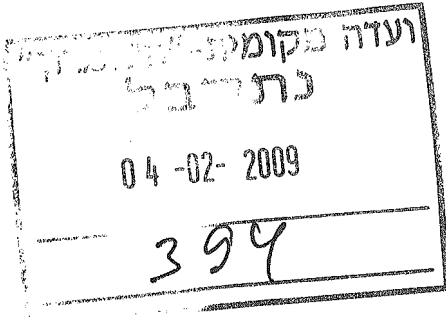


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תחום שיפוט מוניציפלי - בנימינה



תכנית מפורטת מס' ש' 1084/א

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ש'מקי/ 49 ד'

תוספת שימוש לאולמי שמחות בחלקות 180, 181, 190

באזור תעשייה ומלאכה בנימינה- גני אליזה

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

היוזם: שרלי עמר גני אליזה אזור תעשייה כרמל

בנימינה . טל: 04-6370738 פקס: 04-6373506

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

חיפה קריית הממשלה טל: 04-8630855

בחכירה לדורות לחב' אפטקודנטל בע"מ

בחכירה לדורות למוסד מיקי בע"מ

עורך התכנית: אלישע מור

תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037

חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759

טל. 04-8257776 פקס. 04-8265206

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת ש/ 1084/ א שינוי לתכנית מפורטת מספר ש/מק' 49 ד'

תוספת שימוש לאולמי שמחות בחלקות 180, 181, 190 באזור תעשייה ומלאכה

בנימינה- גני אליזה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה .

1.2 מקום התכנית: בתחומי אזור תעשייה כרמל בנימינה. בסמוך לדרך אזורית 652

נ. צ. מרכזי : מזרח: 216,900 צפון: 164,250

גוש 12615 חלקי חלקה 231,232 . חלקות 180, 181, 190

הקרקע הכלולה בתכנית

13.66 דונם .

1.3 שטח התכנית

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

1.4 בעלי עניין בעל הקרקע

חיפה מחוז חיפה קרית הממשלה

טל: 04-8630855 - פקס: 04-8630970

בחכירה לדורות לחב' אפטקודנטל בע"מ

בחכירה לדורות למוסד מיקי בע"מ

שרלי עמר

יזום התכנית

גני אליזה אזור תעשייה כרמל בנימינה

טל: 04-6370738 - פקס: 04-6373506

אלישע מור

עורך התכנית

תכנון ערים ייזום וייעוץ

רח' סורוקה 26 חיפה 34759

טל: 04-8257776 - פקס: 04-8265206

מס' אדריכל רשום: 90037

א. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת

1.5 יחס לתכניות אחרות

ש/מק' 49 ג' תכנית מפורטת לאזור תעשייה

ומלאכה בנימינה שדבר

אישורה פורסם בי. פ. מס' 4845 מיום 23.1.2000
ב. תכנית מתאר מקומית ש/ 49/ ב' שדבר אישורה

פורסם ביום 25.10.99 י.פ. 4813 . תכניתנו מפורטת
את תכנית המתאר בכל הקשור לקביעת פרוט
התכליות לאזור התעשייה.

ב. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת

ש"מ/ק" 49 ד' תכנית מפורטת לאזור תעשייה

ומלאכה בנימינה שדבר

אישורה פורסם בי. פ. מס' 4887 מיום 31.5.00.

ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות

על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

א. תקנון בן 10 עמודים- מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי חלופה 1- חלופת בינוי מנחה למצב של חלקות מאוחדות

ג1 תשריט בינוי חלופה 2- חלופה בינוי מנחה למצב של חלקות נפרדות.

ד. נספח חניה ותנועה בקני"מ 1: 500 4 גליונות-

האחד התחברות למצב קיים והשני התחברות למצב

עתידי לחלופת בינוי 1. כני"ל לחלופת בינוי 2 של

הבינוי. מסמך מחייב באשר למיקום הכניסות,

יציאות, כיווני נסיעה אל/מן הפרויקט. התכנון

הפנימי של החניון – מנחה.

1.6 מסמכי התכנית

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
20.11.2001	הכנה
13.11.2003	עדכון 1
24.2.2004	עדכון 2
17.6.2004	עדכון 3
24.3.2005	עדכון 4
7.8.2005	עדכון 5
22.9.2005	עדכון 6
9.3.07	עדכון 7
16.4.07	עדכון 8
13.6.07	עדכון 9
21.6.07	עדכון 10
15.1.08	עדכון 11
15.1.09	עדכון 12

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

גבול התכנית – קו כחול עבה.
גבול ומספר גוש – קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש

1.9 ביאור סימני התשריט

גבול ומספר חלקה רשומה – קו ירוק וסיפרה בעגול ירוק.

גבול חלקה קיימת לביטול – קו ירוק באלכסון על מספר
החלקה בעיגול ירוק

גבול ומספר מגרש מוצע- קו שחור וסיפרה בעיגול שחור.

אזור תעשייה ומלאכה - שטח צבוע סגול

דרך קיימת או מאושרת – צבע חום.

מבנה להריסה – שטח מוקף קו צהוב מקוטע.

קו בנין – קו מקוטע צבוע אדום



מספר דרך _____
קו בנין מצד רצועת הדרך _____
רוחב הדרך _____

1.10. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח בדי' % שטח	שטח בדי' % שטח	שטח בדי' % שטח	שטח בדי' % שטח	
34.92	4.77	34.92	4.77	דרך מאושרת
65.08	8.89	65.08	8.89	אזור תעשייה ומלאכה
100%	13.66	100%	13.66	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה:

2.1.1. הוספה של שימוש אולמי שמחות

לרשימת התכליות המותרות.

2.1.2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג'

סימן ז' לחוק. חלקה 181 מתאחדת עם חלק

מחלקה 180. המגרש החדש מכונה 1000

2.1.3 קביעת הוראות בינוי ובנייה ומגבלות בנייה

ומגבלות סביבתיות באיזור המיועד לאולמי

שמחות שבתחום אזור תעשייה ומלאכה.

2.1.4. הסדרת חנייה בתחומי התכנית ונגישות.

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או

בניין הנמצאים בתחום תכנית זו אלא לתכליות

המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

אזור תעשייה ומלאכה -

בתחום התכנית בשטח המיועד לאזור תעשייה ומלאכה מגרשים, 1000 ו-180/1 וחלקה 190 יצורף השימוש הבא: אולמות אירועים במבנה סגור, לא יותר גן אירועים. ייאסר השימוש בזיקוקי דינור בתחום התכנית. כ"ז בנוסף לרשימת התכליות והשימושים שהותרו בתכנית ש/49ב'.

דרך -

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה. מעבר לתשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. רוחב הדרכים וקווי הבניין המוצעים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה

שם האיזור	אחוזי בנייה				תכנית מירבית** ב%	גובה הבנייה	קווי בניין (מ')*** מרווח
	עיקרי		שירות				
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
במגרש, 1000 ובחלקה 190	80	-----	10	30	50	12 מטר 2 קומות + ק. מרתף	קדמי וצדדי -כמסומן בתשריט. אחורי - 5 מ'
במגרש 180/1	לפי הוראות ש/ 49 ב' ושי/ מק/ 49 ד'						

3.2.1. תותר הקמת מרתף למטרות: מקלט ע"פ דרישות הג"א, חנייה, מיתקנים טכניים. המרתף לא יחרוג מקו הבניין. שטחי שירות מעל הקרקע יכללו: חדרי מדרגות, מעברים ומסדרונות, ממ"ד, מיתקנים טכניים כגון:

חדר טרנספורמציה, חדר מנועים למיזוג אויר,

3.2.2. קו הבניין למבנים קיימים יהיה לפי הקיים. לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים.

3.2.3. יותר קו בנין 0 בין חלקה 190 לבין המגרש המאוחד 1000.

3.2.4. יתר הוראות הבניה שלא הוזכרו בסעיף זה יהיו לפי תכנית ש/49 ב', ש/מק/ 49 ד' לפי העניין.

3.2.5. אולם האירועים לא יהיה בתחום קווי הבניין.

3.2.6. ייאסר השימוש בזיקוקי דינור בתחום התכנית.

3.2.7. מגרש ו-1000 וחלקה 190 ע"פ התכנית מנוצלים לשימוש לאולם אירועים בחלק מן הזכויות המותרות באזור זה.

יהיה ניתן לנצל את מלוא הזכויות לבניה במגרש בבינוי אחר ובהבטחת פתרון חניה על פי התקן בתחומי המגרשים.

3.3 הוראות נוספות והוראות סביבתיות

3.3.1 תשתיות

כל התשתיות תהינה תת קרקעיות

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת

3.3.2 מים

יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן

3.3.3 ניקוז משמר נגר

שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1.1 במגרשים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל

בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות

חלחול לתת הקרקע.

1.2 ינקטו אמצעים להקנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור

וניצול מי הנגר העילי. השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י

כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.3 מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק

עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי

ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות

גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.

2. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל

הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה

שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

סילוק ביוב יהיה לרשת הביוב המקומית

3.3.4 ביוב

בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.

תנאים להיתר ולקבלת טופס 4 ראה להלן בסעיף 4.2.1 ח'.

3.3.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים

המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מטרים.

מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ'

מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא

במרחק קטן מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת תיילי חשמל תת-

קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני

כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם

חברת חשמל.

3.3.6. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא

ייתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום

לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בהיתר

הבניה יש להציג מקום אצירה לאשפה שכלול הפרדה במקור

לאשפה על פי יעד סילוק.

3.4. הוראות כלליות**3.4.1. חלוקה**

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם

גבולות האזורים והדרכים בתכנית יבוטלו.

החלקות יחולקו ויאוחדו בהתאם למסומן בתשריט.

יהיה ניתן לאחד מגרש וחלקה סמוכים לצורך הקמת אולמות אירועים בהתאם להוראות החוק.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה..

כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לדרכים יופקעו

בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו

ע"ש המועצה המקומית בנימינה.

3.4.2. הפקעה ורישום

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול

בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א כפי שיהיו מעת לעת.

3.4.3. מקלטים

התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי

כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.

3.4.4. כיבוי אש

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית

לחוק התכנון והבניה.

3.4.5. היטל השבחה

החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם לתקנות התכנון

והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. או לתקנות

התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה

יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובהתאם לשימוש

ולהיקפי הבניה המבוקשים.

3.4.6. חניה

יובטחו סידורי גישה לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה

המקומית ותקנות התכנון והבניה.

3.4.7. סידורים לנכים:

פרק 4 הוראות בדבר עיצוב אדריכלי והוראות סביבתיות

4.1. חזות פארק התעשייה והמלאכה

4.1.1. לפי תכנית ש"מ/מק/49 ד' ותכנית ש"מ/49 ב' לפי העניין.

4.1.2. על בקשה להיתר בניה להיות מלווה בנספח אקוסטי מחייב.

4.2. תנאים למתן היתר בניה:

4.2.1. לבקשה להיתר בניה להקמת אולמי אירועים סגורים בשטח התכנית יצורפו הנספחים ותכניות

וימולאו התנאים הבאים:

א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני- תכלול פרטים על עיצוב המבנה מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר פרטי

החזיתות והגגות וגווניהם.

- ב. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום אולם השמחות. מערכות אנרגיה, מים, ביוב ומערכת הפסולת. מבני שירותים ומנהלה. אחסנה סגורה אזור לטעינה ופריקה ושטחי גינון.
- ג. תכנית פיתוח לכל שטח התכנית שתכלול: קירות תומכים, גדרות, תכנית נטיעות, פרטי ריצוף חצר וחניה. מיקום מכולות אשפה וצורתם, משטחי אספלט או אבן משתלבת יותרו בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב וחנייתם בלבד.
- ד. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח סביבתית לכל שטח התכנית באישור מהנדס הועדה המק' תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: (על רקע מפה טופוגרפית) שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, טיפול וסילוק ביוב, טיפול וסילוק פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים והמתקנים, גינון ונטיעות, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.
- ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תשריט חלוקה .
- ו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע לכל שטח התכנית.
- ז. תנאי לקבלת היתר בניה הכולל הריסת מבנה קיים או שינוי מהותי בחזית המבנה יהיה קבלת חוות דעת של אדריכל, המומחה בשימור מבנים .
- ח. תנאי לקבלת היתר בניה או לשימוש יהיה התחברות למערכת ביוב העירונית. בהעדר מערכת ביוב עירונית קבועה יותר פתרון ביוב זמני ע"פ אישור עדכני ממושרד הבריאות. תנאי לטופס 4 יהיה אישור משרד בריאות לעניין ביצוע ותפקוד פתרון הביוב.

4.3. מיגון אקוסטי

- 4.3.1 יבוצעו אמצעים למיגון אקוסטי כפי שידרשו ע"פ הוראות הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר. אי ביצוע אמצעים אקוסטים נדרשים יחשב כסטייה ניכרת מתכנית כאמור בסעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- 4.3.2 בהיתר הבניה יקבעו תנאים לפיקוח שוטף על הפעלת האמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש, בתאום עם איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- 4.3.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי וקבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס לדו"ח ולאמצעים לטיפול בריחות שפכים ופסולת.
- 4.3.4 תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע האמצעים האקוסטיים ובאישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.
- 4.3.5 אולם האירועים יהיה אטום מבחינה אקוסטית

פסד זמני
051394138

אפיקודנטל
בעמ

4.4 חתימות
גל מלכה בע"מ

חתימת השם ובעל הקרקע

מסמך חתום
מסמך חתום

חתימת הועדה המקומית

מסמך חתום
מסמך חתום

אלישבע מור
אדריכלים מתכנני צרים
רח' טרוזקה 26 חיפה 34759
מג. 8257776 פקס. 04-8265206

חתימת עורך התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תחיה מתואמת
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודי
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה בטקוה
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
זוהר ועפ"י כל דין,
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או וזרה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לכללי בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה 29.1.09

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית מס' ש/1084/א תכנית מס' 251

ל אישור הומלצה

בישיבה מס' _____ מיום _____

תאריך 04-03-09 יו"ר הועדה אברהם אביב מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית מס' ש/1084/א תכנית מס' 251

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 569 מיום 29-12-08

תאריך 04-03-09 יו"ר הועדה אברהם אביב מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ש/1084/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.9.08 לאשר את התכנית.

מנהל משרד הפנים אברהם אביב יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ש/1084/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5798

מיום 30.4.08

הודעה על אישור תכנית מס' ש/1084/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5960

מיום 2.6.09