

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0556068

פיצול מגרש מנחלה 113 בת שלמה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/07/2018

להפקיד את התכנית

23/10/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פיצול מגרש למגורים בשטח של 400 מ"ר מנחלה, מבלי לשנות את מס' יח"ד, פיצול זה יאפשר לרשום את המגרש כיחידת רישום נפרדת מהנחלה. הפרדה זו אפשרית כאשר בשארית הנחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים תשמרנה הזכויות של הנחלה למעט יחידת דיור שניה אשר מופרדת ומועברת בהליך פיצול הנחלה למגרש נפרד וזכויות הבניה עבודה. התכנית מסדירה זכויות בניה ליח"ד שניה מאושרת בתכנית חכ/148 ב של 200 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שרות. יובהר כי מספר יח"ד הכולל המותר בתחום התכנית לא ישתנה, וכי יח"ד במגרש ביעוד המגורים היא במקום יח"ד השניה בנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 113 בת שלמה

ומספר התכנית

303-0556068

מספר התכנית

2.043 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

חוף הכרמל קואורדינאטה X 200860

קואורדינאטה Y 723132

1.5.2 תיאור מקום נחלה בחלק הצפון- מזרחי של מושב בת שלמה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : בת שלמה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בת שלמה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12765	מוסדר	חלק	34	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1986	1306	3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/148/ב ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/148/ב
15/01/2005	1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/148/ט ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/148/ט
10/11/1996		4455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/43 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/43



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	20/08/2018	רחל שלם	20/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	שלמה זיו (ווי'ניצה),			בת שלמה	(1)		073-7261088		sziv@univ. haifa.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בת שלמה ד.נ. חוף הכרמל משק 113,רחוב רימון מיקוד,3099200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה זיו (ווי'ניצה),			בת שלמה	(1)		073-7261088		sziv@univ.haifa.ac.i 1

(1) כתובת: מושב בת שלמה ד.נ. חוף הכרמל משק 113,רחוב רימון מיקוד,3099200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	(1)	17	02-6707417		
חוכר	בר רשות	אסתר זיו (ווי'ניצה),			בת שלמה	(2)		073-7261088		sziv@univ.haifa.ac.i
חוכר	בר רשות	שלמה זיו (ווי'ניצה),			בת שלמה	(2)		073-7261088		sziv@univ.haifa.ac.i 1
חוכר				החקלאי בת שלמה	בת שלמה	(3)		04-6291240	04-6399141	shanirilli@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 7283 ירושלים.

(2) כתובת: מושב בת שלמה ד.נ. חוף הכרמל משק 113,רחוב רימון מיקוד,3099200.

(1) כתובת : ת.ד. 7283 ירושלים.

(3) כתובת : מושב בת שלמה ד.נ. חוף הכרמל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(1)	27	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il

(1) כתובת : מודדי חדרה רוטשילד 27 חדרה 3812002.



תכנון זמין  
הדפסה 17

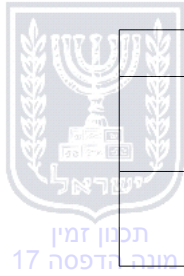


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק ולמגורי בעליו (מגורים בישוב כפרי)
נחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים	נחלה שהופרד/פוצל ממנה מגרש למגורים ויחיד

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**

הסדרת הזכויות בנחלה (תוספת זכויות בניה ליחיד שניה) ופיצול מגרש מגורים מהנחלה מבלי לשנות את סה"כ יחידות הדיור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנית זו אינה מציעה תוספת יחיד. מספר יחיד הכולל המותר בתחום התכנית לא משתנה ויחיד במגרש המפוצל מהנחלה ביעוד מגורים א' היא במקום יחיד השניה המאושרת בנחלה.

מגורים בישוב כפרי - תא שטח מס' 1

בנחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים מותר יהיה להקים 1 יחיד בלבד.

סה"כ זכויות הבניה למגורים בנחלה יהיו 260 מ"ר ולפי החלוקה הבאה: 200 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות זיקת הנאה למעבר ברכב באזור המגורים בישוב הכפרי- בנחלה, תאפשר כניסת רכבים והולכי רגל למגרש המגורים מדרך מאושרת. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט.

מגורים א' - תא שטח מס' 2

שינוי יעוד מאזור מגורים בנחלה למגורים א'

במגרש המגורים שהופרד מהנחלה תותר הקמת 1 יחיד.

סה"כ זכויות הבניה יהיו 260 מ"ר ולפי החלוקה הבאה: 200 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות. הכניסה לרכב והולכי רגל תהיה דרך זיקת הנאה למעבר ברכב באזור המגורים בישוב כפרי. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ובהתאם למבנה קיים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלות	2,043.91	100
סה"כ	2,043.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400	19.57
מגורים בישוב כפרי	1,643.9	80.43
סה"כ	2,043.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<b>שימושים</b> על פי משח/43 בנחלה (מגורים בישוב כפרי) מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט . גובה מבנה יהיה 8.5 מ' לגג משופע ו- 7 מ' לגג שטוח. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה.
ב	<b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה למעבר ברכב - תאפשר כניסת רכבים והולכי רגל למגרש המגורים מדרך מאושרת ואין למנוע נגישות תחבורתית בתחום זכות המעבר.
4.2	מגורים א'
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים בלבד ולא יותר כל שימוש חקלאי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט. במקרה של הריסת המבנה הקיים , קוו הבנין הצידי - דרומי יהיה קו רציף של 3 מ' . גובה מבנה המגורים יהיה 8.5 מ' לגג משופע ו- 7 מ' לגג שטוח. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה.
ב	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> מגרש המגורים יהווה יחידת רישום נפרדת אשר תפוצל מהנחלה. תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 "מגורים א'" יהיה רישום זכות מעבר דרך תא שטח מס' 1
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> מגרש המגורים המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו מגרש " המתפצל" מהנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	(2)	(1)	60	200	1643.9	1	מגורים	מגורים
(7) 6	(6) 3	(5) 4	(4) 4	2										בישוב כפרי
(7) 2	(9) 3	(5) 2	(8) 3	2	8.5 (3)	1	(2)	(1)	60	200	400	2	מגורים	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:

- על חשבון השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה.
- על חשבון שטחי השירות מעל מפלס הכניסה.
- 8.5 מ' לגג רעפים ו-7 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס הכניסה.
- קו בנין דרומי 4 מ' ובהתאם לתשריט בפינת מבנה קיים.
- קו בנין צפוני.
- קו בנין מזרחי 3 מ' ו-4 מ' למגרש המגורים ובהתאם לתשריט בפינת מבנה קיים.
- קו בנין מערבי.
- קו בנין דרומי 3 מ' ובהתאם לבניה קיימת.
- במידה ויהרס המבנה יש לשמור על קו בנין צידי דרומי רציף של 3 מ'..
- קו בנין מזרחי.



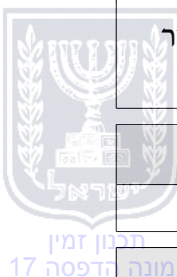
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בהתאם לתקן תקף ובתחום מגרש המגורים ובתחום מגרש מגורים בישוב כפרי
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בשטחים המיועדים לפיתוח בתחום התכנית ניקוז מי הגשם יופנה לשטחים החקלאיים הפתוחים ממזרח לנחלה.
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>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> <p>א. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. עץ להעתקה/לעקירה</p> <p>מתן היתר בניה הכרוך בהעתקת עץ או עקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ביצוע עבודות העקירה/העתקה יעשו לאחר קבלת התרי בניה ורשיונות כחוק.</p>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת 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>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>1. בהתאם להוראות סעיף 22.2 ביוב בתכנית מאושרת חכ/156 ד.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת המים תהיה מחיבור מקורות או ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p>





תשתיות	6.7
<p>ג - תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>ה-(א). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

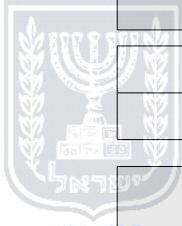
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17