

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1190677

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 116 גוש 10205, 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 :

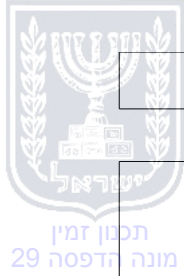
23/09/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005287322/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 116 בגוש 10205 ממוקמת ממזרח לדרך המסילה בדרום המושבה, רח' המורה.
תכנית זו מבקשת להוסיף 2 יחידות דיור, תוספת קומה וזכויות בניה לפי מדיניות הציפוף של תכנית המתאר,
בחצי החלקה המערבית (קדמי) בלבד.
הגישה לרכב הינה דרך זכות מעבר שבחלקה נמצאת בשטח חלקה 117 ובחלקה בתחום חלקה 116, על פי רישום
בטאבו ועל פי הסכם שיתוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	ומספר התכנית	

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 116 גוש 10205, בנימינה

מספר התכנית 353-1190677

0.599 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית	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	195540
קואורדינאטה Y	713975

1.5.2 תיאור מקום

צפונית מערבית מתחנת הרכבת של בנימינה, רח' המורה.

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	המורה	10	

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10205	מוסדר	חלק		116

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

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
<u>ש/ 208</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 208 בתחומה.	2661	96		30/09/1980
<u>ש/ 23 / א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 / א ממשיכות לחול.	2092	1184		20/02/1975
<u>ש/ 383</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	3543	1345		15/03/1988
<u>מק/ ש/ 960 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960. א. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / א תחולנה על תכנית זו.	4939	603		04/12/2000
<u>ש/ מק/ 1122 / ג</u>	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
<u>ש/ מק/ 1122 / ד</u>	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
<u>ש/ מק/ 950 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068			23/04/2002
<u>ש/ 1122 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1122 / א. הוראות תכנית ש/ 1122 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005

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				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	08/10/2024	אסנת אולצוור	15: 47 08/10/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/09/2024	אסנת אולצוור	20: 28 30/09/2024	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	אופיר להב			בנימינה- גבעת עדה	המורה	10	054-3184018		OfirLMusic@gmail.com
	פרטי	לירון להב			בנימינה- גבעת עדה	הערבה	8	052-4351095		lironlahav22@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר להב			בנימינה- גבעת עדה	המורה	10	054-3184018		OfirLMusic@gmail.com
פרטי	לירון להב			בנימינה- גבעת עדה	הערבה	8	052-4351095		lironlahav22@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 אולצור	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 29

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, תוספת קומה וזכויות בניה בתא השטח המערבי (קדמי).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת 2 יחידות דיור.
- (ב) תוספת זכויות בניה.
- (ג) תוספת קומה.
- (ד) הגדלת התכסית.
- (ה) קביעת הוראות בניה.
- (ו) שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	זכות מעבר
מגורים א'	116A	תאי שטח כפופים	116A
מגורים א'	מגורים א'	יעוד	זכות מעבר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'		599	100
סה"כ		599	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'		598.57	100
סה"כ		598.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרדים לבעלי מקצועות וחופשיים המתגוררים ביחידת הדיור, בשטח של עד 30 מ"ר.	
הוראות	4.1.2
הריסות ופינויים	א
לא תותר הריסת המבנה הקיים בתא שטח 116A, למעט הריסת גג המבנה לטובת בניה מעליו, או תכנון זמין מונה הדפסה 29	
הריסה זניחה, אלא בהגשתה של תכנית אחרת.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5	3	60	570	120	450	599	116A	מגורים א'
5	3 (1)	3	3	1	3									

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) כל בינוי המאושר בהיתר כדין, יוכל להמשיך ולהתקיים. כל בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין המוצעים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לבנות בקו בנין אחורי אפס בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תתאפשר גישה אחת לרכב לחלקה באמצעות זיקת ההנאה המשותפת, וכל החניות תתוכננה בהתאם.

6.2

ניהול מי נגר

התכנית תטפל בתחומה בכמות נגר של 55 מ"ק.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

(א) הכנת תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר במסגרת בקשה להיתר בניה, שתציג ותתיחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.
(ב) אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לי"ר

