

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1326461

תכנית הוראתית - לתיקון טבלה 5 בתכנית 353-1025030

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 :

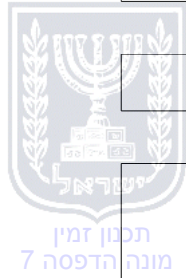
30/10/2024

לאשר את התוכנית

25/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005375436/310>

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו הינה תכנית הוראתית לשם תיקון טעות שנפלה בטבלה 5 של תכנית 353-1025030 "חלקות 150, 151 בנימינה, תוספת שטחים ויחידות דיור" שפורסמה לאישור ברשומות ב 29.11.2023 י.פ. 11849
2. העובדה שמדובר בטעות אינה בספק, שכן טבלה 5 בתכנית 353-1025030 אינה תואמת להחלטת הועדה המחוזית חיפה להפקדה, (מיום 15/2/2023 ישיבה 2023006) אך נגררה מבלי משים לשלבי ההפקדה ומתן תוקף.
3. הטעות היתה בהתפלגות השטחים בין עיקרי לשרות כך שיוחסו לשטחי שרות 100 מ"ר "מיותרים" על חשבון השטח העיקרי. סך שטחי הבניה נשאר ללא שינוי.

4. תכנית זו נועדה אך ורק לתיקון הטעות בטבלה 5, ואינה משנה פרט אחר כלשהו בתכנית המאושרת 353-1025030



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית הוראתית - לתיקון טבלה 5 בתכנית 353-1025030

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

353-1326461

מספר התכנית

1.022 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

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	195347
קואורדינאטה Y	714462

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 150-151 בנימינה: תא שטח ריבועי פינתי פנוי ממבנים. גובל ב 2 רחובות - הכרמל/הדקלים וב 2 מגרשים מבונים של שכנים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רחוב הכרמל/הדקלים, בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10206	מוסדר	חלק	150-151	

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
353-1025030	100

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>353-1025030</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בטבלה 5, וכל יתר הוראות תכנית 353-1025030 ממשיכות לחול.	11849	1513		29/11/2023



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					חנוך רוגינסקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חנוך רוגינסקי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דותן גילן			תל אביב- יפו	ארבע ארצות	31	052-4410009		dotan-g@clb.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דותן גילן			תל אביב- יפו	ארבע ארצות	31	052-4410009		dotan-g@clb.ac.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך רוגינסקי		רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919		office@rogin-ski.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תיקון טעות בטבלה 5 של תכנית 353-1025030

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה כוללים (במקום הבחנה בין שטח עיקרי ושטחי שירות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

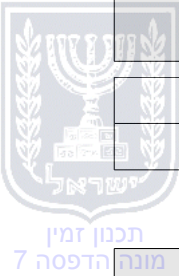
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,022.53	100
סה"כ	1,022.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,022.53	100
סה"כ	1,022.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית 353-1025030
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	עפ"י תכנית 353-1025030



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה כוללים (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי										שרות
מגורים א'	מגורים א'	100	(1)			840	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(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) ע"פ תכנית 353-1025030.

(2) ע"פ תכנית 353-1025030.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	דרכים
	עפ"י תכנית 353-1025030
6.1.2	חניה
	עפ"י תכנית 353-1025030
6.1.3	תשתיות
	עפ"י תכנית 353-1025030
6.1.4	ניהול מי נגר
	עפ"י תכנית 353-1025030
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	עפ"י תכנית 353-1025030

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית