

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0280552

תוספת יחידת דיור בחלקה 89 גוש 12106, גבעת עדה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

01-12-2016

נ ת ק ב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0280552
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7181
 מיום 10-01-16 עמוד 2560

ועדה מקומית שומרון
 תכנית מס' 353-0280552
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 לשיעור מס' 810 מיום 23-6-15
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0280552
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7219
 מיום 11-05-16 עמוד 9003

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 353-0280552
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 לשיעור מס' 840 מיום 10-05-16
 מנהל הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה יחידת דיור לסה"כ 2 יחידות במגרש, תוך כדי תוספת שטחי בניה שניתן לקבל לפי תיקון 101 לחוק.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
תוספת יחידת דיור בחלקה 89 גוש 12106, גבעת עדה

מספר התכנית 353-0280552

1.2 שטח התכנית 0.712 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

201175 קואורדינאטה X

714150 קואורדינאטה Y

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	הגפן גבעת עדה		
שכונה	לייר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12106	מוסדר	חלק	89	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/224 א	89

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

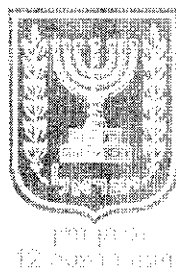
1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 224 ממשיכות לחול.	3291	1184	12/01/1986
מק/ ש/ 960 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ב תחולנה על תכנית זו.	4939	603	04/12/2000
ש/ 224 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 224 א ממשיכות לחול.	4862	2888	09/03/2000
ש/ מק/ 383 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 950 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002

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				אסנת אולצוור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	19/07/2015	אסנת אולצוור	20/07/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/05/2016	אסנת אולצוור	26/05/2016	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



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	רחל ריבנפלד			בנימינה- גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	11	04-6380808	04-6328050	

תוספת דיור
מועד הפקה: 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל ריבנפלד			בנימינה- גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	11	04-6380808	04-6328050	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	רחל ריבנפלד			בנימינה- גבעת עדה	האורנים גבעת עדה	11	04-6380808	04-6328050	

תוספת דיור
מועד הפקה: 12

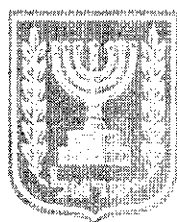
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



המטה
לוחמי חבלה 12



המטה
לוחמי חבלה 12

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

תוספת יחידת דיור לסה"כ 2 יחידות במגרש, תוך כדי תוספת שטחי בניה לפי תיקון 101 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) תוספת יחידת דיור לסה"כ 2 יחידות במגרש לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (8).
- ב) שינוי תכסית מ-20% לקומה ל-30% לקומה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).
- ד) תוספת 7% (45 מ"ר) שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (16).



משרד התכנון
מנהל תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.712

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	256	+45	301		שטח עיקרי בתוספת 7% לפי תיקון 101 לחוק

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



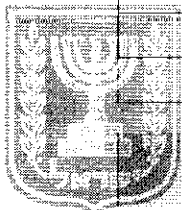
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	890

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים א'	641	90.03	
דרך מאושרת	71	9.97	
סה"כ	712	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	71.01	9.97	
מגורים א'	641.42	90.03	
סה"כ	712.42	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בניה חדשה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1989
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

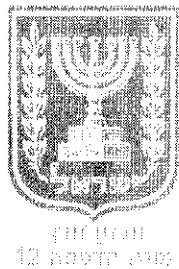
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5 (3)		4	4	2		96 (2)	641	301 (1)	מגורים א'
								890	

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) 40% שטח עיקרי לפי ש/224 וכן תוספת 7% לפי תיקון 101.
- (2) 20 מ"ר חניה מקורה, 16 מ"ר מבנה עזר, 12 מ"ר כורחב מוגן לכל יח"ד.
- (3) לרחי הגפן. 4 מ' לרחי הצפון-מזרחי.



6. הוראות נוספות

6.1 חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	6.1
6.2 ניהול מי נגר השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (1) בתא שטח 890, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, 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 ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (4) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	6.2
6.3 תנאים למתן היתרי בניה (1) הבטחת ביצוע תשתיות כמפורט בסעיף 6.4 להלן. (2) הגשת נספח בניו הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.	6.3
6.4 תשתיות כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי	6.4

תשתיות	6.4														
המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. כל שינוי בתשתיות ציבוריות קיימות כתוצאה מהתכנית המוצעת יהיה באחריות יזם התכנית															
חשמל	6.5														
(א) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: (1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. (2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אוויריים</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td><td>20.0 מ' מציר הקו</td></tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td><td>35.0 מ' מציר הקו</td></tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td><td>1.0 מ'</td></tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td><td>3.0 מ'</td></tr> </table> (3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. (4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. (ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. (ג) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אוויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'	
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'														
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אוויריים	2.0 מ'														
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו														
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														
היטל השבחה	6.6														
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.															
פסולת בניין	6.7														
(א) 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: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (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). (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															

6.7	פסולת בניין
חיבור לתשתיות. (ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. (ג) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (ד) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	



6.8	פיקוד העורף
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.	



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.	



8. חתימות

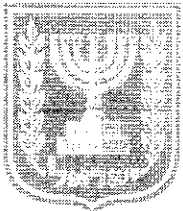
מגיש התכנית	שם: רחל ריבנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: רחל ריבנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: רחל ריבנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד: טאו אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



משרד הדיור והבנייה
משרד התכנון והבנייה



משרד הדיור והבנייה
משרד התכנון והבנייה



משרד הדיור והבנייה
משרד התכנון והבנייה