

3005885

תכנית מס' 483/ש  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 18-09-2007  
 נתקבל  
 תיק מס'

# חוק התכנון והבניה, התש"ה - 1965

## הוראות התכנית

תוכנית מס' 483/ש - מרכז אזרחי למבנה המועצה המקומית

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי שומרון  
 סוג תוכנית תכנית שינוי מתאר מקומית ברמה מפורטת

### אישורים

מס' תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון          קביעת הובלות קווים          תכנית מס' 483/ש  <b>הוסלצה לאישור</b>          בישיבה מס' 301 מיום 10-09-07          תאריך יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון          קביעת הובלות קווים          תכנית מס' 483/ש  <b>להפקדה</b>          בישיבה מס' 301 מיום 16-09-07          תאריך יו"ר הועדה</p>
---	--

<p>משרד הפנים מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          אישור תכנית מס' 483/ש          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          כיום 14.2.07 כאשר את התכנית          יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 483/ש          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3597          מיום 26.12.91</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 483/ש          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5744          מיום 27.11.07</p>	
---	--

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
483/ש מועצה מקומית בנימינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית		
483/ש	מספר התוכנית			
2.038 ד'		1.2 שטח התוכנית		
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות		
2*	מספר מהדורה בשלב			
12.07.07	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית שנוי מתאר ברמה מפורטת (2)	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית		יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 195552  
קואורדינטה Y 714138

מרכז המושבה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשות מקומית בתוכנית רשות מקומית בנימינה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יישוב בנימינה  
שכונה מושבה  
רחוב קרן היסוד  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10223	מוסדר	חלק מהגוש	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/23א'	• שינוי		2092	20.02.1975
ש/מק/1010	• חלה	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ש/מק/1010	5019	17.09.2001

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' עפר סבר	12.07.07	--	10	--	• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' עפר סבר	12.07.07	1	---	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה התוראות על השאר.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**מגיש התוכנית**

גוש/תקתי	זמ"ל	מס' 04-	סלולרי 052-	טלפון 04-	כתובת ת.ד. 58 זכרון	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	havda@varda-shomron.org.il	6397765	3767446	6305503	ת.ד. 30950 עקב			תע. מבי. לזכרון ובע"ה רשומות				תואר אדרי

**יום פועל**

זמ"ל	מס' 04-	סלולרי 0544856516	טלפון 04-	כתובת ת.ד. 8 בנימינה	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6389524	6288906	6288906	ת.ד. 8 בנימינה		מ.מ. בנימינה-נפת עדה					דיו"ד בנייטבורד

**בעלי עניין בקרקע**

זמ"ל	מס' 04-	סלולרי 0544856516	טלפון 04-	כתובת ת.ד. 8 בנימינה	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	davideng@nevision.net.il	6389524	6288906	ת.ד. 8 בנימינה		מ.מ. בנימינה					

**עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זמ"ל	מס' 04-	סלולרי 052-	טלפון 04-	כתובת ת.ד. 4 זכרון עקב ת.ד. 18129	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	sever@isdn.net.il	6291314	6392629	ת.ד. 4 זכרון עקב ת.ד. 18129		מקומית		34249	054539929		אדרי
	milkgol@zahav.net.il	6322072	6325454	ת.ד. 27 זכרון עדה				610			מדרי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת שטח למרכז אזרחי למבנה המועצה המקומית

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הסדרת השימושים והתכליות למבנה הציבור
2. קביעת הוראות בניה, ושטחי בניה (ובהתאמה לש/מק/1010)
3. קביעת הוראות לטשאי תשתית ופיתוח

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2.038 ד"מ

הערות	סה"כ שטח עיקרי תוספת מוצעת בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56%			עפ"י תכנית מפורטת	%	אתר למבנה ציבור

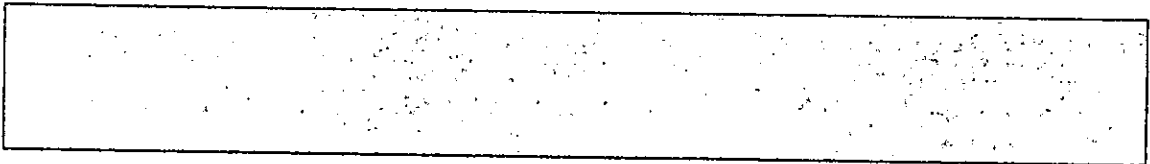
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	001	מרכז אזרחי - מועצה מקומית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מרכז אזרחי - מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים - מבנים לצרכי מנהל, דת, רווחה, חינוך, תרבות, שטחי גינון.</b>
	א.
	ב.
	ג.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות בינוי
א.	<p>א. חומרי הגמר של המבנים יהיו תקינים ובני קיימא כגון: אבן טבעית כגרניט בהירה או מלאכותית, חרט שרוף, זכוכית, מתכת, ומיני טיח מעולה באשור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתקני תשתית ומתקנים טכניים, בשילוב עם הבנין ואו מוסתרים ואו עפ"י אישור אדריכלי של הועדה המקומית.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	שטחי בניה - אחוזים		אחוזי כוללים בניה (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
		מלל לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות	סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני
מרכז אזרחי	001	56%	12%	68%	50%	---	---	9 מ'	2	5	4	4	3

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתיות****6.1.1 פתוח תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יובטח ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.

**6.1.2 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והתקנת שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה והגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.

- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ממ"ק	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



**6.2 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

**6.3 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר, כגון: חימר מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סליה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.


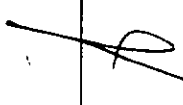
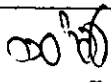

**6.4 עתיקות**

על השטח יחול חוק העתיקות - 1978

**7. בצוע התכנית**

מייד

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				ועי מקי השומרון	
15.7.07		י"ד ברייטבורד, אינג' מהנדס המועצה בנימינה - גבעת עדה	14201941	מ.מ. בנימינה - גבעת עדה	יום במהל
		אריה זיתוני ראש המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה	09890997	מ.מ. בנימינה - גבעת עדה	בעלי עניין בקרקע
15.07.07		מסר סבר מודריבניס סטודיס רד' תשס"ז 4 זכרון-יעקב 20900		עפר סבר	עורך התכנית

13/07/2007

עמוד 10 מתוך 10