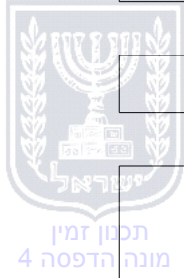


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0390112

תוספת זכויות בגוש 10147 חלקה 42 , גבעת עדה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
שומרון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 42 בגוש 10147 עליו חלה תכנית ש/ 95 על שינוייה. הזכויות המאושרות:

התכנית המאושרת התיירה הקמתו של בית מגורים ומרתף בשטח של 10% משטח המגרש בו ייבנו 2 מבנים ב-2 קומות מגורים, ובלבד שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'. כמו כן התיירה התכנית הקמת מבנה עזר בשטח של 6% משטח המגרש השווים ל- 86 מ"ר.

המצב הקיים:

בתחום החלקה בנוי בית מגורים שנבנה עפ"י היתר כחוק בשטח של 194.05 מ"ר עיקרי, מתוכם 144 מ"ר מכוח התכנית המאושרת והיתרה מכוח הקלה.

בתוך החלל הקיים של המבנה נבנתה גלריה בין קומת הכניסה לבין תקרת המבנה ללא שינוי במעטפת הבנויה עפ"י היתר הבניה.

לצורך התרת הגלריה והוספת מרתף מבקשת תכנית זו:

א. להגדיל את אחוזי הבניה הכוללים המותרים בהתאם לסעיף 62א(א)16(א)2) המאפשר להוסיף 7% משטח המגרש שהם 100.59 מ"ר לשטחים העיקריים, מתוכם מבקשת התכנית לנצל 77 מ"ר עיקרי (מ-144 מ"ר במצב המאושר ל-221 מ"ר במצב המוצע).

ב. להגדיל את שטחי המרתף המותרים לפי התכנית המאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)15) המאפשר להוסיף שטח בהיקף המגרש או כפל התכנית למרתף, מתוכם מבקשת התכנית לנצל שטח של 22 מ"ר לשטחי השירות בקומת המרתף.

ג. להוסיף קומת גלריה בתוך המעטפת הבנויה בהתאם לסעיף 62א(א)4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בגוש 10147 חלקה 42 , גבעת עדה

מספר התכנית 353-0390112

1.2 שטח התכנית 1.437 דונם

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 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4 א

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
200026	קואורדינאטה X
714132	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	הגבעה גבעת עדה	בנימינה-גבעת עדה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10147	מוסדר	חלק	42	

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות לתכנית תמא/ 34 / ב / 4 . הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 לאזור רגישות א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה כפופה להוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 למרקם שמור משולב ורגישות נופית סביבתית גבוהה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
26/08/1982	2707	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 95 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 95
04/12/2000	603	4939	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / ב.	ביטול	מק/ ש/ 960 / ב
04/12/2000		4939	התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מק/ ש/ 961 ומאמצת את הוראותיה.	ביטול	מק/ ש/ 961
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 930 . הוראות תכנית ש/ מק/ 930 לעניין בניית מצללות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 930
24/02/2002		5056	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית ש/ מק/ 990 / ב ומאמצת את הוראותיה.	ביטול	ש/ מק/ 990 / 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			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		22/03/2016	אור קמינסקי	22/03/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		22/03/2016	אור קמינסקי	22/03/2016		1: 250	רקע	בינוי
לא		15/05/2016	אור קמינסקי	15/05/2016	1	1: 1000	רקע	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
	פרטי	יעקב בן שושן			חיפה	דרך הים	69	04-8562200		jacob@goldline-gls.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב בן שושן			חיפה	דרך הים	69	04-8562200		jacob@goldline-gls.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		ok28@017.net.il
	מודד	עבד אלאלאה אחמד יונס	389		.	(1)		04-6351219		mknaani@gmail.com

(1) כתובת: עארה 30025 ת.ד. 55.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הוספת שטח רצפה לקומת גלריה בתוך מעטפת המבנה הקיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הוספת שטחי בניה בתוך מעטפת המבנה הבנוי בהיתר.

(ב) הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

(ג) הוספת קומת גלריה לצורך שימוש בחלל הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.437
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	221		+77	144	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
משק עזר	42



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,437	100
סה"כ	1,437	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,436.32	100
סה"כ	1,436.32	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר לצורכי הבית ולצרכים חקלאיים, מוסכים למכוניות ולטרקטורים.</p> <p>ג. גני ילדים ומגרשי משחקים.</p> <p>ד. משרד לבעלי מקצועות חופשיים בדירת האדם העוסק במקצוע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(א) מס' בתים למגורים על מגרש : תותר הקמת שני מבנים על מגרש שגודלו יהיה לפחות דונם אחד, ובתנאי שאחוזי הבנייה, גובה הבניינים והמרווחים המותרים יהיו בהתאם לאמור בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן, ובלבד שהמרחק המינימלי בין שני הבניינים שעל אותו המגרש לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(ב) מבנה עזר : תותר הקמת מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 6% משטח המגרש, וגובהו לא יעלה על 2.30 מ'.</p> <p>קווי הבניין למבנה העזר יהיו במרחק של 2 מ' מגבול המגרש או על גבול המגרש השכן ללא פתחים ובלבד שמי הגשמים מגג מבנה העזר לא יזרמו לכיוון המגרש השכן.</p> <p>(ג) מרתפים : תותר הקמת מרתף לאחסנה ביתית, מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום מתחת לבית המגורים שגובהו מעל פני הקרקע לא יעלה על 50 ס"מ וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למגורים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
2	4 (5)	6	4	4	1 (4)	2.5 (3)	7.25	2 (2)	329	22		86 (1)	221	1437	משק עזר

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) שישמשו למבנה עזר, למרפסות מקורות, למחסן, לחניה מקורה (בכפוף לסעיף 6.2 להלן) ולחלל הגג מעל הגלריה שגובהו מרצפת הגלריה ועד לתקרתה נמוך מ-2.20 מ'. לשטחים אלה יוספו שטחים להקמת מקלט או ממ"ד כחוק.
- (2) ובלבד שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.
- (3) 2 קומות + עליית גג.
- (4) למרתף.
- (5) או 1 מזכות המעבר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 חניה

(א) הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת מקום חנייה אחד לכל יח"ד בתחום המגרש.
 (ב) גובה מבנה חנייה לרכב פרטי בתחום המגרש לא יעלה על 2.20 מ' והקמתו תותר על קו הדרך המובילה למגרש.
 (ג) תותר הקמתו של מבנה המשמש להחניה של כלי רכב אחד על גבול המגרש ובלבד שמי הגשמים מהגג לא יזרמו למגרש השכן, והקיר שעל הגבול יהיה ללא פתחים.

6.3 ניהול מי נגר

הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 לאזור רגישות א'

6.4 תשתיות

כל השירותים העירוניים (אספקת מים, הוצאת אשפה, ביוב, ניקוז) יינתנו ע"י הרשות המקומית לשביעות רצון משרד הבריאות.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: יעקב בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: יעקב בן שושן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

מס' התכנית: 353-0390112

שם התכנית: תוספת זכויות בגוש 10147 חלקה 42, גבעת עדה

22/03/2016

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה אחוים				גודל החלקה	גודל מגרש מינימלי	תאריך אישור	מס' תכנית מאושרת	מספר המגרש	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
6	4	כמסומן בתשריט	1 ¹	2	2 ²			3	4 144	5 1437	2500	26/06/1982	95/ש		אזור משקי עזר	
		4 או 1 מזכות המעבר									2375	24/02/2002	ש/מק/990-ב			
					6 ²							4/12/2000	ש/מק/961			

¹ שטח המרתף יכלול בחישוב אחוז הבניה המותר. ישמש לאחסנה ביתית ולמתקנים. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ' ולא יעלה מעל 50 מ' מעל פני הקרקע

² תותר הקמת 2 מבנים על מגרש שגודלו יהיה לפחות דונם אחד, ובתנאי שאחוז הבנייה, גובה הבניינים והמרווחים המותרים יהיו בהתאם לאמור בטבלת ההגבלות ובתנאי שהמרחק המינימלי בין שני הבניינים שעל

אותו מגרש לא יפחת מ-8 מ. שום דבר האמור בסעיף זה לא יאסור את הקמתו של מבנה עזר לפי תכנית זו. שטח מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש.

³ מבנה עזר בקו בנין 2 מ' או 0 ללא פתחים 0, בגובה מקסימלי של 2.30 מ' ובשטח מקסימלי של 6%. בנוסף יותרו קומת עמודים, סטוויו מקומות חניה למכוניות דיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים

ומשותפים לכל הדירות כגון: חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה לאורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסת גג.

⁴ 10% משטח המגרש

⁵ שטח מינ' למגרש 2500 מ"ר או כפי שקיים (הוקטן ב-5% בתכנית ש/מק/960-ב).

⁶ במגרשים הגדולים מ-1000 מ"ר תותר הקמת 2 מבני מגורים. המרחק בין 2 מבנים באותו המגרש לא יקטן מ-6 מ'