

3005748

ועדה מקומית - "השומרון"
ו ת ק ב ל
 9 01. 2007
 לטיפול
 לחיק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מספר ש/1178 "תוספת יחידת דיור בגוש 10151 חלקה 11"
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/23 א

משרד הפנים
 חניכה תמוזיות לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 24-01-2007
נ ת ק ב ל
 תיק מס'

1. מספר ושם התכנית :

תכנית זו תקרא **תכנית מפורטת ש/1178** "תוספת יחידת דיור בגוש 10151 חלקה 11", המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/23 א, תכנית מפורטת ש/200 ותכנית מפורטת ש/208.

2. מסמכי התכנית :

- א. תקנון ובו 6 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון")
- ב. תשריט בקני"מ 1:250
- ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:250

3. מיקום התכנית :

מחוז - חיפה, נפה - חדרה, ישוב - בנימינה, גוש - 10151, חלקות - 11, 93 (חלק)

4. שטח תכנית :

2.227 דונם

5. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל (בחכירת רובין יהודה ואסתר ובחכירת אסולין אלי ושולי)

6. עורך התכנית :

אדריכלית אסנת אולצור, המייסדים 49 זכרון יעקב 30900
 טל: 04-6290920 פקס: 04-6290980
 דוא"ל: osnat@tao-arc.co.il

7. יוזמי התכנית :

שירה ואילן רובין - פרץ
 רחוב רותם 13 בנימינה

8. חלות התכנית :

תכנית זו חלה על גוש 10151 חלקות 11, 93 (חלק) רחוב רותם 13 בנימינה.

עמוד מס' 1-	אסנת אולצור אדריכלית	תכנית מס' ש/1178
מתוך 6 דפים	27/12/06	גרסה מס' 6

9. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' ש/ 23/א, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2092 בתאריך 20/02/75. תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' ש/ 200, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2574 בתאריך 01/11/79. תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' ש/ 208, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2661 בתאריך 30/09/80.

התכנית תואמת את התכנית העתידית ש/938.

10. מטרת התכנית :

- מתן אפשרות לבניית מבני מגורים בחלק האחורי של חלקה זו, וזאת ע"י:
- תוספת 2 יח"ד לכל החלקה, מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד בחלקה.
- קביעת זכויות והוראות בניה בינוי ופיתוח.
- ייעוד שטח לדרך שתשתלב בתכנית העתידית ש/938.
- הקטנת קווי בנין: קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.

11. באור סימני התשריט :

- | | | |
|-------|-----------------------------------|--|
| 11.1 | קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| 11.2 | שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א. |
| 11.3 | שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | - אתר למבני ציבור. |
| 11.4 | שטח צבוע בירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| 11.5 | שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| 11.6 | שטח צבוע ורוד | - דרך/הרחבת דרך, מוצעת. |
| 11.7 | מספר שחור ברביע עליון בעיגול דרך | - מספר דרך. |
| 11.8 | מספר שחור ברביע צדדי בעיגול דרך | - מרווח קדמי מזערי, במטרים. |
| 11.9 | מספר שחור ברביע תחתון בעיגול דרך | - רוחב דרך, במטרים. |
| 11.10 | קו שחור עם משולשים הפוכים לסרוגין | - גבול גוש. |
| 11.11 | קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| 11.12 | מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| 11.13 | קו אדום מקוטע | - קו בנין. |
| 11.14 | קו אדום דק מקוטע עם שתי נקודות | - ציר קו חשמל מתח גבוה, קיים (עילי או תת-קרקעי). |

12. טבלת שטחים :

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	שטח ב- %	שטח במ"ר	שטח ב- %
מגורים א'	2,048 מ"ר	91.96%	1,843 מ"ר	82.75%
דרך קיימת	179 מ"ר	8.04%	179 מ"ר	8.04%
דרך מוצעת	-	-	205 מ"ר	9.21%
סה"כ	2,227 מ"ר	100%	2,227 מ"ר	100%

תכנית מס' ש/1178	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מס' 2-
גרסה מס' 6	27/12/06	מתוך 6 דפים

13. יעודי קרקע :

שטח למבני מגורים: מיועד ל-4 יח"ד במבנים: חד משפחתיים או דו משפחתיים או תלת משפחתיים.

14. הוראות בניה :

14.1 טיפוס בנין :

- בית חד-משפחתי, דו-משפחתי ותלת-משפחתי.

14.2 שטח מגרש מזערי (נטו לאחר הורדות לדרכים הגובלות) :

- לבית חד-משפחתי – 400 מ"ר.
- לבית דו-משפחתי או לשתי יח"ד שלפחות אחת מהן בבית דו-משפחתי – 700 מ"ר.
- לבית תלת-משפחתי – 1000 מ"ר.
- במקרים מיוחדים (מטעמי טופוגרפיה, נגישות, צורת המגרש וכדו') תותר סטייה משטח מגרש מזערי כפוף לטיפוס הבינוי.
- למען הסר ספק: הוראה בדבר שטח מגרש מזערי, מחייבת גם במקרה של בקשת בניה ללא בקשה לחלוקת המגרש.

14.3 תכנית קרקע :

- התכנית לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו (לאחר הורדות לדרכים הגובלות).

14.4 קומת מרתף ומדידת גובה בנין :

- 14.4.1 קומת מרתף לא תחרוג מקו המבנה שמעליה.
- 14.4.2 גובה הבניה המותר הוא "קו עוקב קרקע טבעית" כלהלן:
 - 14.4.2.1 קו עוקב קרקע טבעית – קו מדומה במרחק אחיד ובמקביל לקו קרקע טבעית. במגרש בו קו הקרקע הטבעית אינו במפלס אחיד (רציף), ניתן יהיה לצורך חישוב גובה המבנה על-פי סעיף זה, להתייחס לקו גובה ממוצע בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.
 - 14.4.2.2 מדידת קו עוקב קרקע טבעית – יועלה אנך מפני קרקע טבעית באורך קבוע וייתווה קו דמיוני במקביל לפני קרקע טבעית.
 - 14.4.2.3 במבנה בעל חלקי מפלסים הגובה המותר הוא הגובה המירבי המותר בכל נקודה במגרש.
 - 14.4.2.4 קומת עמודים, מכל סוג, תכלל בחישוב הגובה המותר.
 - 14.4.2.5 בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לקבוע התאמה של גובה גג מבנה מוצע לגובה גגות מבנים קיימים בחזית הרחוב, או עקב פתרון ניקוז למגרש גם אם ישנה סתירה עם הוראות תכנית זו.
- 14.4.3 מבנה יציאה לגג שטוח, מתקנים הנדסיים ומבני הסתרה למתקנים על הגג, יותרו בגובה המזערי הנדרש.

14.5 שטח בניה :

14.5.1 שטח עיקרי :

- עד 160 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי השרות.

14.5.2 שטח שירות :

- עד 40 מ"ר ליח"ד, ולא יותר מהמפורט להלן:
 - 7.5 מ"ר למרחב מוגן דירתי, 10.0 מ"ר למחסן דירתי, 15.0 מ"ר לחניה ו-7.5 מ"ר לשרות נלווה אחר.
 - תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות.
 - באזורי מגורים א' יותר מחסן נפרד ממבנה המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד, וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

14.6 גובה בנין :

- עד 2 קומות (בנוסף לעליית גג בחלל גג משופע ולמרתף).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע – 8.5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח – 7.0 מ'.

תכנית מס' 1178/ש	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מס' 3-
גרסה מס' 6	27/12/06	מתוך 6 דפים

14.7. **מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):**

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט (ברישום מידה), ובאין סימון ייקבע המרווח בהתאם למוגדר להלן:
- קדמי (מדרך/מדרך משולבת) – 5.0 מ'.
- צדדי (גם לצד שביל) – 3.0 מ', או 0 לאורך קיר משותף של שתי יחיד.
- אחורי (גם לצד גבול אחורי במגרש קדמי) – 5.0 מ'.
- בין מבני מגורים במגרש – 6.0 מ'.

14.8. **מבני עזר ובריכות שחיה:**

- תותר הקמת מבנה עזר במרווח צדדי ואחורי, בתנאי שהסדרי הניקוז והפתחים בקירות לא יפנו למגרש השכן וייאסר שימוש בגג.
- תותר הקמת מבנה חניה במרווח קדמי בתנאי נסיגה של 2 מ' לפחות מקו הרחוב, ובלבד שייאסר שימוש בגג.
- בבניית מבנה חדש תחול חובת הצמדת המחסן למבנה העיקרי, ותותר בניית המחסן בקו בנין של 2 מ' לפחות מגבול צדדי ואחורי. תותר בניית מחסן בקו צדדי ואחורי אפס, בתנאי הסכמת השכן.
- גובה מבנה עזר נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על 2.6 מ' בחוץ ו-2.2 מ' בפנים.
- בריכות שחיה לא מקורות באזור מגורים תותרנה לפי תכנית מאושרת ש/מק/383/א

14.9. **תכניות בינוי ופיתוח:**

- בינוי מוצע בתשריט מהווה הנחיה לטיפול הבינוי ולהעמדת בנינים ביחס לקו הרחוב. מידות המבנים והמרווחים אינם מחייבים וייקבעו על פי הוראות תכנית זו.
- בניית בית חד משפחתי במקום יחיד במבנה דו/תלת משפחתי – תותר רק אם יובטח מרווח 6 מ' או הזזה למניעת סמיכות בין קירות מקבילים, וכפוף להוראות תכנית זו.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר הבניה.
- תכנית הבינוי תיערך בקני"מ 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן:
 - הצעה לחלוקות משנה, תאור העמדת בנינים (לרבות מבני עזר), מאפיינים ועיצוביים של הבינוי המוצע, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, גדרות (חומרים ועיצוב), מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי.
- התכנית תכלול גם חתכים אופייניים וחזית לכל אורך הרחוב.
- התכנית תכלול הצעה לחלוקת משנה והעמדת בנינים, כאמור, שבמסגרתה יתואר ניצול מירב זכויות הבניה במגרש שלם או בכל שטח החלקה הרשומה.
- התכנית תחול על מגרש שלם. אולם בחלקות מבונות - תחול התכנית על כל שטח החלקה הרשומה טרם חלוקתה.

15. **תנאי בניה ופיתוח בנושאים כלליים :**

15.1 צורת חישוב שטח הבניה

15.1.1 שטחי תכנית הקרקע:

יימדדו ויחושבו בהתאם להיטל על הקרקע של כל חלקי המבנה, ללא הבחנה בין סוג השימוש (כולל חניה ומחסן), למעט בניה הקשורה לפיתוח החצר (מדרגות, עמודים ופרגולות) ובניה תת-קרקעית – שלא ייכללו בחישוב.

15.1.2 שטחי הבניה:

יוגדרו יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

15.2 גדרות

15.2.1 על גבול מגרש בניה (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר חיה, או גדר אבן מקומית בגובה מ' 1.20 (מדוד מפני המדרכה). מעל גדר אבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית

תכנית מס' ש/1178	אסנת אולצור אדריכלית	עמוד מס' 4-
גרסה מס' 6	27/12/06	מתוך 6 דפים

- שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.
- 15.2.2 הקמת גדר על גבול מגרש בניה הפונה לרשות הרבים, כאמור לעיל, תהווה תנאי לשימוש בבנין.
- 15.2.3 לאורך גבול בין שני מגרשים שכנים תותר הקמת גדר בגובה מירבי של 1.80 מ'.
15.2.4 בבקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב הגדרות במגרש: בתכנית יתואר, בין השאר, שילוב מיתקני אשפה ותשתית (תקשורת וחשמל) בעיצוב הגדר.

15.2 בניה למגורים בקיר משותף

בקשה לבניית/להרחבת מבנה דו/תלת-משפחתי תכלול התייחסות מיוחדת לעיצוב הכולל של המבנה (עיצוב החזית, צורת הגג, חומרי גמר, גוונים וכדומה), לשלבי הביצוע ולפיתוח החצר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

15.3 עיצוב ארכיטקטוני

15.4.1 חומרי גמר

- 15.4.1.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין ייחודיים של חזיתות, גגות וגדרות.
- 15.4.1.2 הבקשה להיתר בניה תכלול גם הוראות לביצוע גמר חזיתות, בתחום המרווחים, הפונות למגרש השכן.

15.4.2 חזיתות לרשות רבים

בחזיתות ובגגות הנראים מרשות הרבים תהיה התייחסות מיוחדת בעיצוב החזית ובפיתוח המרווחים, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

15.4.3 גגות

התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

15.4.4 מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מרשות הרבים.

15.4.5 מיתקן אשפה

מיתקן ביתי לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר מגרש מגורים.

15.5 מבנים להריסה

מבנה מכל סוג שהוא, למעט מקלט, המצוי בשטח המיועד בתכנית זו לדרך – ניתן להריסה.

15.6 מבנים חורגים

מבנים שנבנו כחוק לפני הפקדת תכנית זו, ונהיו חורגים לאור תכנית זו, רק למרווחי בניה ולשטחי בניה שנקבעו בתכנית זו, לא ייחשבו כמבנים חורגים. מבנים אלו ייראו כתואמים לתכנית זו, וכל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

15.7 חניה

חניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר הבניה, והתיקון שלהלן:
על יחידת דיור חדשה בשטח עיקרי מעל 100 מ"ר יחול תקן של 2 מקומות חניה לרכב פרטי.

תכנית מסי ש/1178	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מסי -5-
גרסה מסי 6	27/12/06	מתוך 6 דפים

15.8 מיגון אזרחי

15.8.1. כל בקשת בניה תכלול מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן-1990.

16. מרחקי בטיחות מרשת חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחבים 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 תילים חשופים 2.0 מטר.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. רישום שטחי ציבור, הפקעה והשבחה:

17.1 רישום שטחי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על-שם הרשות המקומית לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

17.2 היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

18 תכנית בינוי:


תכנית הבינוי המצורפת כנספת לתשריט הינה תכנית מנחה.

עמוד מס' 6-	אסנת אולצור אדריכלית	תכנית מס' ש/1178
מתוך 6 דפים	27/12/06	גרסה מס' 6

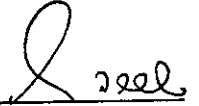
ועדה מחוזית

ועדה מקומית

מועצה מקומית


אדרי' אסנת אולצוור
מסי רשיון 109410
עורך התכנית

בעל הקרקע


יוזם התכנית



עמוד מסי -7- מתוך 6 דפים	אסנת אולצוור אדריכלית 27/12/06	תכנית מסי ש/1178 גרסה מסי 6
-----------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1178/א
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5538
 מיום 8.6.06

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1178/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.11.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1178/א
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5640
 מיום 13.3.07

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
1178/א תכנית
הומלצה להפקדה
 בשינוי מס' 5640 מיום 29-12-06
 תאריך 17-01-07
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
1178/א תכנית
הומלצה לאישור
 בשינוי מס' 5640 מיום 29-12-06
 תאריך 17-01-07
 מהנדס הועדה