

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0745034

תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10151 חלקה 238 בבנימינה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 חלקה 238 בגוש 10151, ברחוב העצמאות בבנימינה. התכנית מציעה חלוקה לשני מגרשים, תוספת יח"ד אחת לתא שטח מס' 2 ושתי יח"ד לתא שטח מס' 1, תוספת של כ 40 מ"ר לשטחי בניה עיקריים לכל מגרש, שינוי קו בניין אחורי ושינוי קו בניין צידי, שינוי גובה מבנה, הגדלת תכסית, והריסת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10151 חלקה 238
 בבנימינה

מספר התכנית 353-0745034

1.2 שטח התכנית 1.136 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א) 4א, 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	194214
קואורדינאטה Y	714861

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקה 238, גוש 10151, דרך העצמאות, בנימינה.

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	דרך העצמאות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10151	מוסדר	חלק	238	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/23/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23/א ממשיכות לחול.	2092	1184	20/02/1975
ש/384	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/384 ממשיכות לחול.	3848	1351	28/02/1991
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
ש/מק/1122/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/1122/ד ממשיכות לחול.	7330	9411	30/08/2016
ש/מק/950/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950/א. הוראות תכנית ש/מק/950/א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה חתומה ע"י כל הבעלים	12: 29 13/04/2021	יגאל גרשון	23/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 54 18/10/2020	שלומי ממון	26/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 41 08/04/2021	בוריס סרין	07/04/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 43 27/01/2020	שלומי ממון	27/01/2020	1	1: 500	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	אבינועם דהן			בנימינה- גבעת עדה	השניים	12	053-7737473		dahanavinoam@gmail.com
	פרטי	יונה מזור			בנימינה- גבעת עדה	(1)				ymazor100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העצמאות 85 ב בנימינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם דהן			בנימינה- גבעת עדה	השניים	12	053-7737473		dahanavinoam@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יגאל גרשון	1365		פרדס חנה- כרכור	הנדיב	101			Yigal.ger@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

התכנית מציעה חלוקה ותוספת יח"ד וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה.

תוספת יח"ד .

תוספת שטחי בניה.

שינוי קו בניין.

שינוי גובה מבנה.

שינוי תכנית.

הריסת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	2,1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2,1

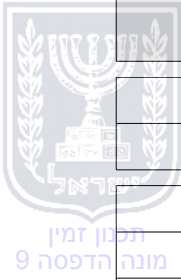
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,136	100
סה"כ	1,136	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,124.22	100
סה"כ	1,124.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. במידה וייבנו שני מבנים נפרדים בתא שטח 1 או 2 יש להבטיח מרחק 4 מ' לפחות בין המבנים.</p> <p>ב. יותר ניצול חלל עליית גג במסגרת השטחים המותרים לבניה והוא לא ייחשב כקומה נוספת על מס' הקומות המותר, בהתאם לתכנית ש/מק/1122/א.</p> <p>ג. תותר הקמת מרתף.</p> <p>ד. אם המבנה הינו בעל גג שטוח, תותר הקמת מעקה בגובה 1 מטר וכן ביתן מדרגות יציאה לגג אשר יבלוט מעל פני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.5 מטר ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ה. יותר ניצול עליית הגג למגורים בתנאי שהגובה המינימלי של מחצית משטחו יהיה 2.5 מטר כמסומן בחלק ב' של התוספת השנייה לחוק התכנון והבניה, ובתנאי ששטחה ייכלל באחוזי הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
5	4	0	3	1	2	(4)	50 (3)	5 (2)	1	560	1	מגורים א'	מגורים א'
5	4	(6)	0	1	2	(4)	50 (3)	5 (5)	2	560	2	מגורים א'	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:

- א. תותר חניה מקורה בקו בנין 0.
- ב. עפ"י תכנית ש/מק/1122/ד תותר קומת מרתף במסגרת השטחים המותרים לבניה, שטחי המרתף יהיו חלק בלתי ניפרד מזכויות הבנייה המותרות וישמשו כשטח עיקרי או/ו שירות, במידה והמרתף ישמש כשטח שירות, גובה תקרתו הפנימית לא יעלה על 2.20 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36% + 40 מ"ר.
- (2) 1. כולל מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד וחניה מקורה
2. בנוסף יותר ממ"ד לכל יח"ד ע"פ תקנות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר
- (3) השטחים שיכללו בחישוב התכנית יהיו השטחים הבנויים בקומת הקרקע לרבות חניה מקורה ומחסן.
- (4) גובה למבנה בעל גג משופע 8.50 מ'
- גובה למבנה בעל גג שטוח 7.5 מ'
- בגג שטוח יותר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת ש/384.
- (5) 1. כולל מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד וחניה מקורה
2. בנוסף יותר ממ"ד לכל יח"ד ע"פ תקנות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר.
- (6) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
6.2	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 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 אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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 כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף</p>

6.2	חשמל
	למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3	ניהול מי נגר
	לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.

6.4	תשתיות
	ביוב, ניקוז ומים- כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, לקוי ניקוז ולקוי ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע המדוברת וכן מדרכים גובלות. מים- אספקת המים תהא מרשת אספקת מים של המועצה המקומית. אשפה- סילוק אשפה - יעשה ע"י המועצה המקומית. קווי תשתית חדשים יטמנו בתת הקרקע ובמידת האפשר תתבצע הטמנה של קווי תשתית קיימים.

6.5	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.6	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	לי"ר.
--	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לדונמיות מס' 353-0745034 - תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10151 חלקה 238 בבנימינה

טופס 2
(תקנה 5)

מגזר יוצא										מגזר נכנס									
מס' יחידות	תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגזר המקוצר	חלקים במגזר	שטח המגזר המקוצר	מס' מגזר סופי	מס' מגזר התמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבטוחות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' זמאי	שם החומר הישום	שם הבעלים הישום	תת חלקה	שטח חלקה כולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה ישום במ"ר	חלקה	גוש	מס' יחידות
2802.21	2021/03/31	אילן	מגורים א'	100%	568		1	מגורים א'	50.00%	ברחמים לטטר 60290/2018/3 הרשמה היחידה מהותית לטבת דרך אבותים, בית חלקה 1 משלמות. תאריך סיום: 31/03/2066	22541361	דרך אבותים	קק"ל	1					
2802.21	2021/03/31	אילן	מגורים א'	50%	568		2	מגורים א'	25.00%	ברחמים לטטר 60290/2018/3 הרשמה היחידה מהותית לטבת דרך אבותים, בית חלקה 1 משלמות. תאריך סיום: 31/03/2066 ברחמים לטטר 39240/2017/3 הרשמה טכניקה מדרגה ראשונה לטבת בית לאומי לרשות בעלים	9362187	מזרן יונה	קק"ל	2	1,136	1,136	238	10151	1
2802.21	2021/03/31	אילן	מגורים א'	50%	568		2	מגורים א'	25.00%	ברחמים לטטר 60290/2018/3 הרשמה היחידה מהותית לטבת דרך אבותים, בית חלקה 1 משלמות. תאריך סיום: 31/03/2066 ברחמים לטטר 39240/2017/3 הרשמה טכניקה מדרגה ראשונה לטבת בית לאומי לרשות בעלים	1616630	מזרן נחמה	קק"ל	2					



23/02/2021
תאריך

1365
מס' רשיון

חתימת השמאי

יגאל גר שון
שם שמאי המקרקעין

