

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0766337

**בנימינה - משפ' וייזר - תוספת שטח עיקרי והגדלת תכנית**



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

חלקה 757 מחולקת לשני מגרשים (דו-משפחת) תכנית זו מתיחסת למגרש המערבי בבעלות משפ' וייזר. המגרש הנדון בשטח של 418 מ"ר בעלי הנכס מעונינים להגדיל את השטח העיקרי ב- 7% = 29.26 מ"ר וכן להגדיל את התכנית מ- 120 מ"ר ל- 170 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בנימינה - משפ' וייזר - תוספת שטח עיקרי והגדלת תכנית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0766337	מספר התכנית	
0.418 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 2 א (א) 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
	קואורדינאטה X	194342
	קואורדינאטה Y	713852

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק		757

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/2000	275	4931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 507 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 507
21/11/2000		4934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 950
17/09/1981	2946	2748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 165 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 165
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
13/04/1994	2944	4207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 23 ב
16/08/1984	3069	3085	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 313 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 313
04/12/2000		4939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 961 ג ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ ש/ 961 ג
16/06/2011	4845	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1122 ג
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 ד ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1122 ד



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/מק/383 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/383 א ממשיכות לחול.	5056		24/02/2002
ש/מק/930	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/930 ממשיכות לחול.	6575	4037	14/04/2013
ש/מק/950 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/950 א ממשיכות לחול.	5068		23/04/2002
ש/1122 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122 א ממשיכות לחול.	5388	2328	05/04/2005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ותיאור שטחים	13: 48 18/11/2019	אסף שטיין	14/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		22: 07 24/06/2019	אסף שטיין	24/06/2019	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	רועי וייזר			בנימינה- גבעת עדה	הנשר	20 ג			weiseroee@gmail.com
	פרטי	מורן שוהם וייזר			בנימינה- גבעת עדה	הנשר	20 ג			weiseroee@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי וייזר			בנימינה- גבעת עדה	הנשר	20 ג			weiseroee@gmail.com
פרטי	מורן שוהם וייזר			בנימינה- גבעת עדה	הנשר	20 ג			weiseroee@gmail.com

**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
	עורך ראשי	אסף שטיין		אסף שטיין אדריכל	צור משה	השעורה	42	0772050757		assaf@assafarch.com
	מודד	מוחמד אבו עטא נד"ר	1318		פרדס חנה- כרכור	המושב (1)	42			mo59idan@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12





תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטח עיקרי ותכסית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ב- 7% מ- 167.20 מ"ר ל- 196.46 = סה"כ 29.26 מ"ר תוספת - לפי סעיף 16.א.2.

2. הגדלת תכסית מ- 120 מ"ר ל- 170 מ"ר - לפי סעיף 9.א.62.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

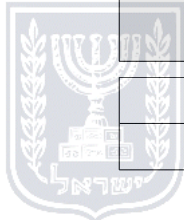


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	418	100
סה"כ	418	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	417.55	100
סה"כ	417.55	100



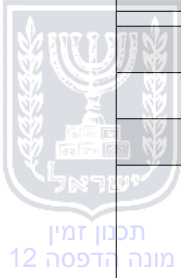
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנייה</b> א. מרתפים:</p> <p>מותר לבנות מרתף מתחת לקומת הכניסה ובתנאי שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ולא ישמש למטרת מגורים או עסק.</p> <p>אם כתוצאה משיפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המכסימלי - 1.80 מ' במקום הגבוה ביותר בין הקרקע לתחתית רצפה מעל, מרווח זה יאטם בבניה.</p> <p>ב. גג ועלית גג:</p> <p>תותר בניה מתחת לשיפועי גג הרעפים. כל שטח שגובהו מעל 1.8 מ' (נמדד מרצפה לקורות הגג) יחשב באחוזי הבניה.</p> <p>השטח הנמצא בתוך חלל הגג לא יחשב במינין הקומות.</p> <p>גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלקמן: כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>ג. אנטנות ודודי שמש:</p> <p>ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל לפי שיקול דעתה ובאישורה של הועדה המקומית. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה. בגגות שטוחים יבנה מסתור במיוחד כחלק מהמבנה להסתרת הקולטים ודוד המים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>תורשה הקמת חניה מקורה בקו מגרש צידי וקדמי (קו בניין 0), בתנאי שפתרונות הניקוז ומי הגשמים יהיו בתחום המגרש ולא למגרש השכן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
4	4	3	0 (6)	2 (5)	1	(3)	(2)	65	196.46 (1)	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מלבד שינוי שטח עיקרי ותכנית יתר הוראות התכנית ללא שינוי מתוכניות קודמות.

- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים לא יכללו כל השטחים של חלקי הבניין המיועדים לשטחי שירות. שטחי השירות יחשבו כשטחים למוסך מקורה, שירותי בית כללים כגון: חדר הסקה, חדרי קירור, מחסנים, מרחב מוגן וכו'. סך הכל יותר לבנות 65 מ"ר לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $196.46 = 167.2 + 29.26$  מ"ר.

(2) לפי סעיף 4.1.2.

(3) 170 מ"ר.

(4) גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית ובגג שטוח לא יעלה הגובה על 7 מ' מגובה קרקע טבעית.

(5) בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.

(6) דו-משפחתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועידכוניהם בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

**6.2****איכות הסביבה**

א. שפכים:

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית.

ב. פסולת ואשפה

יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקנותיו.

**6.3****פסולת בניין**

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. 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).

ג. 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.

**6.4****חשמל**

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מטר

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ווט - 5 מטר.

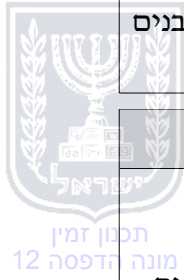
בקו מתח עליון עד 110 ק"ווט - 8 מטר.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

**6.5****ניהול מי נגר**

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות תשי"ח 1958, על תיקוניו ותקנותיו.

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>כל בקשה להיתר, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז ותיעול, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל לפגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים.</p>



<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. אספקת מים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים מהמערכת המרכזית, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות/או נציבות המים.</p> <p>ב. שמירה על מי תהום:</p> <p>יש לפעול בהתאם להנחיות משרד הבריאות לצורך שמירה על מי תהום והצורך במיגון צנרת כנדרש עפ"י תקן (לפי החלטת הועדה)</p>



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	קוי טלפון ותקשורת יהיו תת קרקעים

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	יוטל ויגבה ע"פ חוק

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

ל"ר	
-----	--

