

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 353-0333021**

**מגורים בגוש 10130 בגבעת עדה**

**חיפה**

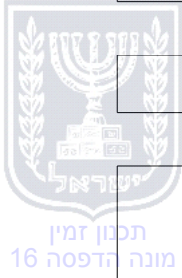
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי שומרון**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' ש/700/ב' שאושרה ביום 17.12.08 הסדירה זכויות והוראות בניה ואת תכנון המגרשים בתחומה, באופן שיאפשר חלוקה ורישום המגרשים ע"ש בעליהם.

הסדרת זכויות הבניה לכל מגרש נעשתה באופן שלכל מגרש ניתנו זכויות הבניה שהיו בו בעת הרכישה ע"פ התכנית המאושרת ו/או השטח הבנוי שרכש מחברת דנישרא ו/או השטח הבנוי בפועל (תמיד נקבע בתכנית השטח הגדול מבין הנ"ל).

לאחר אישור התכנית נתגלתה בה טעות סופר, כאשר שטחי המגרשים 87-90 המצויינים בסעיף 5 בהוראות תכנית ש/700/ב' אינם תואמים לשטחי המגרשים שבתשריט התכנית.

מאחר שטעות זו גררה טעות בהיקפי הבניה וקווי הבנין שנקבעו בכל תא שטח, מוגשת תכנית זו במטרה להסדיר כל הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגורים בגוש 10130 בגבעת עדה

353-0333021

מספר התכנית

1.526 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

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 201438

קואורדינאטה Y 713912

**1.5.2 תיאור מקום**

בתי מגורים ברחוב הרימון במזרח גבעת עדה.

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

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות: בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10130	מוסדר	חלק		160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/700 ב	90 - 87

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/2008	1189	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/700 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ש/700 ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/07/2017	אריאל פרוינד	11/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11/07/2017	אריאל פרוינד	24/05/2016	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון	זכרון יעקב (1)	המיסדים )	54	04-6305522	04-6397765	mandy@vaada-shomron.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 58.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון	זכרון יעקב (1)	המיסדים )	54	04-6305522	04-6397765	mandy@vaada-shomron.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 58.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	(1)	30	04-8470307	04-8470268	ShimonaA@kkl.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	meteeb@leve nberg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 זכויות והוראות בניה במגרשי מגורים בגבעת עדה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, בהתאם לסעיף 62.א.א.(א) 4 לחוק.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה, בהתאם לסעיף 62.א.א.(א) 6 לחוק.

ג. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש, בהתאם לסעיף 62.א.א.(א) 7 לחוק.



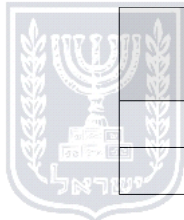
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.526
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	657.7	+50	707.7		

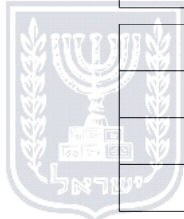
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
מגורים א'	90 - 87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	90 - 87
להריסה	מגורים א'	90 - 87
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	90 - 87

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,504.16	100
סה"כ	1,504.16	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,504.16	100
סה"כ	1,504.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מיועד למבני מגורים דו משפחתיים בהתאם להוראות תכנית ש/700/ב' המאושרת החלה על השטח.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. כל הוראות תכנית ש/700/ב' המאושרת ימשיכו לחול, למעט האמור בתכנית זו. 2. עקרונות בינוי מחייבים: א. תוספות בניה והרחבות המבנים הקיימים יהיו בצמוד למבנה הקיים, בהתאם לכיוון המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ובתחום קווי הבנין. ב. מיצוי זכויות הבניה יבוצע בקומה אחת ו/או בשתי קומות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. ג. בבקשה להיתר בניה תוצג התאמת תוספת הבניה לאופי המבנה הקיים (בחומר ציפוי, צבע, עיצוב ארכיטקטוני וכו').
ב	<b>חניה</b> החניה תהיה לא מקורה ובתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983) ו/או עדכונן אשר תהינה תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. 2. דודי שמש הבטחת ביצוע תשתיות. 3. צנרת התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר 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	<b>פיתוח סביבתי</b> 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

4.1	מגורים א'
	<p>שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. מתקן אשפה</p> <p>מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <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>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. ביוב</p> <p>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.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית גבעת עדה או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>5. תיקשורת</p> <p>מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.</p> <p>6. מקלטים</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



## 4.1

## מגורים 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.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
2	(1) 8	1	27.9	55.8	157	14.3	281	87	מגורים אי'
2	(1) 8	1	24.1	48.2	166.2	17.5	345	88	מגורים אי'
2	(1) 8	1	23.6	47.1	180.5	17.5	383	89	מגורים אי'
2	(1) 8	1	27.4	54.7	270.8	17.5	495	90	מגורים אי'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קו הבנין לכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 8 מטר בגג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.

עד 9 מטר בגג משופע, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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 ניהול מי 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 עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

### 6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

### 6.4 שמירה על עצים בוגרים

1. ככלל ישמרו העצים המסומנים בתכנית זו.
2. במידה שבמסגרת היתר הבניה ידרש שינוי סטטוס עץ, יתקבל אישור פקיד היערות לשינוי המבוקש ויקבעו על ידו התנאים לכך.

### 6.5 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.