

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-1276401

שינוי בהוראות בניה גוש 10207 חלקה 63 רחוב הפועל 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 :

14/10/2024

לאשר את התוכנית

24/12/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005342356/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 10207 חלקה 63 ברחוב הפועל, בנימינה, ביעוד מגורים א'. החלקה שייכת למתחם 01, תא שטח 126 מתכנית המתאר הכוללת המופקדת לבנימינה-גבעת עדה, מס' 353-0581801. על פיה ניתן לבנות בצפיפות של 4 יחיד לדונם ולהגדיל את זכויות הבניה עד ל- 84%. התוכנית באה להוסיף 3 יחיד נוספות מעבר ל 2 יחיד המותרות (לפי צפיפות של 4 יחיד לדונם). סה"כ 5 יחיד במגרש, להגדיל את זכויות הבניה המותרות ולשנות קו בניין צידי ואחורי. בחלקה חלה תכנית ש/208 המקנה 36% ש' עיקרי וצפיפות של 2 יחיד. מטרת התכנית הגדלת הצפיפות ע"י תוספת 3 יחיד מעבר למצב המאושר, והגדלת השטחים העיקריים מעל לכניסה הקובעת לפי 160 מ"ר ליחיד עילי + 40 מ"ר תת קרקעי. מיקום התכנית- בנימינה, רח' הפועל, אזור בניה צמודת קרקע. יתרונותיה של התכנית- מתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המתאר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10207 חלקה 63 רחוב הפועל  
בבנימינה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

353-1276401

מספר התכנית

1.168 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת לא

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	195031
קואורדינאטה Y	714486

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הפועל, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הפועל	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק	63	

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
20/02/1975		1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/23 א</u>
04/12/2000		603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 960 א. הוראות תכנית מק/ ש/960 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ש/960 א</u>
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1122 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ש/1122 א</u>

הערה לטבלה:

ש/208- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/208 ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלמון יניב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלמון יניב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 37 23/06/2024	טלמון יניב	29/10/2023	1		רקע	בינוי
לא	סקר עצים	10: 10 21/12/2023	יורם וגשל	13/12/2023	1		מחייב	סקר עצים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 40 02/11/2023	טלמון יניב	02/11/2023	1	1: 500	רקע	תשריט התכנית

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	גיא גרטל			בנימינה- גבעת עדה	הפועל		052-6841168		yanivtalmon@gmail.com
	פרטי	טל פרומר			בנימינה- גבעת עדה	הפועל		052-6841168		yanivtalmon@gmail.com
	פרטי	עדי פרומר			בנימינה- גבעת עדה	הפועל		052-6841168		yanivtalmon@gmail.com
	פרטי	תומר פרומר			בנימינה- גבעת עדה	הפועל		052-6841168		yanivtalmon@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	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלמון יניב			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	מוחמד אבו ואסל	1097		פרדס חנה- כרכור	כיכר המושב כרכור				

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון				yoram.vagshal@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה בגוש 10207, חלקה 63.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד

2. שינוי קוי בניין צידי ואחורי

3. תוספת שטחי בניה

4. שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		63
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	63
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	63
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	63
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	63
מבנה להריסה 2	מגורים א'	63

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,162	100
סה"כ	1,162	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,163.22	100
סה"כ	1,163.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. משרדים וקליניקות עבור בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחיד, עד 30 מ"ר עיקרי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. לחלקה תתוכנן כניסה אחת משותפת שתשרת את כלל בתי המגורים בתחומה. 2. מס' המבנים - יותרו עד 3 מבנים.	



## 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)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5				50		200	250	800		מגורים א'	מגורים א'
אחורי											
3											
צידני- שמאלי											
4											
צידני- ימני											
4											
מעל הכניסה הקובעת											
2		8.5 (1)									

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) עד 8.5 מ' לגג משופע, עד 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום החלקה : יקבעו אמצעים הנדסיים במגרש להשהיה והחדרה למי תהום של כמות נגר זו בתחומו של המגרש.  
התכנית תטפל בתחומה בנגר בהיקף של לפחות 53 מ"ק, וכי אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

מיצוי זכויות :

אישור תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה, לשימושים השונים וליחידות הדיור במגרש

**6.3****הנחיות מיוחדות**

בתחום החלקה המסומן כשטח להנחיות מיוחדות, תישמר רצועה ברוחב 2 מ' לטובת הרחבה עתידית של רחוב הפועל.

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

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14