקט זמרון יעקב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 תכנית רחוב ראוי - 1122/ב
הוסלפה לתפר 1122/ב
 בשיבת נשי... מיום...
 תאריך... 13.03.06
 מנהל...
 מדגם העיצוב...

הודעה על אישור תוכנית מס. 1122/ב
 פרסומה בלוקט והגשת עוננים מה...
 מיום...



