

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

12-06-2014

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' ש/1333/ב

שם תוכנית: רח' תירוש - בנימינה - שינוי יעוד משצ"פ לדרך

הועדה המקומית-שומרון
11-06-2014
ג ת ק ב >

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: השומרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' <u>ש/1333/ב</u></p> <p>הומלצה לאישור</p> <p>בישיבה מס' <u>698</u> מיום <u>10.6.14</u></p> <p>תאריך <u>11.6.14</u></p> <p>מנהלס הועדה <u>[חתימה]</u> יו"ר הועדה <u>[חתימה]</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' <u>ש/1333/ב</u></p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה מס' <u>698</u> מיום <u>10.6.14</u></p> <p>תאריך <u>11.6.14</u></p> <p>מנהלס הועדה <u>[חתימה]</u> יו"ר הועדה <u>[חתימה]</u></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית ההליטה ביום:</p> <p><u>6.11.14</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>יוסף משלב <u>15.6.14</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית תאריך</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>ש/1333/ב</u></p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6593</u></p> <p>ביום <u>19.5.14</u></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>הודעה על אישור תכנית מס'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>יום</p>	
------------------------------------------------------------------------------	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר בנימינה ש/23 א'. היא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף.
מטרת התכנית: שינוי יעוד רחוב תירוש המוגדר בתכניות סטטוטוריות מאושרות כשצ"פ ליעוד דרך, כאשר בפועל הוא מתפקד כרחוב עירוני בגבולות השצ"פ המאושר. התכנית נותנת פתרון למצוקה קיימת, שנובעת מסגירת המעבר הקיים וכן נותנת פתרון להסעות תלמידים ממערב הישוב אל ביה"ס הנמצא ממזרח למסילת ברזל (ע"י הוספת תחנת אוטובוס בסמוך לגשר הולכי רגל מעל מסילת הברזל ורחוב המסילה). בנוסף התכנית נותנת נגישות לעורף החלקות שלאורך רחוב התירוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' תירוש- בנימינה- שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ש/1333/ב

מספר התוכנית

5.97 דונם

1.2 שטח התוכנית:

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות:

01 מספר מהדורה בשלב

02/06/14 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון
- 714125 קואורדינטה X
195125 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רח' התירוש, בנימינה גבולות התכנית: כמסומן בתוכנית בקו כחול עבה בנימינה-גבעת עדה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ישראל כרשומות
- חלק מתחום הרשות ל.ר. בנימינה התירוש

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10204	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	49,64,65
10215	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	277,282

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות:

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית:

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/02/1975	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/23 א ממשיכות לחול.	• שינוי	ש/23 א
01/06/1978	2441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/181 ממשיכות לחול.	• שינוי	ש/181
30/11/2004		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/1029 ממשיכות לחול.	• שינוי	ש/1029
25/07/2000	4904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/545 א ממשיכות לחול.	• שינוי	ש/545 א
03/11/1983	2977	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית ש/230. ההוראות בתכנית ש/230 ממשיכות לחול.	• כפיפות	ש/230

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ינון	02/06/14	1	-	כמפורט	• מנחה	נספח תנועה
		ינון	02/06/14	-	16	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		ינון	02/06/14	1	-	1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יהיה על המנחים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יהיה על המנחים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יהיה על המנחים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							מועצה מקומית בנימינה - נבעת עדה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מועצה מקומית בנימינה - נבעת עדה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים
						מדינת ישראל ואחרים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	04-8569010		04-8569000	רח' היוזמה 4, סירת כרמל		משרד יעוץ ומחקר בע"מ	00103024		מחננס אזרחי	
	04-8569010		04-8569000	רח' היוזמה 4, סירת כרמל		משרד יעוץ ומחקר בע"מ	1250	יאמן יעקוב	מורד מוסמך	מורד
	04-8569010		04-8569000	רח' היוזמה 4, סירת כרמל		משרד יעוץ ומחקר בע"מ		מיכאל זיריקוב	מחננס אזרחי	מתכנן תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית:

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.

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**

שינוי יעוד רחוב התירוש המוגדר בתכניות סטטוטוריות מאושרות כשצ"פ ליעוד דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד שטח לאורך רחוב התירוש משצ"פ ליעוד הדרך
- ב. קביעת הסדרי תנועה, קווי בנין ושימושים מותרים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

5.97	סה"כ שטח התוכנית – דונם
------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מגורים
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יחיד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יחיד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות / מלונאות
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2, 1	דרך מוצעת
		11,12	דרך קיימת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
			יעוד
91.6	5470	91.6	שטח ציבורי פתוח
8.39	501	8.39	דרך קיימת
100	5971	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים	
4.1.1	שימושים	
א.	דרכים	
ב.	גשר להולכי רגל קיים.	
ג.	מעברי מים	
ד.	תיעול וניקוז	
ה.	גדרות	
ו.	תאורה	
ז.	תשתיות תת קרקעיות	
4.1.2	הוראות	
א.	דרכים וחניות	תפעול הדרך יהיה בהתאם לסטנדרטים של משרד התחבורה. רוחב הדרכים יהיה כמצוין בתשריט ובהתאם לחתכים הטיפוסיים בנספח תנועה.
ב.	קווי בנייה	קווי בניין בתחום התוכנית יהיו ללא שינוי מהתכניות המאושרות החלות על שטח התכנית כגון: ש/23 א, ש/1029, ש/181, ש/545 א, ש/230. הטיפול במבנים הקיימים החורגים מקווי בנין יהיה במסגרת הקלות בחוק התכנון ובנייה.
ג.	בינוי ופיתוח	כל בניה בשטח התוכנית אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. תוכנית זו אינה משנה הוראות והגבלות בניה של תוכניות הקודמות החלות על השטח.
ד.	גשר להולכי רגל	התכנית כוללת סימון גשר הולכי רגל קיים המחבר בין חלקות 64 ו-65 בגוש 10215 ובהמשך לחלקה 5 גוש 10223 כמצוין בתשריט. כל שינוי /או תוספת עתידית למבנה הקיים של הגשר בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם משרד התחבורה ובאישור וועדה מקומית.
ה.	גדרות	הקמת גדרות חדשות בתחום התכנית תוגבל לשטחים בהם לא יהוו מפגע או הפרעה ותאושר בתאום מול מועצה מקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא השטח	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה הקובעת		מסל לגניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי- ימני							שטחי בניה	סה"כ	שטח	עיקרי					שטח
																	לה
																	לה
																	לה

6. הוראות נוספות**6.1 הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המצוינים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
מקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית במידת הצורך וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 דרכים וחניות

תנאי מוקדם למתן היתר סלילת הדרך יהיה :
 - הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המתווי.
 - אישור תכנית מפורטת ע"י רכבת ישראל, תוך דגש לנושא שלבי ביצוע, עבודות גמר בגובלות רצועת רכבת, פתרון ניקוז, צמחיה ותאורה.

6.4 ניקוז משמר נגר

ניקוז - פיתוח משמר נגר בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34
 א. פתרונות הניקוז, תיעול ומניעת סחף בשטחים פתוחים, ייקבעו כמטרה לשמור על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח.
 ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים חדירים. יעשה שימוש ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרעין, או שניתנה ערבות התשלום בהתאם להוראות החוק

6.6 הוראות בינוי ופיתוח**• ניקוז:**

- כל פיתוח מותנה בהסדרת מערכת הניקוז.
- התכנון המפורט יכלול פתרונות לויסות זרימת המים.
- בכל שלב ביצוע, ינקטו כל הפעולות הנחוצות למניעת הצפות ושיטפונות, נזק למדרונות עפר, חצרות, מבנים וכ"ו, העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע הפרויקט.

• מתקני תשתיות:

שינויים בקווים קיימים של חשמל, מים, גז, חשמל, ביוב, תקשורת וקווי השקיה ותשתיות אחרות יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות המפקדות על קווי התשתיות והמועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה.

6.7 פינוי פסולת בנין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3. 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. **חציבה ומילוי**
 - 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2. בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה 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.
4. **עבודות שאינן טעונות היתר**
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	קבלת היתר/ או תחילת ביצוע	אישור היתר סלילה ותכנון מפורט לדרך ע"י הועדה המקומית ובהתייעצות עם רכבת ישראל

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע מייד לאחר אישורה.

8. חתימות

דיווח בריטבורה אינג' מהנדס המועצה בנימינה-גבעת עדה פינוקי זוארץ ראש מועצה בנימינה-גבעת עדה

תאריך: 02/06/14	שם: ד"ר אוריאל זאב ט"ל זוארץ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 5002/3525	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה	
תאריך: 02/06/14	שם: סלבה קפאנוס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ינון-תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ ינון-תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ ת.ד. 444 תפקוד חסות	
תאריך: 02/06/14	שם: פינקי זאב ד"ר זוארץ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 5002/3525	תאגיד: מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מדינת ישראל ואחרים	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	