

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1236389

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 186 גוש 10207, בנימינה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2024

לאשר את התוכנית

24/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2023

להפקיד את התכנית

03/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005317782/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 186 בגוש 10207 נמצאת בחלקה הצפוני של בנימינה, ברח' הרופא. תכנית זו מבקשת תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר של בנימינה, לשם ניצול מיטבי של הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 186 גוש 10207,
בנימינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

353-1236389

מספר התכנית

1.019 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	194995
קואורדינאטה Y	714725

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הצפוני של בנימינה, בצמוד לגן השחר.

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	הרופא	13א	
בנימינה-גבעת עדה	הרופא	13	

שכונה גבעת הפועל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק	186	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 277 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 277 /א בתחומה.	3009	1213		29/12/1983
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 /ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 /ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 /ג תחולנה על תכנית זו.	6251	4845		16/06/2011
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/ 1191	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1191. הוראות תכנית ש/ מק/ 1191 תחולנה על תכנית זו.	5561	4488		30/07/2006
ש/ מק/ 960 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 960 /ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 960 /ד תחולנה על תכנית זו.	4939	603		04/12/2000
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ש/1121/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1121/א ממשיכות לחול.	5391	2409		17/04/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	11: 52 13/03/2024	אסנת אולצוור	13/03/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 51 04/01/2024	אסנת אולצוור	03/01/2024	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	משה אברמובסקי			בנימינה- גבעת עדה	הרופא	13	050-4771446		moshikoab1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אברמובסקי			בנימינה- גבעת עדה	הרופא	13	050-4771446		moshikoab1@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	052-2352708	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: ת.ד 643.

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 יחידות דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידת דיור.

(ב) תוספת זכויות בניה.

(ג) שינוי קוי בנין.



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 ב'	186A, 186B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	186A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	186A, 186B

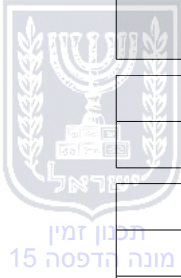
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,019	100
סה"כ	1,019	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,021.58	100
סה"כ	1,021.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	3	4	4	1	2	8.5 (1)	2	50	580	100	60	70	350	509.5	186A	מגורים ב'
	3	4	4	1	2	8.5 (1)	2	50	580	100	60	70	350	509.5	186B	מגורים ב'

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) לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח מקו קרקע טבעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

(א) הבטחת ביצוע תשתיות.
 (ב) הגשת תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר, במסגרת הבקשה להיתר בניה, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.

6.2 ניהול מי נגר

התכנית תטפל בתחומה בכמות נגר של 68 מ"ק.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

סימון עץ לשימור יחול רק על עץ שימצא עונה על הגדרת עץ בוגר והוא בר שימור.

6.4 חניה

כל החניות יקבעו בתחומי המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

