

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

16/06/2024

תכנית מס' 353-1241710

תאריך

תוספת זכויות בחלקה 32 בגוש 10206 בבנימינה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005321362/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לתכנן מחדש חלקת מגורים, על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע.

שטח התכנית הינו 1,065 מ"ר.

התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בחלקה על שתי היחידות המותרות כיום ע"פ התכנית המאושרת החלה על השטח, (סה"כ 4 יח"ד), והעלאת הצפיפות מ-2 יח"ד לדונם ל-4 יח"ד לדונם. התכנית גם מציעה הגדלה של זכויות הבניה במגרשים, על מנת לאפשר הקמת יח"ד סטנדרטיות בגודלן והכל (צפיפות וזכויות בניה) בהתאמה לתכנית הכוללת של בנימינה, כמפורט להלן:

סה"כ בתכנית מבוקש:

תוספת 2 יח"ד על 2 יח"ד המאושרות (סה"כ 4 יח"ד).

תוספת 320 מ"ר שטחים למטרות עיקריות על 320 מ"ר מאושרים (סה"כ 640 מ"ר).

תוספת 40 מ"ר שטחי שרות עיליים על 100 מ"ר המאושרים (סה"כ 140 מ"ר עבור 4 יח"ד).

תוספת 100 מ"ר מרתף לכל יח"ד (סה"כ 400 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים).

שינוי קווי בנין:

שינוי קו הבניין הקדמי ל-6 מ' במקום 8 מ'.

שינוי קו הבניין האחורי ל-3 מ' במקום 6 מ'.

שינוי קו הבניין הצידי ימני-3 מ' במקום 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בחלקה 32 בגוש 10206 בבנימינה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	353-1241710
1.2	שטח התכנית	1.064 דונם
1.4	סיווג 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 לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** יישובי הברון

195533 קואורדינאטה X

714335 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שטח מגורים במרכז 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	הכרמל	בנימינה-גבעת עדה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10206	מוסדר	חלק	32	

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975		1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/23/א
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1122/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 29 07/08/2023	דוד אלחנתי	06/08/2023	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 23 27/12/2023	אלי ויסברג	26/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		09: 20 01/01/2024	דוד אלחנתי	31/12/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 36 16/07/2023	אריאל פרוינד	10/07/2023	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	רונית שגב			בנימינה- גבעת עדה	הכרמל	37			arik@ifreund.co.il

**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
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999		arik@ifreund.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il
אדריכל	אדריכל	אלי ויסברג	20755	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999		weisberg.eli@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@mod eday.org

(1) כתובת : ד.ג. מגידו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 יח"ד וזכויות בניה בחלקת מגורים בבנימינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יחידות דיור בשטח מאושר למגורים והעלאת הצפיפות.
- תוספת שטחים למטרות עיקריות ולשטחי שרות.
- הקטנת קווי בנין.
- קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,065.1	100
סה"כ	1,065.1	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,065.1	100
סה"כ	1,065.1	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים יותר שימוש למשרדים / קליניקה / סטודיו לבעלי המגרש, בהתאם למפורט בסעיף 5 שלהלן.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
												שרות					עיקרי
6		3	4	3	1	2	8.5 (4)	4	50	1180	400 (3)	140 (2)	640 (1)	250	1	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. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר ממוצע ליחידת דיור ומתוכם יותרו עד 30 מ"ר ליחיד למשרדים / קליניקה / סטודיו לבעלי המגרש, אשר ימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי.
- (2) 35 מ"ר לכל יחידת דיור, כמפורט להלן: ממי"ד ע"פ תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר לחניה מקורה אחת. מחסן וחניה מקורה יכול שימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד בגבול המגרש (קדמי, צידי או אחורי) בהסכמת השכן ובגימור מבנה המגורים.
- (3) הקומה התת קרקעית לא תעלה על קונטור הקומה שמעליה.
- (4) 7 מ' למבנה עם גג שטוח ו-8.5 מ' למבנה עם גג משופע, לא כולל מעקה ומתקנים טכניים על הגג.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

א. הבטחת ביצוע התשתיות.

ב. אישור נספח בינוי למגרש נשוא ההיתר שיציג ויתחסס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיה"ד במגרש.

**6.2**

**תשתיות**

א. ביוב

מערכת הביוב תבוצע בהתאם לרשום בהנחיות משרד הבריאות בדבר הכנת תכנית להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה (משי"ל).  
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הקיימת של המועצה המקומית.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת

קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

**6.3**

**חשמל**

קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל או מציר קו מתוכנן, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מ'



חשמל	6.3
<p>הערה</p> <p>1. אם באיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו                      מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו                      מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט                      ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>במסגרת היתר הבניה יוצגו האמצעים לניהול הנגר בתחום התכנית בהיקף של לפחות 24 מ"ק ולאחר קיום היוועצות עם הרשות המקומית.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>ניתן יהיה לחלק השטח למגרשים בהתאם לגודל המגרש המינימלי וזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ובלבד שתובטח גישה לכל מגרש באמצעות זיקת הנאה שתירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית</p>	



<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:          תכונות עצים שיש לתעדף:          א. נותני צל סוככנים          ב. חסכנים במים          ג. מאוקלמים          תכונות עצים שיש להימנע מהם:          א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.          ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.          ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>ככל שיבוקש היתר בניה לתוספות בניה (למבנה הקיים - מבלי להרוס אותו), הנ"ל יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 או כל תקן עדכני שיחליפו.</p>
<b>6.8</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>תותר כניסה אחת בלבד לחניות במגרש מכיוון קו הבנין הצפוני.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית