

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/01/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

28/02/2024

תכנית מס' 353-1166420

תאריך

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 37 גוש 10204, בנימינה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005272598/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 37 בגוש 10204 נמצאת ברח' היקב בבנימינה.

בחלקה כיום קיימים 3 מבנים וסה"כ 5 יחידות.

תכנית זו חלה רק על 2 הבניינים הקדמיים ומבקשת תוספת יחידת דיור על הגג בכל אחד מהם לסה"כ 6 יחידות, כולל תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 37 גוש 10204,
בנימינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

353-1166420

מספר התכנית

1.668 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	195075
קואורדינאטה Y	714055

1.5.2 תיאור מקום

ממערב למסילת הרכבת ומדרום ליקב יקבי 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	היקב	11	

שכונה גני בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10204	מוסדר	חלק		37

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 208	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 208 בתחומה.	2661	96		30/09/1980
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/ 383	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	3543	1345		15/03/1988
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
ש/ מק/ 961 /ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 961 /ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 961 /ג תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 57 05/02/2024	אסנת אולצוור	05/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 48 09/01/2023	אסנת אולצוור	09/01/2023	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



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	רון בן דב			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9209872		michalnabdm@gmail.com
	פרטי	מיכל בן דב נחמיזון			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-2503234		michalnabdm@gmail.com
	פרטי	חנן לביא			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	054-2428459		Chanan.lavi@gmail.com
	פרטי	רויטל לביא			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	054-2428459		Chanan.lavi@gmail.com
	פרטי	אייל רונד			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9427121		Eyalrond001@gmail.com
	פרטי	דורית רונד			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9427141		Eyalrond001@gmail.com
	פרטי	אברהם דרור שרודר			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	055-6678868		Avi900@gmail.com
	פרטי	הדס שרודר ברודי			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	055-6652345		Avi900@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונן בן דב			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9209872		michalnabd@gmail.com
פרטי	מיכל בן דב נחמיזון			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-2503234		michalnabd@gmail.com
פרטי	חנן לביא			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	054-2428459		Chanan.lavi@gmail.com
פרטי	רויטל לביא			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	054-2428459		Chanan.lavi@gmail.com
פרטי	אייל רונד			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9427121		Eyalrond001@gmail.com
פרטי	דורית רונד			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	052-9427141		Eyalrond001@gmail.com
פרטי	אברהם דרור שרודר			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	055-6678868		Avi900@gmail.com
פרטי	הדס שרודר ברודי			בנימינה- גבעת עדה	היקב	11	055-6652345		Avi900@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	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: ת.ד 643.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 יחידות דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת יחידות דיור.
- (ב) תוספת זכויות בניה.
- (ג) תוספת עליית גג.
- (ד) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

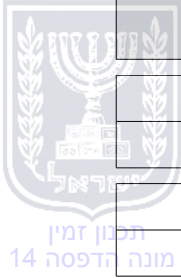
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	370	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	370

3.2 טבלת שטחים

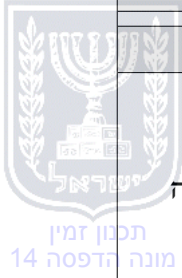
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,668	אזור מגורים א'
100	1,668	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,668.32	מגורים א'
100	1,668.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) בתי מגורים ובתי דירה.</p> <p>(ב) עד 30 מ"ר למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות. הזכויות למשרדים יחושבו מסך זכויות הבניה העיקריות המוקנות ליחידת הדיור.</p> <p>(ג) חניה.</p> <p>(ד) בריכת שחיה פרטית. בריכות השחיה יעמדו בהוראות תכנית נושאת ש/383.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>(1) לא יתאפשרו חניות טוריות כלפי כביש הגישה.</p> <p>(2) למבנה המסומן בנספח הבינוי כבית מס' 1 תתאפשר כניסה אחת ויציאה אחת מהרחוב.</p> <p>(3) למבנה המסומן בנספח הבינוי כבית מס' 2 תתאפשר כניסה אחת ויציאה אחת מהרחוב.</p> <p>(4) לא יוספו כניסות נוספות אל המגרש, ביחס למאושר בהיתרי הבניה.</p> <p>(5) למבנים המסומנים בנספח הבינוי כמבנים 3 ו-4 תתאפשר כניסה משביל הגישה הצפוני.</p> <p>(6) למבנים המסומנים בנספח הבינוי כמבנים 5 ו-6 תתאפשר כניסה אחת מאחת משלושת הכניסות (כמפורט מעלה).</p> <p>(7) לחלק של החלקה המצוי מחוץ לקו הכחול של התכנית תתאפשר גישה משביל הגישה הצפוני.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי		
5	4	4	2 (2)	9.5 (1)	6	50	1200	240	960	1668	370	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לצורך בינוי בגג משופע.

(2) בנוסף תותר עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

(א) הבטחת ביצוע תשתיות.
 (ב) הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי כללית לחלקה בשלמות, שתציג את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש.

6.2 ניהול מי נגר

(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
 (ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

(א) סימון עץ לשימור יחול רק על עץ שימצא עונה על הגדרת עץ בוגר והוא בר שימור.
 (ב) שימור העצים הבוגרים יבחן לאור תכנון מפורט בשלב היתר הבניה ובהתייחס למיקומם בתוך קווי הבנין או מחוץ להם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לייר