

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0215996

תוספת זכויות בניה בחלקות 214, 222 גוש 10151, בנימינה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
17-02-2016
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0215996
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7075
מיום 13-7-15 עמוד 4358

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
תוספת זכויות בניה
תוכנית מס' 353-0215996
הומלצה להפקדה
כשיבינה מס' 777
תאריך 09-02-16
מחוז חיפה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 16/11/15
לאשר את התכנית
ממונה על מחוז חיפה יוסף יוסף
28.2.16 תאריך
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
תוספת זכויות בניה
תוכנית מס' 353-0215996
הומלצה לאישור
כשיבינה מס' 777
תאריך 09-02-16
מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2001 אושרה תכנית ש/859 הכוללת את שטח המגרש.
ש/859 מאפשרת זכויות בניה בסך 54% משטח המגרש לדו משפחתי (לאחר איחוד שני המגרשים, לפי סעיף מס' 12 בהוראות התכנית), שמהווים 277 מ"ר שטח עיקרי ו- 49 מ"ר שטח שרות ל-2 יחידות דיור. כלומר 138.5 מ"ר לכל יחיד עיקרי ו- 24 מ"ר שרות. סה"כ 162.5 מ"ר לכל יחיד.
בשנת 2009 אושרה תכנית ש/938 החלה על כל השכונה. לפי סעיף 3.2.2 בעמוד 8 בהוראות התכנית, זכויות הבניה לחלקה הנ"ל אינן נקבעות לפי ש/938 אלא לפי התכנית הקודמת, ש/859.
תכנית ש/938 מאפשרת זכויות בניה לכל יחיד 160 מ"ר + שטחי שירות 42 מ"ר. סה"כ 202 מ"ר.
תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבניה (מעל הקרקע) במגרש במטרה לתאום יותר לזכויות הבניה המותרות בכל השכונה, וכן לאפשר תוספת קומת מרתף ותוספת שטחי בניה תת-קרקעיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה בחלקות 214, 222 גוש 10151, בנימינה
		מספר התכנית	353-0215996
1.2	שטח התכנית		0.649 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		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	שומרון
	קואורדינאטה X	194415
	קואורדינאטה Y	714935

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הסיגלית	בנימינה-גבעת עדה

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10151	מוסדר	חלק	214, 222	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 23 / א
17/04/2005	2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1121 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1121 / א
17/05/2001	2694	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 859 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 859
17/12/2008	1190	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 938 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 938
16/06/2011	4845	6251	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1122 / ג
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 / א
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 950 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אסנת אולצוור			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		24/12/2015		אסנת אולצוור	11/03/2015	1	1:250	מנחה	כינוי
לא	1: גליון	27/03/2014		אסנת אולצוור	27/03/2014		1:250	רקע	מצב מאושר

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	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ניסים רון				קריית טבעון	נחל קדומים	8	050-7922361	050-7922361	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים רון			קריית טבעון	נחל קדומים	8	050-7922361	050-7922361	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חופה	שד הפלויים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר	ניסים רון			קריית טבעון	נחל קדומים	8	050-7922361	050-7922361	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסנת אולצור	109410		זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@iao-arc.co.il

תכנית מס': 353-0215996 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה בחלקות 214, 222 גוש 10151, בנימינה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	04-8726547	17	הגדוד העברי	חיפה		583	בני שפירא	מודד	מודד מוסמך

תכנית זמין
בנימינה

תכנית זמין
בנימינה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בניה לשם הקמת 2 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת 41 מ"ר שטח עיקרי מעל לקרקע ל-279 מ"ר קיימים ו-170 מ"ר מתחת לקרקע - סה"כ 490 מ"ר עיקרי.
ב) תוספת 51 מ"ר שטח שרות ל-49 מ"ר הקיימים - סה"כ 100 מ"ר שטח שרות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.649

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	490		+211	279	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	200

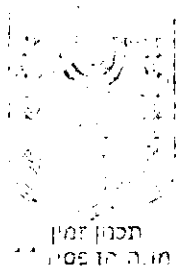
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	607	93.53
דרך מאושרת	42	6.47
סה"כ	649	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.21	6.35
מגורים א'	607.45	93.65
סה"כ	648.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב-2 יחידות דיור.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, תשתיות, גינון, תאורה, כמפורט בתכניות הראשיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל שטח גודל מגרש (מ"ר)	יגוד									
						שטחי בניה	שטחי בניה											
4	3	3	3	1	2	3	7.5	2	40	97.2	590	(2) 50	170	(1) 50	320	607	100	מגורים א'
4	3	3	3	1	2	3	7.5	2	40	97.2	590	(2) 50	170	(1) 50	320	607	100	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים א'	יעוד	תאי שטח	קו בן (מטר)	קדמי
			5	100

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטח ממ"ד לפי תקנות הג"א; כולל סככת חניה בקירוי קל.
- (2) לממ"ד ולמחסן. ניתן לנייד את שטחי השירות למעל הקרקע ללא צורך בהקלה..
- (3) 7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג משופע.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) בתא שטח 100, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) 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).</p> <p>(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.</p> <p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי - בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p>

פסולת בניין	6.4
<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. - 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 (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו. ב) הבטחת ביצוע תשתיות. ג) אישור מהנדס העיר לעניין מפלסי הפיתוח בגבול עם השכנים ופתרונות ניקוז אשר יבטיחו מניעת הצפות כלפי בתי השכנים.</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית
<p>תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</p>

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ניסים רון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: ניסים רון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים רון	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אסנת אולצוור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

תכנית מס' 353-0215996
מ.ה. 11