

3000 411927-1

3009159

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התכנית המקומית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

07-06-2017

תכנית מס' 353-0421511

תוספת שטחים בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה

**מינהל התכנון**  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
28-06-2017  
**נתקבל**

מחוז **חיפה**  
מרחב תכנון מקומי **שומרון**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון  
תוכנית תוספת שטחים  
353-0421511  
**הומלצה לאישור**  
בישיבה מס' 2 תי"ם  
22/6/17  
תאריך יו"ר הועדה חגית ארבעה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון  
תוכנית תוספת שטחים  
353-0421511  
**הומלצה להפקדה**  
בישיבה מס' 844 תי"ם  
22/6/17  
תאריך יו"ר הועדה חגית ארבעה

הודעה על אישור תכנית מס' 7545  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7657  
מיום 17.7.17 עמוד

הודעה על הפקודת תרנות מס' 353-0421511  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407  
מיום 22/12/16 עמוד 1797



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**מינהל התכנון - מחוז חיפה**  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום: 15.5.17  
**לאשר את התכנית**  
5.7.17  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בלגליזציה למבנה קיים ע"י תוספת שטחי בניה ושימוש לבריכה טיפולית בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

תוספת שטחים בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

353-0421511

מספר התכנית

0.563 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שומרון  
 קואורדינאטה X 194700  
 קואורדינאטה Y 714390

**1.5.2 תיאור מקום**

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הדולב	בנימינה-גבעת עדה

שכונה לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
10215	מוסדר	חלק	192	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 8

**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
12/01/1984	1288	3012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/241 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/241 ג
16/08/1984	3069	3085	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/313. הוראות תכנית ש/313 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/313
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/383 א ממשיכות לחול.	שינוי	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



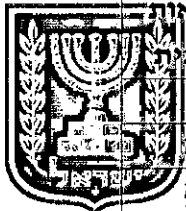
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/05/2016	אסנת אולצוור	24/05/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/04/2016	אסנת אולצוור	19/04/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ערן שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	052-8488880		
	פרטי	רוני שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	054-4841790		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	052-8488880		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	רוני שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	054-4841790		osnat@tao-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ערן שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	052-8488880		
בעלים	רוני שטרן			בנימינה- גבעת עדה	הדולב	3	054-4841790		

**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	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@nevision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחי בניה ושמוש לבריכה טיפולית ובניית מחסן וחדר מערכות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מחוץ לקו בנין קדמי מזרחי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(א) תוספת 87 מ"ר שטח עיקרי ל-202 מ"ר מותרים, סה"כ 289 מ"ר.

(ב) תוספת 61 מ"ר שטח שרות ל-32 מ"ר מותרים, סה"כ 93 מ"ר.

(ג) תוספת שמוש בריכה טיפולית.

(ד) מתן אפשרות לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת למחסן וחדר מערכות מחוץ לקו בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.563

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	289		+87	202	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
מגורים א'	100



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	563	100
סה"כ	563	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	562.72	100
סה"כ	562.72	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ובריכה טיפולית בלבד.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין תותר הקמת מחסן וחדר מכוונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מחוץ לקוי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				מעל הקובעת	מתחת הקובעת					עיקרי	שרות					
4		4	4	1	2	8.5 (2)	1	40	382	52	6	(1) 41	283	563	100	מגורים אי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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) מתוכם 15 מ"ר לחניה מקורה ו-8 מ"ר ממ"ד.
- (2) 8.5 מ' לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

הוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להוראות תכנית ש/מק/383/א.

**6.2 חניה**

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

**6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 473, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 473.

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

(א) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לדו"ח האקוסטי.  
(ב) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לשימוש של בריכה טיפולית.

**6.5 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



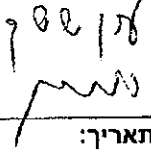
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

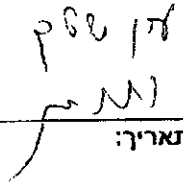


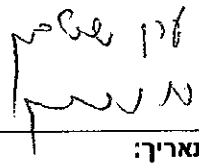
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## חתימות מקדמי התכנית

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 8 וגרסת תשריט מס' 3 של תכנית מס' 353-0421511 אשר שמה הוא תוספת שטחים בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה

<b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> פרטי פרטי	<b>שם:</b> ערן שטרן רוני שטרן	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>תאריך:</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		

<b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> פרטי פרטי	<b>שם:</b> ערן שטרן רוני שטרן	<b>יזם</b>
<b>תאריך:</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		

<b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> בעלים בעלים	<b>שם:</b> ערן שטרן רוני שטרן	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.

חתימת עורך ראשי

מינהל התפנוק  
חועדה המחוזית - מחוז חיפה

28-06-2017

נתקבל

מספר התכנית: 353-0421511

גרסת תשריט: 3

גרסת הוראות: 8

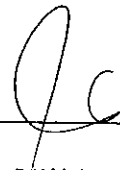
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם אסנת אולצוור ת.ז. 25084252 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

1/6/17

תאריך



חתימה

אסנת אולצוור

שם העורך

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.



מס': 03/12	הגשת תכנית בסמכות מחוזית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
תכנית בסמכות מקומית	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים
עדכון 14.08.17	מספר זהות: 25084252	
17.08.17 מהדורה 2		

נספח ג: הצהרת עורך התכנית  
07-06-2017

אני החתום מטה אסנת אולצוור (שם), מספר זהות 25084252, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 353-0421511 ששמה תוספת שטחים בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה (להלן - "התכנית").
2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית.
3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה (בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: 16/17 שם עורך התכנית: אסנת אולצוור  
חתימה: [Signature]