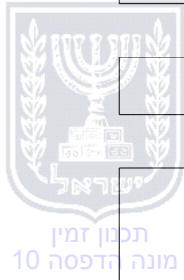


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0562033

פלוגי - 10207/126/1 - בנימינה



מחוז **חיפה**
מרחב תכנון מקומי **שומרון**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים שימש בעבר כלשכת התעסוקה והותר לשימוש כמסעדה ומגורים בשנת 2007, בהתאם להוראות סעיף יעודים ושימושים - מגורים א' - סעיף 8 - "בתי קפה ומסעדות באישור ועדה מחוזית" מ/ש/23/א ובהתאם לזכויות מאושרות. המקום מוכר בשם "מסעדת פלוגי".

בשנת 2011 בקרוב הסדירה חברת "נתיבי ישראל" יחד עם המועצה המקומית את דרך 652 לכל אורכה בתחום בנימינה, החל בחלקה הצפוני, כולל ביצוע מדרכות, גדרות, גינון, הפרדה בין נתיבים, ביצוע כיכרות והפרדה מפלסית בדרום הישוב.

באזור הגובל בתכנית המוצעת הוסדרה הדרך שלא במלוא רוחבה הסטטוטורי ורצועה ברוחב 5 מ' בחלקה המזרחי של הדרך הגובל במגרש לא נדרשה ולא הופקעה בפועל.

תכנית זו מטרתה לאפשר תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62(א)16 לחוק ושינוי קו בנין קידמי כלפי רחוב הגיבורים (דרך אזורית 652) ובהתאם למבנה המקורי הקיים בהיתר וכן מתן אפשרות להוספת פרגולות מחומרים קלים עד גבול הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פלוגי - 10207/126/1 - בנימינה

ומספר התכנית

353-0562033

מספר התכנית

1.424 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
195130	קואורדינאטה X
714570	קואורדינאטה Y

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 חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הגבורים	בנימינה-גבעת עדה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12, 126, 128		חלק	מוסדר	10207

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 10



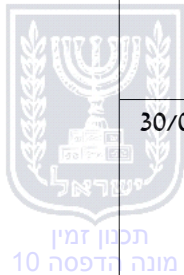
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 208 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 208
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 23 א
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



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				דנה גב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/02/2018	דנה גב	11/02/2018		לא
חניה	מנחה	1: 100	1	23/01/2018	אחלאם יעקוב	23/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/08/2017	דנה גב	18/11/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			פלוגי מטבח משפחתי בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6389628		palogi16@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 270.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פלוגי מטבח משפחתי בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6389628		palogi16@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 270.

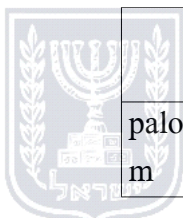
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אריה פלוגה			בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6389628		palogi16@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 270.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gma il.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)	699	050-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	idan_srv@nevision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי בקווי בנין.
תוספת שטח עיקרי.
שינוי בתכנית.
הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קידמי ל 3.85 מ' עפ"י סעיף 62א (4) ועפ"י המסומן בתשריט.
תוספת 53.41 מ"ר עיקרי ל 274.68 מ"ר המותרים, סה"כ 328.09 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (16)(2).
40% תכסית עפ"י סעיף 62א(א)(5).
הקטנת קו בנין לפרגולה עד גבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	661.59	46.47

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
53.53	762.04	מגורים א'
100	1,423.63	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.47	661.59	דרך מאושרת
53.53	762.04	מגורים א'
100	1,423.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>(1) בתי מגורים ובתי דירה.</p> <p>(2) גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתיקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>(3) חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות :</p> <p>א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.</p> <p>ג. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.</p> <p>ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</p> <p>ו. חייטים, מתקני נעליים וצלמים.</p> <p>ז. חנויות למסירת כביסה.</p> <p>(4) משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>(5) מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.</p> <p>(6) משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>(7) בתי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.</p> <p>(8) בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.</p> <p>(9) גינות, משתלות וחממות.</p> <p>(10) בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בנין עיר מפורטת.</p> <p>(11) מוסדות חינוך (בתי ספר וגני ילדים) לפי תכנית מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש מגורים אחד.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר סלילת כביש, מעבר תשתיות ביוב חשמל וכדומה, חניות לשימוש הציבור, מדרכות ופיתוח גנני.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
שרות			שרות	עיקרי							
3.85 (3)	4	1	2	1	40	200 (2)	38.15 (1)	328.09	763	1	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובתוספת ממ"ד כמאושר ע"י פיקוד העורף.

(2) בקונטור הקומה שמעל. לשרות בלבד ובגובה עד 2.20 מ'

שטח השירות במרתף במידה ויבנה יקוזז משטחי השירות הקבועים מעל הכניסה הקובעת.

(3) לרח' הגיבורים

קו בנין קידמי עפ"י מבנה קיים בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתחום גבולות המגרש.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסאים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים טכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחי שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו מתח חשמל נמוך - תיל חשוף : 3 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) : 2 מ'. ג. קו חשמל צמוד למבנה : 0.3 מ'. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ'. ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) : 2 מ'. ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו. ז. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו. ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 0.5 מ'. ט. כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ'. י. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת חשמל. יא. ארון רשת : 1 מ'. יב. שנאי על עמוד : 3 מ'. <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
<p>6.4</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> ב. עצים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור 3. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה, בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת

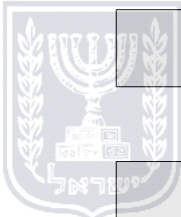
6.6	פסולת בניין
	<p>מעבר).</p> <p>3.1. בדיקה קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>
6.7	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו התשתית בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנתיים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10