

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1011949

פרדס ליפין - בנימינה. גוש 10215 חלק מחלקה 17, תאי שטח 201-204.



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2022

להפקיד את התכנית

07/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 10215, חלקה 17, תאי שטח 201-204 בבנימינה. התכנית מוגשת על מנת להתאים את הזכויות בתאי השטח לתכנית המתאר העתידית של בנימינה גבעת עדה, תכנית מס' 353-0581801, מתחם 6, ת.ש. 140. התכנית משנה את תכנית ש/1299/א משנת 2009 ע"י ציפוף הבניה ל 6 יח"ד/דונם והתאמת הוראות וזכויות הבניה בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פרדס ליפין - בנימינה. גוש 10215 חלק מחלקה 17, תאי שטח 201-204.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

353-1011949

מספר התכנית

2.566 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

194850 קואורדינאטה X

714400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב לרחוב האשל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות: בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	האשל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/241/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/241/ה ממשיכות לחול.	4030	4159		06/08/1992
ש/1122/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1122/א. הוראות תכנית ש/1122/א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005
ש/1299/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1299/א ממשיכות לחול.	6004	109		13/10/2009
ש/מק/1122/ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/1122/ד. הוראות תכנית ש/מק/1122/ד תחולנה על תכנית זו.	7330	9411		30/08/2016
ש/מק/930	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/930. הוראות תכנית ש/מק/930 תחולנה על תכנית זו.	6575	4037		14/04/2013



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דנה גב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/11/2022	דנה גב	08: 22 16/11/2022	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/09/2021	דנה גב	11: 27 01/02/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זהר ליאור (1)			נען					ilan.lior@aurum.co.il
	פרטי	רחל פיקלני			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	6			ilan.lior@aurum.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נען.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהר ליאור			נען	(1)				ilan.lior@aurum.co.il
פרטי	רחל פיקלני			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	6			ilan.lior@aurum.co.il

(1) כתובת: קיבוץ נען.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	גבים אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	050-7666207		gevim1@gmail.com



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	17	04-6325454		milikgol@za hav.net.il

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד.

תוספת שטח עיקרי ושיטחי שירות.

שינוי קו בנין.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

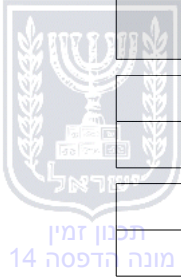
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	204 - 201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,566	100
סה"כ	2,566	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,567.84	100
סה"כ	2,567.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בכל מגרש יתוכננו 4 יח"ד בסגנון דירות גן/גג או אחר. התכנית תציג את כל יחידות הדיור בחלקה ככפוף זמין מונה הדפסה 14</p> <p>גם אם יבנו בנפרד.</p> <p>לכל שני תאי שטח תהיה כניסה אחת משותפת. בשלב הרישוי ייערך נספח בינוי משותף לכל שני תאי שטח, שיציג גם את הכניסה המשותפת ואת הבטחת זכות המעבר.</p> <p>גדרות:</p> <p>הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים תצופה באבן ו/או טיח.</p> <p>מחסנים:</p> <p>שטח המחסן לא יקטן מכ-6 מ"ר.</p> <p>פקע"ר:</p> <p>שטח מרחב מוגן יוסף עפ"י הוראות פקע"ר.</p> <p>גובה המבנה:</p> <p>גובה המבנה יימדד ביחס לקו עוקב קרקע טבעית.</p> <p>מרתף לדירות הגן יותר עד גובה 2.7 מ' נטו לשימוש עיקרי ויותר בו קבועות סניטריות אשר יחוייבו במתן פתרון סניטרי בהתאם לחוק. חצרות אנגליות יותרו עד מרחק של 1 מ' נטו מקו הבנין ועומק החצר יותר עד גובה מפלס המרתף. לחצר האנגלית יוצג פתרון ניקוז מתאים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
60	4	4	3	3	1	3	10	4	40	6	75	150	500	663	201	מגורים ב'
60	4	4	3	3	1	3	10	4	40	6	75	150	500	626	202	מגורים ב'
60	4	4	3	3	1	3	10	4	40	6	75	150	500	626	203	מגורים ב'
60	(2) 4	(1)	3	4	1	3	10	4	40	6	75	150	500	651	204	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. המרתף ישמש חלק מיחידת הדיור בקומת הקרקע והכניסה למרתף תותר רק מתוך יחידה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אין.

(2) 4 לרחוב האשל. לרחוב החרצית כפי שמופיע בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי למגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.
2. הבקשה להיתר תלווה בדו"ח אקוסטי שיבדוק את הצורך במיגון אקוסטי מהמסילה הקיימת והאמצעים הנדרשים וקבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**6.2**

**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.3**

**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסאים.
  3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :

א. קו מתח חשמל נמוך - תיל חשוף : 3 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך -



6.4	חשמל
	<p>תייל מבודד (תאמ על עמוד) : 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי בתחום התכנית.</p> <p>2. הנחיות תכנוניות כלליות :</p> <p>2.1 השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>2.1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14