

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1230770

מבנה ציבור בחלקה 36 גוש 10223, בנימינה



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:

08/10/2024

לאשר את התוכנית

19/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005314396/310>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית במרכז המושבה ברחוב המייסדים. בתכנית ש/23/א מופיעה חלקה 36 כחלק מרצף של חלקות ביעוד מבני ציבור. התכנית המאושרת לא קבעה זכויות למבני ציבור (אלא נקבע בה כי נדרשת תכנית מפורטת לצורך כך). בפועל קיים במגרש מבנה אשר פעיל במשך שנים רבות כמבנה מסחרי ושימש את בנק לאומי במשך עשרות שנים. תכנית זו באה לקבוע, ברוח תכנית המתאר המתוכננת, את זכויות והוראות הבניה למבני הציבור, שימושים ציבוריים-פרטיים לחינוך, תרבות, בריאות ועוד, וכן להוסיף חזית מסחרית לרח' המייסדים. התכנית מציעה תוספת קומות וכן חניון תת-קרקעי. התכנון מהווה ניצול טוב של שטח במרכז המושבה ויוצר עיבוי של בינוי במרקם הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה ציבור בחלקה 36 גוש 10223, בנימינה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

353-1230770

מספר התכנית

0.978 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 195495

קואורדינאטה Y 714135

**1.5.2 תיאור מקום** מצפון-מערב לגן יד לבנים, רח' המיסדים.**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
	33	המיסדים	בנימינה-גבעת עדה

שכונה המושבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10223	מוסדר	חלק		36

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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/23/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/23/א בתחומה.	2092	1184		20/02/1975
ש/מק/1122/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/1122 ג ממשיכות לחול.	6251	4845		16/06/2011
ש/מק/961/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/מק/961/ג בתחומה.	4939			04/12/2000



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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	09: 08 08/04/2024	אסנת אולצוור	08/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 16 30/10/2023	נזאר אבו עקל	29/10/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 26 18/09/2023	אסנת אולצוור	18/09/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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			גשמי חיים בע"מ	אור עקיבא	הכרמל	1	04-6815012		Sivan@g-haim.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גשמי חיים בע"מ	אור עקיבא	הכרמל	1	04-6815012		Sivan@g-haim.co.il

**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
מהנדסת	יועץ תחבורה	נואר אבו עקל	113376	3די מאפ	ערערה	(2)		050-7581766	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחאמיד אימן	978		אום אל- פחם	(3)		052-8596437		aimanmh74@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 12.

(3) כתובת: ת.ד. 6406.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הקמת מבנה לשמושים ציבוריים ותוספת שמושים וזכויות במבנה בנק לאומי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת זכויות בניה ושמושים.

(ב) תוספת קומות.

(ג) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	360	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	360

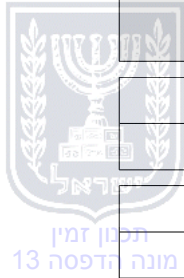
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	978	100
סה"כ	978	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	978.21	100
סה"כ	978.21	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, מרפאות, רווחה, שירותים מוניציפליים, מסחר.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>(1) שטח בהיקף 260 מ"ר עיקרי בשימוש גני ילדים, מעונות יום או שימוש ציבורי אחר, יירשם בלשכת רישום מקרקעין על שם המועצה המקומית, וימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה (הקומה שמעל קומת הקרקע).</p> <p>(2) במידה והשימוש יהיה לגן ילדים, תוצמד לו חצר או מרפסת (בהתאם למיקום במבנה), בהתאם לתקני משרד החינוך.</p> <p>(3) הקומה הרביעית תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה לכוון רח' המייסדים.</p> <p>(4) יותר מרתף בקונטור המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4) 5	4	3	0	1	4	(3) 15	70	3050	978		(2) 345	(1) 1727	978	360	מבנים ומוסדות ציבור	

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) מתוככם עד 15% לשמוש מסחרי. (2) 260 מ"ר ירשמו לטובת הרשות המקומית.

(2) 50 מ"ר ירשמו לטובת הרשות המקומית.

(3) לא כולל מעקות ומתקנים טכניים.

(4) 3 מ' לקומות 2 ו-3, ו-5 מ' לקומה 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

פרטי עיצוב ופיתוח יהיה בתאם להנחיות מרחביות התקפות בזמן הוצאת היתר הבניה.

### 6.2 ניהול מי נגר

(א) התכנית תטפל בתחומה בנגר בהיקף של לפחות 41 מ"ק.  
 (ב) בשלב הרישוי יינתן פתרון למי הנגר בדמות שטח פנוי מבינוי בתת הקרקע, או שכבת אדמה מגוננת מעל החניון. ייבחן גם עומק שכבת האדמה שיבטיח גינון מעל החניון.

### 6.3 תנאים בהליך הרישוי

(א) הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית בינוי אשר תציג פתרונות לשטחים שירשמו על שם הרשות המקומית.  
 (ב) בשלב הרישוי תיבחן שתילה של צמחייה אופיינית, בהתאם לאופיו של הרחוב, והתייחסות הרשות המקומית.  
 (ג) בשלב הרישוי יבחן מיקום לחנייה תפעולית לטובת שימושי המסחר.  
 (ד) בשלב הרישוי תקבע גישה נפרדת לגני ילדים (ככל ויתבקש שימוש שכזה).

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר

