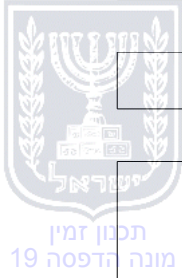


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1082106

חלקות 156 157, המייסדים פינת הדקלים, בנימינה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

12/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005220714/310>

דברי הסבר לתכנית

1. המקום- חלקות 156 ו-157 בגוש 10206 בבנימינה. פינת הרחובות הדקלים/המייסדים.
2. התכנית מציעה 4 יחידות דיור ואפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. וכן הקטנת קו בניין קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלקות 156 157, המייסדים פינת הדקלים, בנימינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1082106

1.2 שטח התכנית 1.032 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 לי"ר

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	195263
קואורדינאטה Y	714387

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 156-157 בנימינה: תא שטח ריבועי פינתי על פינת רחובות הדקלים והמייסדים, משני הצדדים האחרים מגרשי שכנים מבוניים.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	הדקל	בנימינה-גבעת עדה

שכונה רחוב המייסדים\הדקלים, בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10206	מוסדר	חלק	156-157	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10	ש/457 א

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.	0			
ש/1121/א	כפיפות	תכנית זו תהיה כפופה לתכנית ש/1121/א לעניין אופן המדידה של גובה מבנה, בלבד.	5391	2409		17/04/2005



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: 250	1		חנוך רוגינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/09/2023	חנוך רוגינסקי	13: 47 14/09/2023	ניספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	14/09/2023	אריה פלנר	13: 48 14/09/2023	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/09/2023	חנוך רוגינסקי	11: 26 18/09/2023	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	ירדן גילן			רמת גן	ישעיהו	4			yardengilan@gmail.com
	פרטי	שרון מונטיפיורי גילן			רמת גן	ישעיהו	4			sharon@sharonmonti.com

1.8.2 יזם

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	נדיר אבו עטא	1318	אבו עטא נדיר	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 19

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, קביעת זכויות בניה והקטנת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד

2. הקטנת קו בניין

3. קביעת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
מבנה להריסה	מגורים א'	100

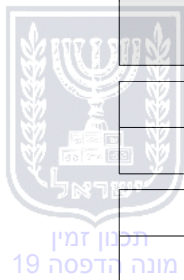
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,032.22	100
סה"כ	1,032.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,032.22	100
סה"כ	1,032.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר במסגרת זכויות הבנייה המותרות ושימוש של המתגורר בנכס.</p> <p>2. מסחר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לשילוב שימושים מסחריים במבני המגורים:</p> <p>1. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו בכל הקומות.</p> <p>3. מתקני אשפה לשימוש המסחרי יופרדו ממתקני האשפה למגורים.</p> <p>4. חצר שרות לשימוש המסחרי תהיה בתחום קווי הבניין ע"פ תוכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
5			4	4	1	2	8.5	4	50	(1) 840			1032	100	מגורים	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:

א. יותר שימוש למסחר במגרש. השימוש המסחרי יהיה במסגרת זכויות הבניה המותרות, ובשטח של עד 100 מ"ר ברוטו.

ב. הגובה של המבנה יהיה 7 מטר לגג שטוח ו 8.5 מטר לגג משופע. הגובה הינו סופי ויכלול מעקות מתקנים טכניים וכדומה.
גובה המבנה יימדד מחלקו הנמוך ביותר ועד רום הגג (בגג משופע) או רום מפלס מעקה בנוי בגג עליון (במבנה בעל גג שטוח).

ג. יותר ניווד שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת

ד. שטחי מרפסות מקורות כלולים בשטח העיקרי המותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי בניה כוללים.



6. הוראות נוספות



<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן הקיים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. הותר פטור מחניה עבור השימוש המסחרי ג. תותר כניסה אחת בלבד למגרש ד. ככל וימומש השימוש למסחר תתאפשר הכניסה למגרש רק מרחוב הדקלים. ככל ובמגרש ימומש רק השימוש למגורים הכניסה למגרש תתואם עם הוועדה המקומית אם תהיה מרחוב המייסדים או מרחוב הדקלים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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/או 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. 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>מקרקעין המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: 1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p>	<p>6.5</p>

עתיקות	6.5
<p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>1. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתציג מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש</p> <p>2. בקשה להיתר הכוללת שילוב שימושים מסחריים תציג את כל המתקנים הדרושים לשימוש באופן שישתלב באופן מוצנע במבנה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

