



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מתאר בנימינה ש/23 א' הנקרא:
"תכנית מס' ש/643 - שכונת מגורים בדרום בנימינה"

1. שם וחלות

התכנית זו תקרא - "תכנית מס' ש/643 - שכונת מגורים בדרום בנימינה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט יעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ב. הוראות התכנית (תקנון) רשומות על 10 עמודים.
- ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ד. נספח דרכים, תנועה וחניה, מנחה (סימון הכניסות למגרשים מרח' הברוש הוא מחייב).
- ה. נספח ניקוז, מנחה.
- ו. נספח ביוב, מנחה.
- ז. נספח טבלאות הקצאה ואיזון, מחייב.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

תכנית מס' ש/23 א' - תכנית מתאר בנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2092 מיום 20.2.75.

תכנית מס' ש/במ/522 - הרחבת שטחים למגורים בדרך העליה וברחוב ששת הימים בבנימינה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4138 מיום 26.8.93.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראת תכנית זו או כל תכנית אחרת, יקבע האמור בתכנית זו.

התכנית כפופה להוראות התכניות הבאות:

תכנית ש/מק/950 א' - הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון ועדה מקומית "שומרון". שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5068 מיום 23.4.02.

תכנית מפורטת ש/1122 א' - קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה. שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5388 מיום 5.4.05.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בדרום-מערב בנימינה, מדרום לרחוב הברוש וממערב לרחוב קציר.

.5 שטח התכנית

כ - 141.30 דונם (ע"פ מדידה גרפית).
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש - 129.55 דונם.

.6 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10161 חלקות: 36, 35, 5-1
חלק מחלקה: 31
גוש 10162 חלקות: חלקי חלקות: 153, 151
גוש 10215 חלקות: חלקי חלקות: 666-668, 659, 550

.7 בעל הקרקע

פרטיים, מדינת ישראל ו מ.מ בנימינה - כמפורט בטבלת האיזון.

.8 יוזמי התכנית

שמואלביץ רונן
גולדשטיין איתן
גולדשטיין אבי
גלעדי מרדכי
בונשטיין מרדכי

.9 עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

נספח דרכים ותנועה

נעם ליבנה הנדסה בע"מ
רח' ברנדיס 3, חיפה 34455
טל: 04-8373763 פקס: 04-8373764

נספח ביוב וניקוז

לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ
הנדסת מים - ביוב - ניקוז
ת.ד. 48266 תל אביב 61480
טל: 03-5884505
פקס: 03-5584524

נספח הקצאות ואיזון

גדעון גולדשטיין, שמאות כלכלה וניהול (2001) בע"מ
רח' הרברט סמואל 15, חדרה
טל: 04-6335794 פקס: 04-6330455

10. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח של שכונת מגורים של כ-255 יח"ד בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ושרותי ציבור לצרכי הישוב.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א', לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולאתר למבני ציבור.
 ב. קביעת דרכים חדשות.
 ג. הסטת צומת רח' הקציר עם רח' הברוש לשם הסדרת הכניסות לשכונה והיציאות ממנה.
 ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
 ה. קביעת זכויות והוראות בניה.
 ו. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|--|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית. |
| ב. קו שחור מקוטע | - גבול איחוד וחלוקה מחדש. |
| ג. קו כחול מקוטע | - גבול תכנית אחרת. |
| ד. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א'. |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבניין ציבורי. |
| ו. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - אזור חקלאי (בתכנית מאושרת גובלת). |
| ח. שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה | - אזור מגורים א' מיוחד (בתכנית מאושרת גובלת). |
| ט. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (בתכנית מאושרת גובלת). |
| י. שטח צבוע תכלת מותחם בקו כחול | - אזור מגורים ב-1 (בתכנית מאושרת גובלת). |
| יא. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה | - שטח מסחרי (בתכנית מאושרת גובלת). |
| יב. שטח צבוע סגול | - אזור תעשייה (בתכנית מאושרת גובלת). |
| יג. שטח צבוע סגול מותחם בקו שחור עבה | - אזור מלאכה (בתכנית מאושרת גובלת). |
| יד. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וחום לסירוגין | - שטח משולב לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח (בתכנית מאושרת גובלת). |
| טו. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום | - שטח למסילת ברזל (בתכנית מאושרת גובלת). |
| טז. שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין | - שטח לתכנון בעתיד (בתכנית מאושרת גובלת). |
| יז. שטח שעליו רשת קווים בצבע סגול | - שטח למתקנים הנדסיים. |
| יח. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. |
| יט. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| כ. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק וורוד לסירוגין | - דרך משולבת. |
| כא. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| כב. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| כג. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך, במטרים. |
| כד. קו שחור ועליו משולשים בצבע שחור | - גבול גוש. |
| כה. קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| כו. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כז. קו שחור | - גבול מגרש מוצע. |
| כח. מספר בן 5 ספרות | - מספר גוש. |
| כט. מספר מוקף בעגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| ל. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - מספר חלקה רשומה לביטול. |
| לא. מספר בעל שלוש ספרות | - מספר מגרש מוצע. |

- קו חשמל

לב. קו נקודה קו בצבע אדום

13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכול המפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, בגובה מרבי של שתי קומות.
- ב. שטח למבני ציבור - שטח מיועד למבני חינוך, תרבות, דת, נופש וספורט ולתחנת טרנספורמציה, כפי שתקבע הרשות המקומית כפוף להגדרת "צרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ג. דרך - מעבר ציבורי להולכי-רגל ולכלי-רכב, למעט מסילת ברזל, בו לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים, המוזכרים בהגדרות ל"דרך" ול"מתקני דרך", בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן מתקני תשתית תת קרקעיים.
- ד. דרך משולבת - שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת קרקעיים כמוגדר ב"דרך" המשולב עם שטחי חניה וגינון.
- ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשבילים להולכי רגל, לפיתוח נופי, לגינון ולפינות משחק והטבה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח. בשצ"פ הצמוד לחלקות 88 ו-89 בגוש 10162 יותר מעבר לבתים שבחלקות אלה על מנת שלא לפגוע בנגישות קיימת אליהם.
- ו. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד למתקנים הנדסיים ובהם תחנות טרנספורמציה.

15. חלוקה, הפקעה ורישום

- א. גבולות חלקות קרקע שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור) יירשמו על-שם המועצה המקומית בנימינה, בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.
- ד. מגרשי המגורים המוצעים בתכנית זו יוקצו לבעלי החלקות הרשומות בהתאם למפורט בטבלאות האיזון וההקצאה ויירשמו על שםם.
- ה. כל מגרש המסומן בתכנית יהווה יחידת רישום ותכנון אחת (כמפורט בסעיף 17 ב' שלהלן). זיקת ההנאה בשטחים המשותפים במגרש תירשם על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין.

1. שטחי מעבר מהדרך הציבורית ו/או מהדרך המשולבת למגרשי הבניה יהיו בבעלות משותפת של יחידות הדיור הנסמכות על המעבר לצורכי גישה והעברת תשתיות ובאחריותם לתחזוקתם.
2. אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית ורישומו כחוק יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

16. תנאי הבניה לפי האזורים

אתר למבני ציבור	אזור מגורים א'	הוראות בניה	
כמסומן בתשריט	500 (א)	גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	
5	כמסומן בתשריט	קדמי (3)	קווי בנין (2) (במטרים)
5	4	צדדי	
5	3	אחורי	
80% משטח המגרש	60% משטח המגרש	שימוש עיקרי	
20% משטח למטרות עיקריות	35 מ"ר ליח"ד (4)	מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות
-	מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד (5)	מתחת לכניסה הקובעת	
50%	50%	תכנית	
3 קומות	2 קומות (6) וקומת מרתף	גובה בנין	
-	4 (7)	מס' יח"ד לדונם	

- (1) למעט המגרשים ששטחם קטן יותר, כמפורט בטבלת האיזון.
- (2) קו בנין לדרך משולבת - 3 מ'. קו בנין לשצ"פ - 3 מ'.
- (3) המרווח הרשום ברוזטה לקו בנין קדמי מדרך הגובלת בשצ"פ כולל את רצועת השצ"פ.
- (4) שטח השירות כולל 15 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד, 6 מ"ר למחסן ו-2 מ"ר לשונות.
- (5) לא יותר ניווד זכויות הבניה של קומת המרתף למפלס על קרקעי.
- (6) בהתאם להוראות תכנית ש/1122/א'. יותר שימוש בעלית גג בלא חריגה משטחי הבניה והגובה המותרים.
- (7) מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה על פי צפיפות ממוצעת של 4 יח"ד לדונם כמפורט בטבלת האיזון. כל סטייה (כולל בניה של פחות מהמצויין), תהווה סטייה ניכרת מתכנית. כל שתי יחידות דיור במגרש יבנו במבנה דו משפחתי.

17. תכנית בינוי לאזור התכנית

א. תכניות בינוי לשטח התכנית

1. לפני הוצאת היתרי בניה תוגש, לועדה המקומית, תכנית בינוי לכל שטח התכנית. אישור תכנית הבינוי יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית.

תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית.

תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

2. תשתיות - לתכנית הבינוי תצורף תכנית מפורטת לתשתיות, לכל שטח התכנית, שתכלול בין היתר את תכנון הניקוז, הביוב, אספקת המים והדרכים.

3. שלבי הביצוע - בתכנית הבינוי יוגדרו שלבי הביצוע של המגורים בהתייחס לביצוע התשתיות, הדרכים ומבני הציבור וזאת בנוסף לשלבי ביצוע לדרכים כמצויין בסעיף 26 ב' לתקנון זה. שלבי הביצוע יקבעו על ידי הועדה המקומית, בתאום עם המועצה המקומית ועל פי העקרונות הבאים:

- לכל שלב יקבעו שטחי הציבור, הדרכים והתשתיות שיפותחו באותו שלב, ובאופן שיובטח פיתוחם במקביל להקמת בתי המגורים.
- מתחמי בניה, במידה ויקבעו, יהיו ככל הניתן רציפים ובין דרכים.
- הדרכים, בכל שלב, יפותחו במלוא רוחבן המאושר בתכנית.
- השצ"פ המרכזי יפותח לא יאוחר מתום הקמתן של 50% מיחידות הדיור שבתכנית.
- לא יוחל בביצוע שלב אלא לאחר מילוי התנאים שנקבעו לשלב הקודם.

ב. תכניות בינוי למגרש

כל מגרש מגורים, כמסומן בתשריט, יהווה יחידת רישום ותכנון אחת. בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי לכל המגרש, על מלוא פוטנציאל המימוש שלו, גם אם הבניה תהיה בשלבים. בתכנון יסומן שטח המעבר המשותף ותכנון התשתיות והפיתוח לכל מגרש.

תכנית הבינוי למגרש תוכן בק.מ. של 1:250 ותכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציג תאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה וכן כל פרט נוסף אשר יידרש, לדעת הוועדה, להשלמת התכנון במגרש בצורה מיטבית.

18. מבני עזר

מבני עזר לחניה ולמחסן יהיו על פי הוראות תכניות ש/מק/950 א' וש/1122/א.

19. צורת חישוב שטח הבניה המותר

שטחי הבניה ימדדו ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 וכמוגדר בסעיף 16 לעיל לכל אזור.

20. חניה ונגישויות למגרשים

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר. במגרשים בהם יש שביל פנימי, משותף, לגישה לבתים שבתחום המגרש, חובה לבצע את השביל והתשתיות העוברות בו ולרשום את זכויות המעבר, כבר בשלב הבניה של יחידת הדיור הראשונה במגרש.

21. הוראות לאתרים למבני ציבור

תנאי להיתר בניה באתר לבנין ציבורי יהיה הגשת נספח בינוי, שיכלול גם את תכנון הנגישות למגרש ולחניות ויאושר ע"י משרד התחבורה.

22. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. חישוב גובה מבנה מגורים יהיה כמפורט בתכנית ש/1122/א.
- ג. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מתלי כביסה - מיתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מעיצוב של הבניין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ו. מיכלי גז, דלק ומדחסי מזגנים - מיכלי גז, דלק ומדחסים ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
- ז. חזית רחוב - הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תיאור חזית הפונה לרחוב, של הבניין המתוכנן והבניינים הקיימים ו/או המתוכננים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

23. הוראות פיתוח ובניה

בכפוף להוראות המפורטות בתכנית ש/1122 א'.

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה (כולל מיקום שער כניסה לחניה וכיוון פתיחתו), גדרות (חומרים ועיצוב), מיתקני אצירת אשפה, מוני מים ופילר חשמל, בלוני גז וגינן.
- ב. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה גדר, על פי עיצוב שייקבע בתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית. כל הגדרות יהיו על פי תכנית ש/1122 א'.
- ג. מיתקן אצירת אשפה - מיתקן אצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ד. ניקוז - פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
 - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חזירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

2. תכנון שטחים פתוחים – יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

24. תשתיות

התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של בנימינה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של בנימינה או כל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח, עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר כמפורט בסעיף 23 שלעיל ובתכנית ש/1122 א', תהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי מהנדס הועדה המקומית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מרחב מוגן / מקלט - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
2. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן העתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקום מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3. תחנות הטרנספורמציה תוקמנה בשטחים המסומנים למתקנים הנדסיים. על מגישי בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני התחלת התכנון, לשם תכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה לבנין. תכנית עיצוב התחנה וציפוי הקירות יעשה על פי הנחיות מהנדס המועצה.

25. סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי

ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון –

- עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

26. פיתוח שטחי ציבור ותשתיות

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, כמפורט בסעיף 17 וקביעת שלבי ביצוע לפיתוח הדרכים, שטחי הציבור והתשתיות, בתאום עם הרשות המקומית והועדה המקומית ובהתייחס לפיתוח בשטחים גובלים בתכנית.
- ב. שלבי ביצוע מערכת הדרכים והתשתיות המפורטים להלן הם בנוסף על מה שיקבע בתכנית בינוי כמפורט לעיל. לרשות המקומית, בהתייעצות עם הועדה המקומית יהיה שיקול דעת, במסגרת אישור תכנית הבינוי לכל שטח התכנית, לשנות את שלבי הביצוע המפורטים להלן:

1. תנאי למתן היתר בניה הראשון:

- 1.1 תכנון מלא של כל תשתית הכבישים, השטחים הציבוריים הפתוחים, ותכנית בינוי כלל שכונתית. כל הנ"ל בתיאום ובאישור הרשות המקומית.
 - 1.2 סלילת שני מעגלי התנועה המוצעים ברח' הברוש.
 - 1.3 סלילת כל הכבישים החדשים המוצעים במלוא רוחבם המאושר וע"פ המרכיבים כדלהלן:
 - 1.3.1 ביצוע כל המערכות התת - קרקעיות, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז, ותאורה.
 - 1.3.2 מבנה הכבישים לרבות עבודות חפירה, מילוי והחלפת קרקע.
 - 1.3.3 שכבה אספלטית בעובי 5 ס"מ לפחות לרוחב כל הדרכים, מגדר לגדר.
 - 1.3.4 התקנת מערכות חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז, מים וביוב מתפקדות.
 - 1.3.5 מערכת תמרור זמני, לרבות אמצעי ריסון תנועה, עד השלמת הדרכים.
 - 1.4 ביצוע בפועל של הצלע הדרומית של רחוב הברוש, כולל:
 - 1.4.1 אבני שפה לאורך הצלע הדרומי של הכביש.
 - 1.4.2 מצע מהודק לרוחב ולגובה המלא של המדרכה העתידית הדרומית של הכביש.
 - 1.5 לאחר השלמת תנאים 1.1 – 1.3, תותר בניית יחידות דיור עם כניסות לרכב הגובלות ברח' הברוש והקציר, ובתנאי שיושלם ביצוע מרכיבי הדרכים הנ"ל כמפורט בסעיף 1.4.
2. עם השלמת הבניה של למעלה מ- 50% מיחה"ד בחזיתות הגובלות ברח' הברוש, יושלמו המדרכות (כולל גינון) ומבנה מלא של הכביש, כולל השלמת שכבה עליונה של המיסעה.
 3. עם השלמת הבניה של למעלה מ- 50% מיחה"ד בחזיתות בכל כביש וכביש, יושלמו מדרכות (כולל גינון) ומבנה מלא של הכביש, כולל השלמת שכבה עליונה של המיסעה.
 4. עם השלמת הבניה של למעלה מ- 50% מיחידות הדיור, תושלם הקמתם של כל השטחים הציבוריים הפתוחים על פי התכנון המאושר ע"י המועצה.
 5. כל תשתיות התקשורת והחשמל החדשים יהיו תת קרקעיים.

27. תנאים להיתר בניה למבנה

- א. רישום תשריט חלוקה.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל שטח התכנית (כמפורט בסעיף 17).
- ג. אישור תכנית בינוי לכל המגרש, נשוא הבקשה (כמפורט בסעיף 17 ועפ"י הוראות תכנית ש/1122 א')
- ד. אישור תכנית ביוב המציגה פיתרון לביוב כולל התחברות למערכת הביוב העירונית עם פיתרון קצה (כמפורט בסעיף 24 א').
- ה. אישור תכנית ניקוז (כמפורט בסעיף 24 ג').
- ו. אישור כיבוי אש (כמפורט בסעיף 24 ד').
- ז. אישור הג"א לתכניות מיגון (כמפורט בסעיף 24 ו').
- ח. תכנון וביצוע תשתיות כמפורט בשלבי הביצוע (בסעיף 26 ב').

.28 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

.29 חתימות

יוזמי התכנית - שמואלביץ רונן

גולדשטיין איתן

גולדשטיין אבי

גלעדי מרדכי

בונשטיין מרדכי

- עורך התכנית

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

מספרינו : 45/D/161

תאריך : 20.10.97

עדכון להפקדה : 30.11.98 , 28.8.02 , 1.2.07 , 28.8.07 , 4.9.07 , 26.11.07 , 25.5.08 , 3.7.08 , 3.8.08 , 28.10.08

עדכון למתן תוקף : 6.8.09 , 4.10.09

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 50 אשכולים

תכנית כפרים פנימיים

643/10

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' _____ מיום _____

24-10-09 תאריך

מ.א.א.ל. מוזנדיס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 643/10
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.5.09 לאשר את התכנית.
 906/2 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 643/10
 פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 5899
 מיום 09-01-12 עמוד 1766

הודעה על אישור תכנית מס. 643/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6080
 מיום 28.4.10

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 50 אשכולים

תכנית כפרים פנימיים

643/10

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 665 מיום 30-03-09

24-10-09 תאריך

מ.א.א.ל. מוזנדיס הועדה