

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0655902

שינוי קו בנין חלקה 69 גבעת עדה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
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

המגרש בייעוד אזור מגורים ב' עפ"י תכנית ש/95 מאפשר בניה של 4 יח"ד. התכנית החלה על השטח לענין קו בנין ש/95 היא תכנית ישנה אשר הכתיבה קו בנין אחורי של 6 מ' כלפי החלקה החקלאית. קו בנין זה יוצר אילוץ ומפסיד שטח רב לבניה בגבול עם שטח חקלאי שבכל מקרה מפנה רצועה למעבר. התכנית מבקשת להסדיר קו בנין בחריגה במבנים ישנים וקו בנין אחורי הגובל בחקלאי ל-0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קו בנין חלקה 69 גבעת עדה

353-0655902

מספר התכנית

8.044 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 62א (א) (4)

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	200960
קואורדינאטה Y	714000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10132	מוסדר	חלק	69	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982	2707	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 95 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 95
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1124 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ מק/ 1124 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניבה אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניבה אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 04 07/10/2019	ניבה אבירם	27/12/2018	1	1: 500	רקע	אדריכלות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	ורדה בייגל			בנימינה- גבעת עדה	ח"י גבעת עדה	73			srulk2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ורדה בייגל			בנימינה- גבעת עדה	ח"י גבעת עדה	73			srulk2@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניבה אבירם		ניבה ואריאל אבירם אדריכלים	בנימינה- גבעת עדה	הברוש	6	04-6899022		niva.aviram@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1. שינוי קו בנין אחורי הגובל בשטח חקלאי באותה בעלות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בנין למבנים ישנים קיימים בלבד לפי סעיף 62א(א)/4 - בקו בנין קדמי 1.3-5 מ'. כל בניה חדשה ו/או הריסה תהיה לפי קו בנין מקורי.

2. הקטנת קו בנין אחורי הגובל בחלקה באותה בעלות וביעוד חקלאי ל-0 מ-6 מ' לפי סעיף 62א(א)/4 .



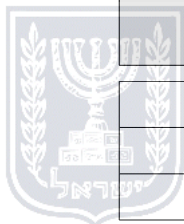
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,168.34	26.95
קרקע חקלאית	5,877.82	73.05
סה"כ	8,046.16	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,168.34	26.95
קרקע חקלאית	5,877.82	73.05
סה"כ	8,046.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותרו השימושים בהתאם לתכנית ש/95
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית ש/95 - מתקנים לאספקת מים, חשמל ומתקני ביוב, חממות חקלאיות בשיעור שנקבעו באזור משקי עזר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	המרחקים למבנים החקלאיים יותאמו למרחקי הצבה של משרד החקלאות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
(8)	0	4	4	(7) 1	2	(6) 4	(5) 50	(4)	(3) 0	(2)	(1) 910	2168.34	100	מגורים א'	מגורים א'		
(15)	(15)	(15)	(15)	(14)	(13)			(12) 0	(11) 0	(10)	(9) 0	5877.82	101	חקלאי פתוח	קרקע חקלאית		

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) הערך מתייחס למי"ר.
- (2) הערך מתייחס למי"ר, הערה: לכל יח"ד - חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מי"ר, ממ"ד עפ"י תקן, מחסן דירתי עד 8.0 מי"ר, בליטות ושונות עד 15 מי"ר בהתאם לתכנית ש/מק/1124/א.
- (3) הערך מתייחס למי"ר.
- (4) הערך מתייחס למי"ר, הערה: יותר שטחי שירות בנוי בתחום קו קומת הקרקע.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתייחס ל מינימום.
- (7) הערך מתייחס ל, הערה: תותר קומת מרתף אחת בתחום קו קומת הקרקע.
- (8) 1.3 מ' לבניה קיימת. כל בנייה חדשה ו/או הריסה תהיה לפי קו בנין 5 מ'.
- (9) הערך מתייחס למי"ר.
- (10) הערך מתייחס למי"ר, הערה: מבני עזר עפ"י תכניות תקפות.
- (11) הערך מתייחס למי"ר.
- (12) הערך מתייחס למי"ר.
- (13) הערך מתייחס ל.
- (14) הערך מתייחס ל.
- (15) המרחקים למבנים החקלאיים יותאמו למרחקי ההצבה של משרד החקלאות..



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

תשתיות

קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.

6.3

ניהול מי נגר

א. תכנון ניקוז במגרשים ימנע, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים פרטיים גובלים.
 ב. יובטח כי לפחות 20% משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון: חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
 ג. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.

6.4

פסולת בניין

פינוי פסולת בנין ועודפי עפר יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשות להיתר, תנאים ואגרותיו, תיקון מס' 5 התשנ"ח 1998).

6.5

שמירה על עצים בוגרים

בבקשה להיתר יוצגו כל העצים הבוגרים במגרש.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית העמדה בינוי ופיתוח המציגה כניסות למגרש, העמדה של יח"ד המותרות, מפלסי כניסה, מיקום חניה, ביתני אשפה ופילרים למערכות חשמל ותקשורת.

6.7

היטל השבחה

א. הרשות המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים