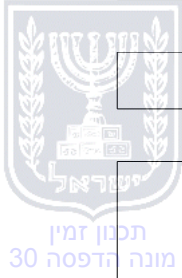


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0880955

גוש 10207 חלק חלקה 73 בנימינה. הוספת זכויות



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2024

לאשר את התוכנית

18/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005082302/310>

דברי הסבר לתכנית

לאור מגמת התכנון העולה מתכנית המתאר מבוקש להגדיל את הצפיפות במגרש מ- 2 יח"ד ל-4 יח"ד ולהגדיל את זכויות הבניה.

בכדי לאפשר בינוי מותאם יותר למגרש מבוקש לשנות קו בניין קדמי כלפי רח' הפועל מ-7 מ' המאושר ל- 5 מ' וקו בנין קדמי כלפי רח' הגיבורים מ-10 מ' ל- 5 מ'.

מבוקשת הוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע לאורך רח' הגיבורים, בהתאם לתכנית מתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 10207 חלק חלקה 73 בנימינה. הוספת זכויות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0880955	מספר התכנית	
0.995 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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

195185 קואורדינאטה X

714040 קואורדינאטה Y

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

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות : בנימינה-גבעת עדה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הפועל	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק		73

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/23/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/23/א. הוראות תכנית ש/23/א תחולנה על תכנית זו.	2092	1184		20/02/1975
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/1121/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1121/א. הוראות תכנית ש/1121/א תחולנה על תכנית זו.	5391	2409		17/04/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל בילסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל בילסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 30 25/02/2024	רחל בילסקי	25/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים	22: 58 24/02/2024	חובב לרנר	08/02/2021	5	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לענין כמות כניסות למגרש מהרחוב	14: 50 26/02/2024	זאב גורן	25/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 50 26/02/2024	רחל בילסקי	27/08/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	ורח כהן			בנימינה- גבעת עדה	הגדני"ע	10 א	04-6289307		office@bni yayeruka.co m



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון טורצין			זכרון יעקב	מרכז המושבה		04-6291212		kiper.st@gmail.com

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	רחל בילסקי			מצפה אילן	מצפה אילן		04-6255464		office@bniya yeruka.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	(1)	18	08-9945333		eng.goren@g mail.com
	אגרונום	חובב לרנר			קדרון	קדרון	14	08-8597420	03-5480078	hovavle@gm ail.com
מודד	מודד	מחאמיד נור	1238		אום אל- פחם	(2)		050-7900360		mahmidnour @gmail.com

(1) כתובת: שדרות ירושלים.

(2) כתובת: תד 3174.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 הצפיפות במגרש ע"י תוספת זכויות בניה ויח"ד.
הוספת שימוש מסחרי לאורך רח' הגיבורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. תוספת יח"ד
3. שינוי קו בנין קדמי
4. הוספת חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	73

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	73
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	73
חזית מסחרית	מגורים א'	73
להריסה	מגורים א'	73

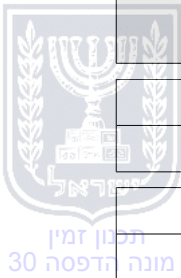
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	995.04	100
סה"כ	995.04	100

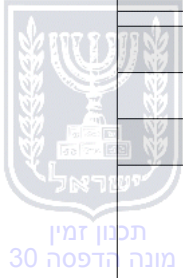
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	995.04	100
סה"כ	995.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	מסחר
	<p>1. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רח' הגיבורים</p> <p>2. השימוש המסחרי יהיה לטובת מסחר שכונתי</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה								
													מגרש מוחלט	מגרש מוחלט		
צידי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגרש מוחלט	8.5 (1)	4	4	60	74.67	743	200	540	995.04	73	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

הוראות טבלה 5:

תותר בנית מרתף חניה מתחת לכניסה הקובעת בקונטור המבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8.5 מ' גובה לגג רעפים 7.5 מ' גובה לגג שטוח 5.5 מ' גובה לקומה אחת.
- (2) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (3) או 0 בהסכמת השכן.
- (4) לכיוון רח' הגיבורים.
- (5) קדמי. לכיוון רח' הפועל.
- (6) קומה : קומת כניסה, הערה : בקומת הקרקע.



תכנון זמין
הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	לצרכי חניה תותר גישה אחת מרח' הפועל וגישה אחת מרחוב הגיבורים.
6.2 תשתיות	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.3 ניהול מי נגר	1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.4 שמירה על עצים בוגרים	במקרים מיוחדים לכך בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/ העתקה.
6.5 תנאים בהליך הרישוי	תנאי בהליך הרישוי לשימוש מסחר יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	