

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1284694

תוספת זכויות בחלקה 15 בגוש 10151 בבנימינה



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 :

27/11/2024

לאשר את התוכנית

22/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005347922/310>

## דברי הסבר לתכנית

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

שטח התכנית הינו 664 מ"ר.

התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בחלקה על שתי היחידות המותרות כיום ע"פ התכנית המאושרת החלה על השטח (סה"כ 3 יח"ד), והעלאת הצפיפות מ-2 יח"ד לדונם ל-6 יח"ד לדונם. התכנית גם מציעה הגדלה של זכויות הבניה במגרשים, על מנת לאפשר הקמת יח"ד סטנדרטיות בגודלן והכל (צפיפות וזכויות בניה) שבמסגרת התכנית הכוללנית 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 36 מ"ר שטחי שרות עיליים על 84 מ"ר המאושרים (סה"כ 120 מ"ר).

תוספת שטחים עיקריים תת קרקעים לטובת מרתפים בהיקף של 320 מ"ר (80 מ"ר ליח"ד)

שינוי קו הבניין האחורי ל-3 מ' במקום 5 מ'.

הקטנת גודל מגרש מזערי מ-400 מ"ר ל-250 מ"ר.

הגדלת התכסית המותרת מ-35% ל-45% משטח המגרש.

תוספת קומה אחת על שתי הקומות המאושרות (סה"כ 3 קומות).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תוספת זכויות בחלקה 15 בגוש 10151 בבנימינה

353-1284694

מספר התכנית

0.664 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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  
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

194229 קואורדינאטה X

714804 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שטח מגורים בצפון מערב 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**

שכונה דרך העצמאות 82 בנימינה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10151	מוסדר	חלק		15

**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/ 938	שינוי		5883	1190		17/12/2008



**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		11: 35 20/05/2024	אלי ויסברג	19/05/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 46 24/12/2023	אריאל פרוינד	24/12/2023	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	דוא"ל
	פרטי	אביב אזרחי			בנימינה- גבעת עדה	דרך העצמאות	82		aviv.ezrachi@gmail.com
	פרטי	אסנת אזרחי			בנימינה- גבעת עדה	דרך העצמאות	82		ossi.ezrachi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	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	אדריכל	אלי ויסברג	20755	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	6	04-8514999	weisberg.eli@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדמיט	640	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה (1)	25	04-6325454	Office@milikgol.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2124.

## 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

תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקת מגורים בבנימינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידות דיור בשטח מאושר למגורים והעלאת הצפיפות.
- ב. תוספת שטחים למטרות עיקריות ולשטחי שרות.
- ג. הקטנת קווי בנין אחורי.
- ד. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
- ה. הגדלת התכסית המותרת.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ז. תוספת קומה.



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
מגורים ב'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	664.72	100
סה"כ	664.72	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	664.72	100
סה"כ	664.72	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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 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)	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	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	עיקרי				
6		3	3	3	1	3	9.5	4	45	1080	(2) 320	120	(1) 640	250	1	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) 160 מ"ר ממוצע ליחידת דיור ומתוכם יותרו עד 30 מ"ר ליחיד למשרדים / קליניקה / סטודיו לבעלי המגרש, אשר ימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי.  
(2) 80 מ"ר ליחידת דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

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

**6.2 ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנהר יקבעו בשלב הרישוי לפי סעיף 7.1.6.1 או סעיף 7.1.6.2 (לפי העניין) בהוראות שינוי 8 לתמא/1, ובהתאם למחשבון ניהול הנהר.

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

ניתן יהיה לחלק השטח למגרשים בהתאם לגודל המגרש המינימלי וזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ובלבד שתובטח גישה לכל מגרש באמצעות זיקת הנאה שתשרם בלשכת רישום המקרקעין.

**6.4 מבנים קיימים**

כל בינוי המאושר בהיתר כדן יוכל להמשיך להתקיים, וכל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**