

305856

מרחב תכנון מקומי – שומרון מחוז חיפה

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
17-07-2007
כ"ז ק"ב
ת"ק מס'

תוכנית מפורטת ש/1210

מוספת 2 יח"ד בתחום חלקה 125 בגוש 10151 בנימינה

תקנון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1210/ע
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.2.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1210/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5593
מיום 8.11.06

הודעה על אישור תכנית מס. 1210/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5713
מיום 4.9.07

תאריכי עדכון:

- 14.4.04
- 19.12.04
- 6.7.05
- 22.11.05
- 24.4.06
- 10.7.06
- 15.08.06
- 26.3.07

מרחב תכנון מקומי – שומרון
מחוז חיפה

1. שם התוכנית: ש/1210 תוספת 2 יח"ד בתחום חלקה 125 בגוש 10151 בבנימינה.
2. מרחב תכנון מקומי: שומרון.
3. תחום שיפוט מוניציפלי: בנימינה.
4. גוש: 10151.
5. חלקה: 125.
6. שטח התוכנית: 2138.5 מ"ר.
7. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ש/23א – תוכנית מתאר בנימינה, ש/375, ש/83.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת, יגבר האמור בתוכנית זו.
8. יוזם התוכנית: אלגאווי יוסף, כתובתו: רחוב הכלנית 86 בנימינה.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לאלגאווי יוסף, לסעדה שרה ולסעדה כלפו.
10. בעלי זכויות בקרקע: אלגאווי יוסף, כתובתו: רחוב הכלנית 86 בנימינה.
סעדה שרה וסעדה כלפו, כתובתם: הכלנית 86 בנימינה.
11. עורך התוכנית: ד"ר אברהם בן עזרא, רח' חי"ל 9 זכרון יעקב, טל' 046390173, bezra@inter.net.il רישיון ברשם המהנדסים מס' 06119.
12. מקרא וסימון:
 - 12.1 דרך קיימת או מאושרת – צבע חום.
 - 12.2 דרך מוצעת – צבע ורוד.
 - 12.3 אזור מגורים א' – צבע כתום בהיר.
 - 12.4 גבול התוכנית – קו עבה כחול רציף.
 - 12.5 גבול חלקה קיימת – קו ירוק רציף.
 - 12.6 גבול גוש ומספרו – קו משונן בשני כיוונים ומספר בן 5 ספרות.
 - 12.7 קו בניין – קו מרוסק בצבע אדום.
 - 12.8 מבנה להריסה – קו מרוסק בצבע צהוב.
 - 12.9 מספר הדרך – ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול המסומן על הדרך.
 - 12.10 רוחב הדרך – ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול המסומן על הדרך.
 - 12.11 קו בניין קדמי – ספרה שחורה ברבע הימני והשמאלי של העיגול המסומן בדרך.
 - 12.12 מספר חלקה – ספרה שחורה בתוך עיגול ירוק.
13. מסמכי התוכנית:
 - 13.1 תשריט החלקה בקנ"מ 1:250 ובו:
תשריט מצב קיים.

תשריט מצב מוצע.

13.2 תוכנית בינוי מנחה.

13.3 חמישה דפי תקנון.

14. מקום התוכנית: ברחוב הכלנית 86, בנימינה.

15. מטרות התוכנית:

15.1 תוספת שתי יח"ד בתחום החלקה, [ס"ה 4 יח"ד בחלקה]..

15.2 הקטנת ק.ב. צדדי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.

15.3 הקטנת קו בניין קדמי למבנה הקיים בלבד-

- 1.86 מ' במקום 5 מ'.

15.4 קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

16. טבלת שימושים באזור מגורים א':

מרווח בין בניינים	מרווח אחורי	מרווח צדדי	מרווח קדמי	גובה מירבי במ'	מספר הקומות	שטח שירות [ש"ש] מירבי ליח"ד במ"ר	שטח בניה עיקרי מירבי ליח"ד במ"ר	שטח תכסית קרקע מירבי	חזית מינימלית של מגרש	
6 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ' לבניה חדשה 1.86 מ' [למעט הקיים]	8.5 לגג משופע. 7.5 לגג שטוח.	+ 2 עליית גג	עד 40 מ"ר: - 7.5 לממ"ד. - 10 למחסן. - 15 לחנייה. - 7.5 אחר.	160	35%		מצב מוצע

16.1 הערה: תותר גם קומת מרתף בקונטור המבנה ושימוש בחלל הגג.

17. הוראות זכויות בנייה:

17.1 הקטנת קו הבניין הקדמי הינה למבנה הקיים בלבד, וכל בניה חדשה ו/או

הריסה ובניה מחדש, יבוצעו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט.

17.2 תותר בניית חנייה ו/או מחסן במרווחים הצדדיים והאחוריים בלבד, בתנאי של

הסדרת ניקוז והימנעות מפתחים לכיוון המגרש השכן.

17.3 הכניסה למגרש מהדרך העורפית [דרך מס' 152 בתוכנית המופקדת ש/938]

תהיה רק לאחר הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כוללת למגרשים הנשענים על הדרך, בה

ייקבעו הכניסות למגרשים, מיקום החניות, מפלסי הפיתוח וכו'.

17.4 עד קביעת מיקום הכניסות והחניות כאמור לעיל, לא תותר הקמת מבני חנייה

בחלק המגרש הפונה לדרך האמורה.

18. תנאים למתן ההיתר:

18.1 אישור תוכנית בינוי לביצוע.

18.2 אישור תוכנית לצרכי רישום.

18.3 הבטחת ביצוע תשתיות.

18.4 אישור קק"ל לעניין עצים מוגנים ו/או נדירים אם קיימים.

18.5 אישור רשות העתיקות.

18.6 הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט.

19. תוכניות פיתוח למגרש:

- 19.1 התוכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- 19.2 התוכנית תיערך בקנ"מ 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: הצעה לחלוקת משנה, תיאור העמדת בניינים, גבהי בניינים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי חנייה, הסדרי טעינה ופריקה, מתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומתקנים הנדסיים אחרים, גדרות [חומרים ועיצוב], תחנות טרנפורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
- 19.3 תוכנית פיתוח לכל מגרש מגורים תכלול הצעה לחלוקת משנה ולהעמדת בניינים כאמור, שבמסגרתה יתואר ניצול מירב זכויות הבנייה ויוגדר שטח קרקע לכל בניין.
- 19.4 התוכנית תחול על מגרש שלם. אולם, בחלקות מבונות – תחול התוכנית על כל שטח החלקה הרשומה טרם חלוקתה לפי הוראות תוכנית זו.
- 19.5 תותר בנייה בקו בניין אפס במבנה דו משפחתי במקרה של חלוקת החלקה.

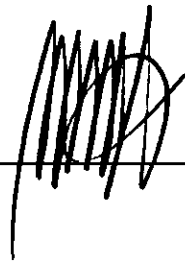
20. כתב שיפוי: יוזם התוכנית ישפה את הוועדה ויישא בכל סכום אשר יוכרע בתביעה, על פי סעיף 197 א' אם תוגש תביעה כזו.

21. תוכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה לעניין גובה המבנים, מפלסים מתוכננים וצורת העמדת המבנים.

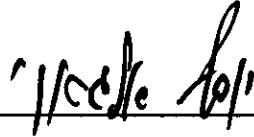
22. היטל השבחה ישולם כחוק.

23. חתימות:

עורך התוכנית - ד"ר אברהם בן עזרא:



יוזם התוכנית - יוסף אלגאוי:



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

7.6.07

המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון:

10/07/06

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 קוסטס יקב
 תכנית
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' מיום
 תאריך
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 קוסטס יקב
 תכנית
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' מיום
 תאריך
 מהנדס הועדה