

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1025030

חלקות 150, 151 בנימינה, תוספת שטחים ויחידות דיור.

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2023

לאשר את התוכנית

29/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



1. המקום- חלקות 150 ו-151 בגוש 10206 בבנימינה, במפגש רחובות הכרמל והדקלים.
2. זכויות הבניה המאושרות הן לפי תכנית ש/457/א משנת 1994 ו-ש/1122/א משנת 2005, כלהלן:
יח"ד : 2 יח"ד/דונם
2 קומות
36% עיקרי
60.2% שירות (כולל קומת עמודים מפולשת ומרתף בהיקף של 30% מכלל שטחי השירות)
3. כמו כן - התכנית מצויה במתחם 01 תא שטח 119, ע"פ תכנית 0581801 - 353 תכנית המתאר הכוללנית המוקדמת לבנימינה גבעת עדה :
4. התכנית זו נסמכת על הכוללנית ומציעה תוספת של 2 יחידות דיור, לסך של 4 יח"ד, תוספת זכויות בניה, והקטנה של קווי בניין קדמיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקות 150, 151 בנימינה, תוספת שטחים ויחידות דיור.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

353-1025030

1.2 שטח התכנית

1.022 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

קואורדינאטה X 195347

קואורדינאטה Y 714462

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 150-151 בנימינה: תא שטח ריבועי פינתי פנוי ממבנים. גובל ב 2 רחובות - הכרמל/הדקלים וב 2 מגרשים מבוניים של שכנים.

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	הדקל	22	

שכונה רחוב הכרמל/הדקלים, בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10206	מוסדר	חלק	150-151	

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/ 457 א	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 / 457 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ש / 457 א בתחומה בלבד. הוראות ש / 457 א ממשיכות לחול מחוץ לתכנית זו.	4204	2813		24/03/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנוך רוגינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חנוך רוגינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		15/04/2022	חנוך רוגינסקי	14: 03 06/03/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/10/2022	אריה פלנר	16: 39 14/03/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2022	חנוך רוגינסקי	14: 43 15/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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	דותן גילן			תל אביב- יפו	ארבע ארצות	31	052-4410009		dotan-g@clb.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דותן גילן			תל אביב- יפו	ארבע ארצות	31			dotan-g@clb.ac.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך רוגינסקי		רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919		office@roginski.co.il
מודד	מודד	נד"ר אבו עטא	1318	אבו עטא נד"ר	כפר קרע	חיטין		052-8953546		Natheer.ab@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 3765.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת 2 יחידות דיור, תוספת שטחי בניה, והקטנת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות בנייה בהתאם למטרות התכנית.

1. קביעת קו בניין צפון מערבי- 5 מ' לרחוב הדקלים (במקום 8 מ')
2. קביעת קו בניין צפון מזרחי- 5 מ' לרחוב הכרמל (במקום 6 מ')
3. תוספת של 2 יח"ד כך שיוותרו סה"כ 4 יח"ד
5. תוספת שטחים עיקריים
6. קביעת שטחי שירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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'	1,022.53	100
סה"כ	1,022.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,022.53	100
סה"כ	1,022.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



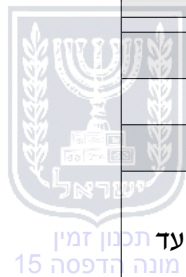
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשר בכפוף לכך ששטחם של המשרדים יהיה עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות לכל דירה, והם ישמשו את המתגוררים באותה יחידת הדיור.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	מגורים	100	1022	558.5	300			50	4	7 (1)	2	1	4	4	5	

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:

א. שטחים עיקריים ושטחי השירות הנקובים בטבלה יותרו בכל המפלסים, לרבות במרתף.

ב. שטחי השירות נקבעו לפי 50 מ"ר לדירה בהתפלגות כלהלן: 15 מ"ר לחניה מקורה, 15 מ"ר לבליטות ושונוות, 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר מחסן סה"כ: 50 מ"ר לדירה

ג. יותר ניוד בין שטחי השירות - בינם לבין עצמם

ד. יותר ניוד של שטח עיקרי לטובת שטחי שירות

ה. מעל גובה המבנה הנקוב בטבלה יותרו מעקות בטיחות ומסתורים למערכות אלקטרומכניות בגובה של עד 1.5 מ'

ו. שטחי מרפסות מקורות ימנו במניין השטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור גג משופע יותר גובה 8.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים וחניות

א. למגרש יותרו שתי כניסות למכוניות:
אחת - מהצלע הצפון מערבית - רח' הדקלים
השנייה - מהצלע הצפון מזרחית - רח' הכרמל.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

ב. כמות החניות תהיה בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

ג. תותר חניה בטור או במקביל.

6.2

חשמל

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה - תיל חשוף או מצופה 6.00 מ' אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

ניהול מי נגר

ניקוז משמר הנגר: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

1. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתציג מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש

6.5

תשתיות

א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, (למעט מתקנים סלולריים), תהיינה תת-קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אין התניות

