

ועדה מקומית - השומרון
נ ת ק ב ל
10.04.2007
לטיפול
לתיק

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
2007-04-07
נ ת ק ב ל
תיק מס'

מרחב חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מפורטת ש/מק/1219
שינוי הוראות בניה -
הגדלת מסי יחי דיור (עפ"י תכנית בינוי)
שינוי בקו בנין למבנה קיים

שינוי לתכנית מפורטת מסי ש/23 א'

בנימינה

הוראות התכנית

תאריך: 20 בספטמבר 2004

תאריכי עדכון:
13.12.04
20.02.05
01.03.05
03.05.05
10.07.05
15.07.05
15.01.06
08.05.06
14.09.06
20.12.06
22.02.07

1. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/מק/1219 שינוי לתכנית ש/23 א'
התכנית תחול על השטח המוקף בקו כחול עבה בתשריט.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- I. הוראות התכנית
- II. תשריט בקנ"מ 1:250, 1:2,500, 1:5,000, 1:20,000
- III. נספח בינוי מנחה קנ"מ 1:250

3. המקום:

מחוז: חיפה
נפה: חדרה
מרחב תכנון מקומי: שומרון
מועצה מקומית: בנימינה

גוש: 10151

חלקה: 113

4. שטח התכנית:

1,933 מ"ר.

5. יזם התכנית:

ברדה עמי

כתובת: הכלנית 9 א בנימינה

טל: 5724367-050

6. בעל הקרקע: רשות הפיתוח

חוכרים: ברדה שמעון ת.ז. 041894247

ברדה רחל ת.ז. 041234469

7. המתכנן:

דוידוב מיכאל

רח' הרצל 18 חדרה

טל: 04-6225001 פקס: 04-6227429

8. מטרות התכנית:

- א. תוספת יחידת דיור מ-2 ל-4 עפ"י ס' 62/א (א) ס.ק. (8).
- ב. הרחבת דרך מאושרת עפ"י ס' 62/א (א) ס.ק. (2).
- ג. הקטנת קו בנין למבנה קיים בלבד – עפ"י המסומן בתכנית.
- ד. כל בניה חדשה תהיה לפי קו הבנין המסומן בתשריט.
- ה. שינוי קו בנין צידי בחלקה 122 מ-4.00 מ' ל-8.00 מ' וכפי שמסומן בתשריט.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

9. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/23 א' ולתיקוניה.
 ב. על תכנית זו יחולו הוראות ש/מק/950 א', ש/1122 א'

10. הגדרות ופרושים:

פרוש מונחים בתכנית זו יהיו עפ"י הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו אחרת במפורש בתכנית זו.

11. ביאור המקרא:

- גבול תכנית – קו כחול.
 גבול גוש – קו ירוק + משולשים ירוקים.
 גבול חלקה קיימת ומספרה – קו ירוק רציף וספרה בירוק בעיגול ירוק.
 גבול חלקה לביטול ומספרה – קו ירוק מקווקו וספרה בירוק בעיגול ירוק מקווקו.
 גבול מגרש חדש ומספרו – קו שחור רציף וספרה בשחור כאלפסה שחורה.
 מס' דרך – ספרה ברבע העליון של העיגול.
 קו בניין קדמי – ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול.
 רוחב דרך – ספרה ברבע התחתון של העיגול.
 דרך קיימת או מאושרת – צבע חום.
 דרך מוצעת – צבע אדום.
 אזור מגורים א' – צבע כתום.

* זכות מעבר משותף לכלל הציבור – קווים אלכסוניים בשחור על רקע מגורים א' (צבע כתום) תחום במסגרת שחורה מקווקו.

- קו בניין מאושר/קו בנין לבניה חדשה – קו אדום רציף
 קו בניין למבנה קיים בלבד – קו אדום מקווקו
 הריסה – קו צהוב מקווקו.

*** זכות מעבר משותף לכלל הציבור:**

- א. בתחום מגרש זה לא תותר בניה כלשהי ולא יותרו עבודות פיתוח.
 ב. ידוע ליזום ובעל הקרקע, כי שטח זה מיועד להפקעה, לצורך תכנון דרך מס' 152 עפ"י תכנית ש/938, ובנין הפקעה זו, לא תהיה תביעה או דרישת נזיקין כלשהם כנגד הועדה המקומית או כל מוסד תכנון אחר.

12. תנאי בניה ופיתוח לפי אזורים**עיצוב וגאומטריה**

- א. מבנים ומתקנים (לרבות גדרות), הניתנים להקמה או להתקנה בתחום דרך או שביל, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים שתאושרנה כחוק לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
 ב. רדיוס קשת במפגש קו רחוב בצומת, יהיה לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון – 8 מ'.
 ג. המרחק האנכי מתילי קו חשמל עילי עד פני דרך ייקבע לפי הנחיית חברת החשמל.

13. אזורי מגורים ואתרים לבניה**מגורים א'****טיפוסי בינוי ומספר יחידות דיור:**

- בית חד-משפחתי, בית דו-משפחתי ובית תלת-משפחתי.
 - מספר יחידות דיור בכל מגרש ייקבע בהתאם לטיפוסי הבינוי, לשטח מגרש מזערי ולמרווחי הבניה המותרים וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

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

- לבית חד-משפחתי – 400 מ"ר.

- לשתי יח"ד (מכל סוג) – 700 מ"ר.
לבית תלת משפחתי – 1,000 מ"ר.
במקרים מיוחדים (מטעמי טופוגרפיה, נגישות, צורת המגרש וכד') תותר
סטייה משטח מגרש מזערי כפוף לטיפוס הבינוי המסומן בנספח א לתכנית
ש/938 (תכנית מופקדת).
- למען הסר ספק: הוראה בדבר שטח מגרש מזערי, מחייבת גם במקרה של
בקשת בניה ללא בקשה לחלוקת המגרש.

תכנית קרקע

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

שטח בניה:

- שטח עיקרי: עד 160 מ"ר ליח"ד.
- שטח שרות:
- * עד 40 מ"ר ליח"ד ולא יותר מהמפורט להלן:
- 7.50 מ"ר למרחב מוגן דירתי, 10.0 מ"ר למחסן דירתי, 15.0 מ"ר להגנה
ו-7.5 מ"ר לשרות גלווה אחר.
- * תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות.
- * יותר מחסן נפרד ממבנה המגורים ובלבד ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר
ליח"ד וכפוף לכל הוראות בתכנית ש/938 (תכנית מופקדת)

גובה בנין: חישוב גובה המבנה יהיה בהתאם לש/1122 א'.

- עד 2 קומות (בנוסף לעליית גג בחלל גג משופע ולמרתף).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע – 8.0 מ' (בנוסף לחלק תת-קרקע של מרתף).
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח – 7.5 מ' (בנוסף לחלק תת-קרקעי של מרתף)

מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט (ברישום מידה).
- בין מבני מגורים במגרש – 6.0 מ'.

תכנית בינוי ופיתוח:

- הבינוי המוצע המסומן בנספח א לתכנית ש/938 מהווה סימון מנחה לטיפוסי בינוי ולהעמדת
בניינים ביחס לקו הרחוב. מידות המבנים והמרווחים אינם מחייבים וייקבעו על-פי הוראות תכנית
ש/938.
- העמדת בניינים תיקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש.

14. תנאי בניה ופיתוח בנושאים כלליים

14.1 צורת חישוב שטח הבניה

- א. 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, פרגולות, עמודים, פרגולות) ובניה תת-קרקעית – שלא ייכללו בחישוב.
- ב. שטחי הבניה: יוגדרו, יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים
ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ג. שטחי שרות:

מבני עזר :

- 1.ג. לא תותר הקמת מבני עזר במרווח הקדמי ובמרווח הגובל בשטח ציבורי.
 - 2.ג. – 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 המחסן בקו צדדי ואחורי אפס, בתנאי הסכמת השכן.
 - גובה מבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי לא יעלה על: 2.6 מ' בחוץ ו-2.2 מ' בפנים.
 - בריכות שחיה לא מקורות באזור מגורים, תותרנה לפי תכנית מאושרת ש/מק/383א.
- 3.ג. 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 לקירוי החניה.
 - 4.ג. במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש הגובל ואשר משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מפני קרקע סופית, יותר ניווד שטח עיקרי במסגרת השימושים המותרים בתכנית החלה על השטח, אל מתחת לשטח החניה. שטח זה לא יעלה על 25 מ"ר ויכלל במניין השטחים העיקריים המותרים.
 - 5.ג. בבניה חדשה חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע. בהיתר למחסן כתוספת למבנה קיים, חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה ולפי שיקול דעת הוועדה תוך תאמה לאופי המבנה והסביבה.
 - 6.ג. במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במרווח – 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 והמרווחים השונים, והמהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.

14.2 תכנית בינוי ופיתוח**תכנית בינוי ופיתוח למתחם:**

- א. הכנת התכנית באחריות יוזמי תכנית זו.
- ב. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע ואשר תותאם להוראות הבינוי המוצעת בתכנית שתהיה תקיפה במקום, ערב הוצאת ההיתר.

14.3 תכנית פיתוח ובינוי למגרש :

- א. התכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- ב. התכנית תערך בקנה מידה 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן : הצעה לחלוקת משנה, תאור העמדת בנינים (לרבות מני עזר), מאפיינים עיצוביים של הבינוי המוצע, גבהי בניינים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מתקנים לאצירת פחי אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.

- ג. תכנית לסלילה ולביצוע דרך משולבת תאושר על-פי תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250, שתוכן לכל רצועת הדרך.
- ד. התכנית תכלול הצעה לחלוקת משנה והעמדת בניינים, כאמור, שבמסגרתה יתואר ניצול מירב זכויות הבניה במגרש שלם או בכל שטח החלקה הרשומה (במקרה של חלקה מבונה).
- ה. התכנית תכלול גם חתכים אופייניים וחזית לכל אורך קו הרחוב.

14.4 גדרות

על גבול מגרש בניה (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים, תחול חובת בניית גדר חיה, או גדר אבן מקומית עד גובה 1.20 מ' (מדוד מפני המדרכה). מעל גדר אבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.

14.5 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.

14.6 עיצוב ארכיטקטוני

א. חומרי גמר

- א. 1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות, גגות וגדרות.
- א. 2 בבקשה להיתר בניה תכלול גם הוראות לביצוע גמר חזיתות, בתחום המרווחים, הפונות למגרש השכן.

ב. חזיתות לרשות הרבים

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

ג. גגות

- א. 1 התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- א. 2 לא תותר בניה מעל לגובה המותר כמפורט בסעיף 13, לגבי כל אזור.

ד. מתקנים הנדסיים

בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים.

ה. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מרשות הרבים.

ו. מתקן אשפה

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

14.7 מבנים להריסה

מבנה מכל סוג שהוא, למעט מקלט, המצוי בשטח המסווג בתכנית זו כשטח ציבורי פתוח וכדרך מכל סוג, מיועד להריסה.

מבנים חורגים

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

14.8 חניה

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

14.9 מיגון אזרחי ובטיחות

- א. כל בקשת בניה תכלול מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן-1990.
- ב. כל בקשת בניה תלווה בהתחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות

15. תשתיות

15.1 חשמל

- א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על הקרקע בשטח דרך, אלא אם תשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ג. בתחום מגרשי בניה תחול הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה זעירה במבנה בתחום האתרים המסווגים כשטח ציבורי פתוח, בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי.
- ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ה. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הדרך.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים 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 מ') – 11.0 מ'.
- ו. אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת-קרקעיים ולא במרחקים קטנים מהרשום מטה.
 - 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.
 - 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- ז. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ח. עמודים שיימצאו בתחום דרך מוצעת ניתנים להעתקה על חשבון מבקש היתר הסלילה.
- ט. כל קווי החשמל באזורי פיתוח חדשים יהיו תת-קרקעיים.

15.2 תקשורת

- א. הוצאת היתר לסלילה/בניה/לפיתוח – תותנה בתיאום עם חברות התקשורת והכבלים לגבי הצנרת המתוכננת.
- ב. כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

15.3 ניקוז, מים וביוב

- א. היתר בניה/סלילה יוצא רק לאחר שיובטח ניקוז השטח לפי תכנית הגדסית, שתערך בהתאם לעקרונות ניקוז משמר נגר עילי ותאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל בקשת בניה תלווה בתכנית פיתוח המגרש, שבמסגרתה יתוארו מפלסי הקרקע והסדרי ניקוז נגר עילי, להבטחת החדרה מירבית של נגר עילי לתת הקרקע במגרש.
- ג. הספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הישוב או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- ד. לא יוצא היתר בניה לפני הקמת מערכת ביוב וחיבורה בפועל למערכת הביוב המרכזי הקיימת בישוב.

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. תשריט חלוקה אישור מוסדות התכנון לתשריט חלוקת קרקע, לפי גבולות האזורים וקווי רחוב, שנקבעו בתכנית זו.
- ב. אישור תכנית פיתוח ובינוי של המגרש, לביצוע, בקנ"מ 1:250
- ג. הבטחת תשתיות הבטחת ביצוע תשתיות וכל הדרכים הגובלות במגרש בו מבוקש ההיתר, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרות וכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- ד. הריסת כל הגדרות החורגים לתחום דרך מאושרת.

17. שיפוי:

תכנית זו תקבל תוקף לאחר שהיזום: ברדה עמי ימציא לועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון (להלן: "הועדה המקומית") ולמועצה בנימינה, התחייבות לשפות את הועדה המקומית ו/או את מועצת בנימינה על כל תביעות פיצויים, ולהחזר הוצאות/עלויות ההגנה בתביעה, שיוגשו להן לפי פרק ח' ו/או פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 או לפי כל דין אחר כנגד הועדה המקומית ו/או מועצת בנימינה בקשר עם התכנית.

חתימות:

24823478 סט

חתימת היזם

ד"ר דניאל (אזול)

חתימת בעל הקרקע

לד"ר רחל

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה
 תכ' הגשה להיתר, בניה / תב"ע / אתר

אין התנגדות לאישור התכנית
 בתנאי ואין סטייה מהחוק

27.3.17
 תאריך ראש המועצה מהנדס המועצה

מורו אדריכלות והנדסה

חתימת המתכנן

רח' הרצל 18 חדרה

רשיון מס' 23625

יש להוסיף הוארה לתק"ן בגביר התאחדות
 של קולות פיהור - לצורך מתן אישור,
 וחיבור למע, ב"ג, חשמל, ~~הוארה~~

חתימת הועדה המקומית

ואקטור - ב"ג הוארה ה"ל
 ד"ר דניאל רחל
 דיו"ד ברייטבורד, אינג'
 מהנדס, המועצה
 בנימינה - גבעת עדה

חתימת הועדה המחוזית

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1819-0-11-05
 הועדה המקומית החלוטה לאשר את התכנית
 בישיבת מס' 698 ביום 19-05-05
 יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית "שומרון"
 הפקדת תכנית מס' 1819-0-11-05
 הועדה המקומית החלוטה להסכים את התכנית
 בישיבת מס' 598 ביום 20-06-05
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1819-0-11-05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5697
 מיום 21-07-05 עמוד 3758

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1819-0-11-05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5444
 מיום 20-05-05 עמוד 27