

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0657577

תוספת שטחי שירות להסדרת בנייה קיימת בגוש 10204 חלקה 114 בית פנימי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרת בנייה קיימת בבית מגורים אחד מתוך שניים הנמצאים בחלקה (המבנה הפנימי-תא מספר 1).  
ההסדרה המבוקשת כוללת תוספת שטח שירות מכוח סעיף 15 - "הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה בקומות תת-קרקעיות".  
גודל של 80 מ"ר, מעבר למאושר בתכנית התקפה ש/208



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שירות להסדרת בנייה קיימת בגוש 10204  
חלקה 114 בית פנימי

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0657577

1,000 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15

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
	קואורדינאטה X	194975
	קואורדינאטה Y	714000

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	ההגנה	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10204	מוסדר	חלק	114	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/23 א	27/1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 208	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 208. הוראות תכנית ש/ 208 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
ש/ 23 / א	ללא שינוי		2092	1184	20/02/1975
ש/ 301	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 301. הוראות תכנית ש/ 301 תחולנה על תכנית זו.	2889	939	03/02/1983
ש/ מק/ 1122 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג תחולנה על תכנית זו.	6251	4845	16/06/2011
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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה דניסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה דניסוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 07 08/10/2018	אלה דניסוב	07/10/2018	1		מנחה	בינוי
לא		11: 39 18/11/2018	אלה דניסוב	18/11/2018	1	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יאיר בן שלום			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15	050-6298292		yairbenshalom7@gmail.com
	פרטי	נירית בן שלום ויניצקי			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15	054-2454855		b_shalom@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר בן שלום			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15	050-6298292		
פרטי	נירית בן שלום ויניצקי			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יאיר בן שלום			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15	050-6298292		
בעלים		נירית בן שלום ויניצקי			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15	054-2454855		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אדוה הרדוף			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15			
בעלים		חגי הרדוף			בנימינה- גבעת עדה	ההגנה	15			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אלה דניסוב	47889		אור עקיבא	הרב כהנא	252	054-6593930		ela@denyso.com
	מודד	אימן מחמיד	978		אום אל- פחם	(1)		052-8596437		

(1) כתובת: אום אל פחם מיקוד 30010 ת.ד 6406.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הסדרת בנייה קיימת בשטח חלקה 114 בגוש 10204 בתא מספר 1

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח שירות בשיעור 80 מ"ר בקומה תת קרקעית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,000	100
סה"כ	1,000	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	994.6	100
סה"כ	994.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ביתי מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים, דו קומתיים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים ובתי דירה</li> <li>2. גני ילדים, גנים מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם</li> <li>3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל</li> <li>ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.</li> <li>ג. מספרות ומכוני יופי.</li> <li>ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.</li> <li>ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</li> <li>ו. חייטים, מתקני נעלים וצלמים.</li> <li>ז. חנויות למסירת כביסה.</li> </ol> </li> <li>4. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</li> <li>5. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות .</li> <li>6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</li> <li>7. בתי מלון באשור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות</li> <li>8. בתי קפה ומסעדות באשור הועדה המחוזית</li> <li>9. גינות, משתלות וחממות</li> <li>10. בניינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.</li> <li>11. מוסדות חינוך (בתי ספר וגני ילדים) לפי תכנית מפורטת</li> </ol>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
		6	4	4	1 (5)	2	8.5 (4)	50	310	80 (3)	50 (2)	180	(1) 500	1	מגורים א'	
8			4	4		2	8.5 (7)	50	230		50 (6)	180	500	2	מגורים א'	

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) מינימום מגרש ליחידת דיור אחת  
ללא קשר בהקלה לגודל מגרש מנימלי.
- (2) 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושנות, 15 מ"ר חניה מקורה  
ו- 12 מ"ר ממ"ד.
- (3) עבור מגרש מספר 1  
שטחים אלו ישמשו בעיקרם לשימושי שירות.
- (4) 8.5 מ' בגג רעפים, 7 מ' בגג בטון.
- (5) לא נספר במניין קומות בהתאם לתכנית ש/1122.ד.
- (6) 8 מ"ר למחסן, 15 מ"ר בליטות ושנות, 15 מ"ר חניה מקורה  
ו- 12 מ"ר לממ"ד.
- (7) 8.5 מ' בגג רעפים, 7 מ' בגג בטון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חשמל	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר 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:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אוויריים 2.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 35 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'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.3	ביוב וניקוז	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השהייתם 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>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור</li> <li>- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ul>

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:                  - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה                  - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.                  בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.                  ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>רישום הערת אזהרה עפ"י תקנה 27 כי קומת המרתף לא תשמש יחידה נוספת</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוועדה המקומית תהייה רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 הוראות בזמן בניה</b></p> <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:                  (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 הבניין 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.                  ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  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.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.9</b></p>



**הוראות בזמן בניה**

**6.9**

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.

**ביצוע התכנית**

**.7**

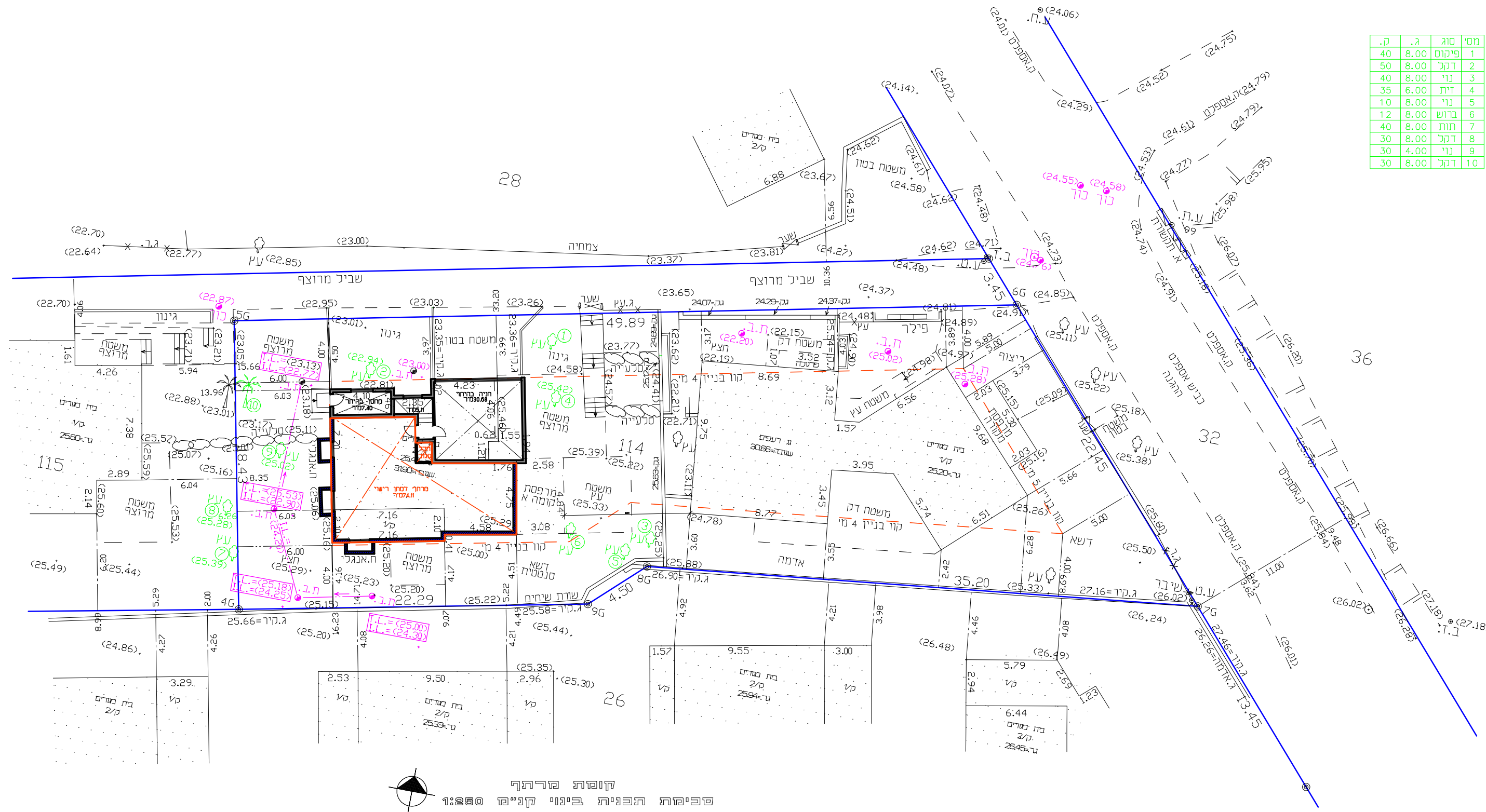
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

במידי







מס' חדר	סוג	ג.ג.	ק.ק.
1	פינוקס	8.00	40
2	דקל	8.00	50
3	נוי	8.00	40
4	זית	6.00	35
5	נוי	8.00	10
6	ברוש	8.00	12
7	תות	8.00	40
8	דקל	8.00	30
9	נוי	4.00	30
10	דקל	8.00	30

## בינוי

353-0657577

תוספת שטח שירות להסדרת בנייה קיימת בחלקה 114 גוש 10204 בנימינה בית פנימי

נספח לתכנית		גליון 1 מתוך 1	
תחולה	מנחה		
תאריך עריכת הנספח	07/10/2018		
רשימת התרשימים	קניימ		
מצב מאושר	1250		
שם תרשים			
שם תרשים			
שם תרשים			
שמות וחתימות:			
עורך הנספח	שם: אלה דניסוב	חתימה:	
מבלת גושים וחלקות	מס' גוש: 10204	מספרי חלקות בשלמותן בחלקיותן	מספרי חלקות בחלקיותן
	חלקי הגוש: חלק	114	חלק

קובעת פורתך  
ספיקות תפנית בינוי קניימ 1:250