

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1215003

רח' חרצית 40 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 :

14/10/2024

לאשר את התוכנית

19/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/7005304358/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה בצפון מערב בנימינה, בסמיכות למסילת הרכבת ובאזור המאופיין בבניה צמודת קרקע. התכנית מאפשרת ציפוף ועיבוי הבניה, באמצעות הוספת יחידות דיור ושטחי בניה במגרש בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הכוללנית של בנימינה 353-0581081 המופקדת, תוך שמירה על בניה נמוכה ובעלת אופי כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רח' חרצית 40 בנימינה

353-1215003

מספר התכנית

0.450 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	194675
קואורדינאטה Y	714550

1.5.2 תיאור מקום**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	החרצית	40	

שכונה צפון מערב בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק	321	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/241 ג	29

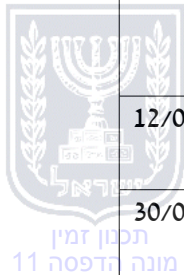
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
12/01/1984		1288	3012	לא תמשיך לחול בתחום התכנית	החלפה	ש/241/ג
30/08/2016		9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 1122/ד. הוראות תכנית ש/ מק/1122/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/1122/ד
24/02/2002			5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 383/א. הוראות תכנית ש/ מק/383/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/383/א
14/04/2013		4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 930. הוראות תכנית ש/מק/ 930 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/930
23/04/2002			5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 950/א. הוראות תכנית ש/ מק/950/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950/א
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1122/א. הוראות תכנית ש/1122/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1122/א



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				אלה דניסוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה דניסוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	04/03/2024	שלומי גנות	14: 55 20/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/05/2023	אלה דניסוב	13: 05 20/06/2023		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	אופירה קראדי			אור עקיבא	הרי יהודה	10			
	פרטי	גיא קראדי			אור עקיבא	הרי יהודה	10			



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופירה קראדי			אור עקיבא	הרי יהודה	10			ela@denyso.com
פרטי	גיא קראדי			אור עקיבא	הרי יהודה	10			ela@denyso.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה דניסוב	47889	דניסו תכנון	אור עקיבא	איסר הראל	1			ela@denyso.com
	אדריכל	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	שלם	3			
	מודד	נור מחמיד	1238		אום אל- פחם	(1)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(1) כתובת: ת.ד. 3174, מיקוד 3001000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

עיבוי הבינוי באמצעות הוספת יחידות דיור ושטחי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור
2. תוספת שטח עקרי ושירות
3. עדכון הוראות בנייה
4. שינוי בקו בניין צידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		60
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	450	100
סה"כ	450	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	450.7	100
סה"כ	450.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	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)	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
30	1	4	6	3	3	1	3	10.5	3	60	210	93	420	450	מגורים ב'	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי למגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.3**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.4**ניהול מי נגר**

התכנית תטפל בתחומה בייעוד נגר של 26 מ"ק

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

מיידי