

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0214924

שינוי קו בנין בחלקה 6 גוש 10146, גבעת עדה

ועדה מקומית "השטחון"
תאריך: 30-07-2015

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

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0214924
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7007
מיום 24-2-15 עמוד 4340

ועדה מקומית "שומרון"
הפקדה תכנית מס' 353-0214924
הועדה התקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 773 מיום 2-7-14
ישיבת הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0214924
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7092
מיום 12-8-15 עמוד 7947

ועדה מקומית "השטחון"
אישור תכנית מס'
הועדה התקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 806 מיום 12-5-15
ישיבת הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קו בנין אחורי במשק עזר ברח' הארזים, גבעת עדה מ-6 מ' ל-0 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין בחלקה 6 גוש 10146, גבעת עדה
		מספר התכנית	353-0214924
1.2	שטח התכנית		19.989 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 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	שומרון
	קואורדינאטה X	199650
	קואורדינאטה Y	714500



1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הארזים גבעת עדה	19	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
10146	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

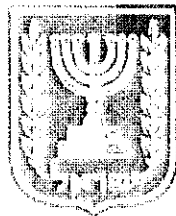
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

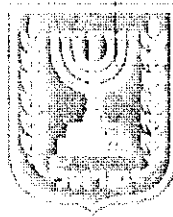
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
5/03/1988	1345	3543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 383
26/08/1982	2707	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 95 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 95
21/12/1998		4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 783. הוראות תכנית ש/ מק/ 783 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 783
12/2000	603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ב. הוראות תכנית ש/ מק/ 960 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 960 ב
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961. הוראות תכנית ש/ מק/ 961 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 961
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	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אסנת אולצוור			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/09/2014	אסנת אולצוור		07/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/09/2014	אסנת אולצוור		07/10/2014	גליון 1:	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

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	ליאורה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים	19	04-6388405	04-6388405	
	פרטי	משה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים	19	04-6388405	04-6388405	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאורה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים	19	04-6388405	04-6388405	
פרטי	משה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים	19	04-6388405	04-6388405	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר	ליאורה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים גבעת עדה	19	04-6388405	04-6388405	
חוכר	משה גרנס			בנימינה- גבעת עדה	הארזים גבעת עדה	19	04-6388405	04-6388405	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410		זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@nevision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

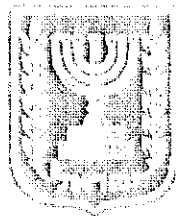
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-0 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-0 מ' לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	19.989
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
10% משטח המגרש לפי תקנות ש/95. ללא שינוי מתכניות מאושרות.	206.4			206.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

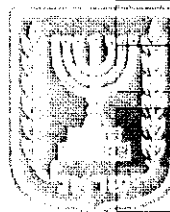
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
משק עזר	60A	בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	60A
קרקע חקלאית	60B	מבנה להריסה	משק עזר	60A
		מגרש המחולק לתאי שטח	משק עזר	60A
		מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	60B

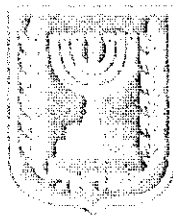
3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור חקלאי	17,925	89.67	
אזור משקי עזר	2,064	10.33	
סה"כ	19,989	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
משק עזר	2,063.8	10.32	
קרקע חקלאית	17,924.95	89.68	
סה"כ	19,988.75	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ש/95.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת חממה או מחסן בקו צידי אפס בהסכמת השכנים בלבד בשלב הוצאת היתר בניה.
ב	פיתוח סביבתי לא יותרו שטחים מרוצפים ופרטי פיתוח שאינם לשימוש חקלאי בתוך השטח החקלאי (תא שטח 60B).
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ש/95.
4.2.2	הוראות



6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) בתא שטח 60A, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(א) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(ב) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <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 (בהפתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	<p>6.5</p>

פסולת בניין	6.5
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.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
א) הבטחת ביצוע תשתיות. ב) הגשת נספח בינוי הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.	
היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	




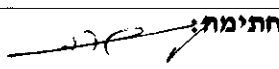

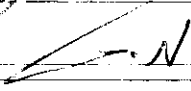
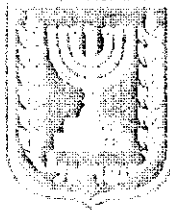
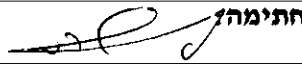

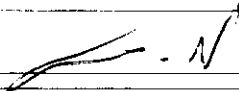
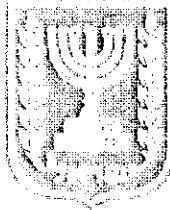
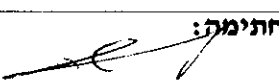
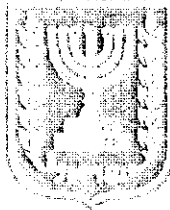
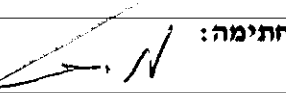
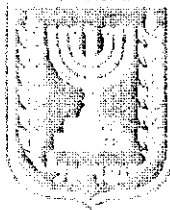

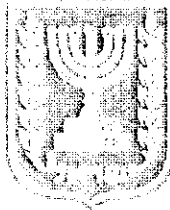
ביצוע התכנית	.7
שלבי ביצוע	7.1



מימוש התכנית	7.2
תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.	



8. חתימות

	שם: ליאורה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
				
	שם: משה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
				
	שם: ליאורה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
				
	שם: משה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
				
	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
	שם: ליאורה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
	שם: משה גרנס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
	שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	