

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

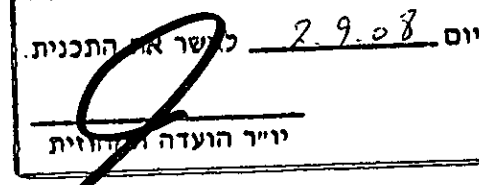
<p>ועדה מקומית - השומרון נתקבל 03-11-2008</p>	הוראות התכנית
	תכנית מס' ש/700 ב'
	שטח דנישרא בגבעת עדה
	<p>משרד הפנים הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז חיפה 12-11-2008 נתקבל תיק מס'</p>

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2/700/ע
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית



2/700/ע הודעה על הפקדת תוכנית מס'
5815 פרסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 5.6.08

2/700/ע הודעה על אישור תכנית מס.
5883 פרסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 17.12.08

דברי הסבר לתכנית

חברת דנישרא אינטרנשיונל בע"מ (שבגתה השכונה), יוזמת התכנית במטרה ליצור תשתית תכנונית שתאפשר חלוקה ורישום הקרקע על שם רוכשי הדירות, תוך הסדרת זכויות הבניה לכל מגרש, באופן שלכל מגרש ינתנו זכויות הבניה שהיו למגרש בעת הרכישה עפ"י התכנית המאושרת ו/או השטח הבנוי שרכש מחברת דנישרא ו/או השטח הבנוי בפועל (הגדול מביניהם).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה תכנית מס' ש/700 ב'

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
שטח דנישרא בגבעת עדה	
34,925 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1 מספר מהדורה	שלב
28.9.08 תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג התכנית
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	
השומרון	מרחב תכנון מקומי	
201350	קואורדינטה מערב	
713900	קואורדינטה דרום	
	מזרח - Y	
	צפון - X	
התכנית נמצאת במזרח גבעת עדה בין הרחובות השקד הרימון והחרוב.	1.5.2 תאור מקום	
המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

גבעת עדה

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

השקד, הרימון והחרוב

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12105	מוסדר	חלק מהגוש	-	72, 59
10130	מוסדר	חלק מהגוש	-	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
175-170	161/ש
20-10	700/ש
106	955/מק/ש
	668/מק/ש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
161/ש	שינוי	-	2617	2.4.80
700/ש	שינוי	-	5228	1.10.03
668/מק/ש	שינוי	-	4518	4.5.97
ש/במ/418 א	שינוי	-	4174	7.12.93

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.9.08	-	27	-	מחייב	הוראות התכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.9.08	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.9.08	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.9.08	-	4	-	רקע	נספח הישוב והקצאת שטחי בניה

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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מאגש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מאגש התכנית
	03-9223882		03-9223888	רח' יגיע כפיים פארק דניב קרית אריה פתח תקוה	דנישרא אינטרנשיונל בע"מ					

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	03-9223882		03-9223888	רח' יגיע כפיים פארק דניב קרית אריה פתח תקוה	דנישרא אינטרנשיונל בע"מ					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9223882		03-9223888	רח' יגיע כפיים פארק דניב קרית אריה פתח תקוה	רשות מקומית מדינת ישראל בחלורה לחורשת ברזל פית בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
ifreund@012.net.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפן 145 א/חיפה 35251	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית פרויקט יצחק עמ"ת, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך התכנית
meteeb@levenberg.co.il	04-8512706	052-8746456	04-8536605	רח' בן-גוריון 32 חיפה 35023	לנברג תכנון ומדידות בתעודה אזרחית בע"מ	503	02404846	לנברג אפרים	מודד מוסמך	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרה תכנונית של השטח ובכלל זה קביעת הוראות וזכויות בניה, שתאפשר חלוקה ורישום המגרשים ע"ש בעלי הזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות בניה וקווי בנין לכל מגרש.
- ב. קביעת דרכי גישה ונגישות למגרשים.
- ג. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות לגבי התשתיות ופיתוחם.
- ה. קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה.
- ו. הרחבת שטח ציבורי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			0	34.925	שטח התכנית - זונם
			0	92	מגורים א' - מספר יח"ד
	12,551.5		1,007.5	11,544	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		92-1	מגורים א'
		101,100	שטח ציבורי פתוח
		200	דרך
		201	דרך משולבת
		303-300	שבילים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

מיועד למבני מגורים דו-משפחתיים ו/או טוריים.

4.1.2 הוראות

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <p>1. אישור תכנית בינוי בקנה מידה 1: 500 לכל המתחם ובקנה מידה 1: 250 לכל מגרש.</p> <p>2. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום.</p> <p>3. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>4. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. 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 מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> | <p>א. תנאים למתן היתר בניה</p> |
| <p>1. תוספות בניה והרחבות המבנים הקיימים יהיו בצמוד למבנה הקיים, בהתאם לכיוון המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ובתחום קווי הבנין.</p> <p>2. מיצוי זכויות הבניה יבוצע בקומה אחת ו/או בשתי קומות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. במגרשים בהם סומנה תוספת בקומה אחת יותר לבנות התוספת בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>לא תותר תוספת בקומה ראשונה (על גבי קומת עמודים).</p> <p>4. בבקשה להיתר בניה תוצג התאמת תוספת הבניה לאופי המבנה הקיים (בחומר ציפוי, צבע, עיצוב ארכיטקטוני וכו').</p> | <p>ב. עקרונות בינוי מחייבים</p> |
| <p>1. <u>חומרי גמר</u>
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>2. <u>דודי שמש</u>
הבטחת ביצוע תשתיות.</p> | <p>ג. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים</p> |

3. צנרת
התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
4. מיכלי גז ודלק
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ד. פיתוח שטחים פתוחים
1. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
2. גדרות
על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת התקנת גדר מצמחיה או מחומר אחר כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. מתקן אשפה
מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.
- ה. תשתיות
1. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של גבעת עדה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
2. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית גבעת עדה או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
3. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. תיקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.
6. מקלטים
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	- 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.

1. חנייה .1 החנייה במגרשים 47-92 תהיה לא מקורה ובתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983) ו/או עדכון אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.
2. החנייה עבור מגרשים 1-46 תהיה לא מקורה ובתחום דרך מסי 9.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

מיועד לגינון, מתקנים ומגרש משחק לילדים ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.

4.3 שבילים**4.3.1 שימושים**

מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.

4.4 דרך**4.4.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולחניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר) ²		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) ¹	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שרות	עיקרי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
			2	9-8	1.9	1	22.6	45.3	242.6				225.1	17.5	536	1	מגורים א'
			2	9-8	4.7	1	34.0	64.3	137.5				120.0	17.5	214	2	
			2	9-8	5.5	1	36.3	72.5	132.0				120.0	12.0	182	3	
			2	9-8	5.8	1	42.0	79.9	137.5				120.0	17.5	172	4	
			2	9-8	6.5	1	43.1	86.3	132.0				120.0	12.0	153	5	
			2	9-8	4.1	1	26.9	53.9	132.0				120.0	12.0	245	6	
			2	9-8	2.9	1	23.6	47.1	162.8				145.3	17.5	346	7	
			2	9-8	3.9	1	25.7	51.4	132.0				120.0	12.0	257	8	
			2	9-8	4.0	1	26.5	53.0	132.0				120.0	12.0	249	9	
			2	9-8	3.9	1	25.7	51.4	132.0				120.0	12.0	257	10	
			2	9-8	3.4	1	25.5	47.9	141.4				123.9	17.5	295	11	
			2	9-8	3.0	1	23.7	47.3	155.7				138.2	17.5	329	12	
			2	9-8	3.9	1	28.0	53.3	137.5				120.0	17.5	258	13	
			2	9-8	5.4	1	35.7	71.4	132.0				120.0	12.0	185	14	

¹ עד 8 מטר בגג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.
² עד 9 מטר בגג משופע, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.
 קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹		מספר קומות	גובה גובה מבנה (מטר)	צממות (יח"ד לזכר) (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יער	
	צדדי- ימני	קדמי								מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי			שרות
				9-8	5.6	1	40.5	77.2	137.5			17.5	120.0	178	15	
				9-8	5.8	1	38.6	77.2	132.0			12.0	120.0	171	16	
				9-8	5.8	1	38.6	77.2	132.0			12.0	120.0	171	17	
				9-8	5.7	1	37.5	75.0	132.0			12.0	120.0	176	18	
				9-8	5.6	1	37.1	74.2	132.0			12.0	120.0	178	19	
				9-8	3.8	1	27.0	51.7	137.5			17.5	120.0	266	20	
				9-8	3.4	1	26.0	47.9	141.4			17.5	123.9	295	21	
				9-8	6.7	1	44.0	88.0	132.0			12.0	120.0	150	22	מגורים א'
				9-8	6.3	1	41.5	83.0	132.0			12.0	120.0	159	23	
				9-8	2.8	1	23.5	47.0	165.3			17.5	147.8	352	24	
				9-8	2.9	1	23.6	47.1	161.1			17.5	143.6	342	25	
				9-8	3.6	1	24.1	48.2	135.5			17.5	118.0	281	26	
				9-8	2.9	1	23.5	47.1	162.4			17.5	144.9	345	27	
				9-8	2.4	1	23.1	46.2	191.0			17.5	173.5	413	28	
				9-8	3.2	1	23.8	47.5	150.6			17.5	133.1	317	29	
				9-8	4.3	1	28.6	57.1	132.0			12.0	120.0	231	30	

³ עד 8 מטר בגג שטוח, מודד ממפלס הכניסה הקובעת.
⁴ עד 9 מטר בגג משופע, מודד ממפלס הכניסה הקובעת.
⁵ קו הבנין לכל מדרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ⁶		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכרון (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות							מטעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי	שרות			
					9-8	4.3	1	28.6	57.1	132.0			12.0	120.0	231	31	
					9-8	4.3	1	28.6	57.1	132.0			12.0	120.0	231	32	
					9-8	3.0	1	23.7	47.3	156.1			17.5	138.6	330	33	
					9-8	3.4	1	25.5	47.9	142.7			17.5	125.2	298	34	
					9-8	3.5	1	25.2	48.1	137.6			17.5	120.1	286	35	
					9-8	2.4	1	23.1	46.3	189.7			17.5	172.2	410	36	
					9-88	3.5	1	25.2	48.1	137.6			17.5	120.1	286	37	מגורים א'
					9-8	3.0	1	23.7	47.3	155.3			17.5	137.8	328	38	
					9-8	3.0	1	23.7	47.3	155.3			17.5	137.8	328	39	
					9-8	4.2	1	28.0	55.9	132.0			12.0	120.0	236	40	
					9-8	3.9	1	25.8	51.6	132.0			12.0	120.0	256	41	
					9-8	5.1	1	33.7	67.3	132.0			12.0	120.0	196	42	
					9-8	5.5	1	36.3	72.5	132.0			12.0	120.0	182	43	
					9-8	6.0	1	39.3	78.6	132.0			12.0	120.0	168	44	
					9-8	6.5	1	42.9	85.7	132.0			12.0	120.0	154	45	

⁵ עד 8 מטר בג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה לקובעת.
⁶ עד 9 מטר בג משופע, מדוד ממפלס הכניסה לקובעת.

⁶ קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבניוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ⁸		מספר קומות		גובה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסית (%)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות							מספר קומות	מתחת			
					9-8	5.6	1	37.1	74.2	132.0		12.0	120.0	178	46
					9-8	4.0	1	30.1	60.2	151.0		13.7	137.3	251	47
					9-8	4.0	1	30.2	60.4	151.0		13.7	137.3	250	48
					9-8	4.0	1	30.2	60.4	151.0		13.7	137.3	250	49
					9-8	4.0	1	30.2	60.4	151.0		13.7	137.3	250	50
					9-8	4.0	1	30.3	60.6	151.0		13.7	137.3	249	51
					9-8	4.0	1	30.3	60.6	151.0		13.7	137.3	249	52
					9-8	3.5	1	26.5	53.0	151.0		13.7	137.3	285	53
					9-8	3.6	1	27.2	54.3	151.0		13.7	137.3	278	54
					9-8	2.8	1	24.0	48.0	174.2		21.8	152.5	363	55
					9-8	2.9	1	24.0	48.0	165.1		20.6	144.5	344	56
					9-8	2.8	1	24.0	48.0	174.2		21.8	152.5	363	57
					9-8	2.6	1	24.0	48.0	181.9		22.7	159.2	379	58
					9-8	2.7	1	24.0	48.0	181.0		22.6	158.3	377	59
					9-8	2.6	1	24.0	48.0	182.9		22.9	160.0	381	60

⁷ עד 8 מטר בגג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.
⁸ עד 9 מטר בגג משופע, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.
 קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹⁰		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליונם (יחיד/נטו)	מספר יחיד/מספר	תכנית (%)	אחוזי בנייה מכללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת			עיקרי
			2	2	9-8	3.2	1	24.0	48.0	148.8			18.6	130.2	310	61	מגורים א'
			2	2	9-8	2.7	1	24.0	48.0	174.7			21.8	152.9	364	62	
			2	2	9-8	3.2	1	24.0	48.0	147.8			18.5	129.4	308	63	
			2	2	9-8	3.2	1	24.0	48.0	147.8			18.5	129.4	308	64	
			2	2	9-8	2.2	1	24.0	48.0	220.3			27.5	192.8	459	65	
			2	2	9-8	2.2	1	24.0	48.0	221.3			27.7	193.6	461	66	
			2	2	9-8	3.1	1	24.0	48.0	156.0			19.5	136.5	325	67	
			2	2	9-8	3.0	1	24.0	48.0	160.8			20.1	140.7	335	68	
			2	2	9-8	2.6	1	24.0	48.0	181.4			22.7	158.8	378	69	
			2	2	9-8	3.4	1	24.0	48.0	140.6			17.6	123.1	293	70	
			2	2	9-8	3.3	1	24.0	48.0	144.5			18.1	126.4	301	71	
			2	2	9-8	3.4	1	24.0	48.0	141.6			17.7	123.9	295	72	
			2	2	9-8	3.5	1	26.5	48.2	137.5			17.5	120.0	285	73	
			2	2	9-8	3.4	1	24.0	48.0	142.1			17.8	124.3	296	74	
			2	2	9-8	3.3	1	24.0	48.0	146.4			18.3	128.1	305	75	

⁹ עד 8 מטר בג שטוח, מודד ממפלס הכניסה הקובעת.
⁹ עד 9 מטר בג משופע, מודד ממפלס הכניסה הקובעת.
¹⁰ קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹²		מספר קומות	גובה מנבה (מטר)	צמימות (יחיד ליום נטו)	מספר יח"ר	תכנית (%) משטח התא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני								קדמי	מתחת	מעל	מתחת לכניסה הקובעת			
			2	9-8	3.3	1	24.0	48.0	146.4			18.3	128.1	305	76	
			2	9-8	3.3	1	24.0	48.0	146.4			18.3	128.1	305	77	
			2	9-8	3.3	1	24.0	48.0	146.4			18.3	128.1	305	78	
			2	9-8	3.8	1	29.0	58.0	153.0			13.9	139.1	264	79	
			2	9-8	3.7	1	28.5	57.1	153.0			13.9	139.1	268	80	
			2	9-8	3.2	1	24.2	48.4	151.0			13.7	137.3	312	81	
			2	9-8	3.1	1	26.2	52.3	167.5			17.5	150.0	320	82	
			2	9-8	3.0	1	25.5	51.1	167.5			17.5	150.0	328	83	מגורים א'
			2	9-8	3.0	1	24.9	49.9	167.5			17.5	150.0	336	84	
			2	9-8	2.9	1	24.0	48.0	165.1			20.6	144.5	344	85	
			2	9-8	2.8	1	24.0	48.0	169.4			21.2	148.3	353	86	
			2	9-8	2.1	1	22.8	45.6	220.8			17.5	203.3	484	87	
			2	9-8	2.6	1	23.3	46.5	180.5			17.5	163.0	388	88	
			2	9-8	2.8	1	23.5	46.9	166.2			17.5	148.7	354	89	
			2	9-8	3.5	1	27.6	55.3	157.0			14.3	142.7	284	90	

¹¹ עד 8 מטר בגג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.

עד 9 מטר בגג משוער, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.

¹² קו הגבול לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הניגוי.

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹⁴		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ¹³	צפיפות לידים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שטחי תא	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	מעל לתחנת הכניסה לקובעת						מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	שטחי בניה כ"כ	שרות	עיקרי		
					2		3.9	1	30.8	61.6	157.0	14.3	142.7	255	91	מגורים א'
					2		2.6	1	23.3	46.5	179.2	17.5	161.7	385	92	

¹³ עד 8 מטר בג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.

עד 9 מטר בג משופע, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.

¹⁴ קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

החלוקה עפ"י המגרשים המסומנים בתשריט תכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לחוק, או תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם המועצה המקומית גבעת עדה.

6.3 כתב שיפוי

יוזמת התכנית חברת "דנישרא אינטרנשיונל בע"מ", תישא בכל פיצוי או כיוצ"ב שיתבע ממינהל מקרקעי ישראל ומהועדה המקומית שומרון וכן בכל הוצאה או נזק שיגרמו למינהל מקרקעי ישראל בגין אישור תכנית זו.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 הוראות לניקוז משמר נגר

1. **השטחים המיועדים לפיתוח** - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. **תכנון דרכים וחניית** - בתכנון דרכים וחניית יושלבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

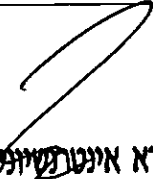
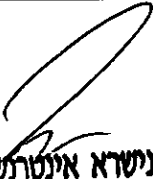


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 2 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.10.08		דניאל אינטרנשיונל בע"מ דניאל אינטרנשיונל בע"מ	010122141	האסין צוג	מגיש התוכנית
12.10.08		דניאל אינטרנשיונל בע"מ דניאל אינטרנשיונל בע"מ	010122141	האסין צוג	יום בפועל
12.10.08		מדינת ישראל בחירה לחרושת ברזל פ"ת בע"מ חרושת ברזל פ"ת בע"מ	010122141	האסין צוג	בעלי עניין בקרקע
28.9.08		פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	006462147	יניב פרוינד	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון שטק פלנינג תכנית מס' ש/700 הומלצה להפקדה נישיבה מס' 625 מיום 05-18-06 תאריך 06-11-06 מחנודס הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון שטק פלנינג תכנית מס' ש/700 הומלצה לאישור נישיבה מס' 625 מיום 05-18-06 תאריך 06-11-06 מחנודס הועדה</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- 1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
- 2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום בדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√		
תשריטת התוכנית ⁽²⁾	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√		
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√		
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	√		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	√		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√		
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√		

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

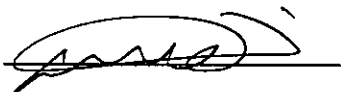
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יצחק פרוינד (שם), מס' תעודת זהות 006462147 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/700 ב', ששמה תכנית לשטח דנישרא בגבעת-עדה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/700 בי

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.2.02 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לבנברג ובניו (1997) בע"מ
חתימה

503
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2-9-08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לבנברג ובניו (1997) בע"מ
חתימה

503
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 30.5.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לבנברג ובניו (1997) בע"מ
חתימה

503
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית