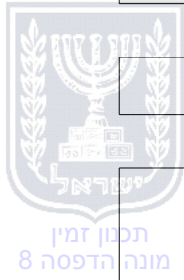


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0458331

תוספת שמושים בחלקה 40 גוש 10132, גבעת עדה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מקומית

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 זו מוסיפה שמושים בחלקה 40 גוש 11302 - תוספת שימוש מלאכה למבנה האחורי.
כמו כן התכנית משנה קוי בנין למבנים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שמושים בחלקה 40 גוש 10132, גבעת עדה

מספר התכנית 353-0458331

1.2 שטח התכנית 2.055 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
200780	קואורדינאטה X
713965	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
	17	הראשונים גבעת עדה	בנימינה-גבעת עדה

ל"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10132	מוסדר	חלק	40	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/950. הוראות תכנית מק/ש/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/950
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/960. הוראות תכנית מק/ש/960 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/960/ב
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/1124. הוראות תכנית ש/מק/1124 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/1124/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	24/08/2016	אסנת אולצוור	24/08/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

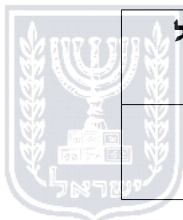


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 ברקר			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	17	052-3735866		



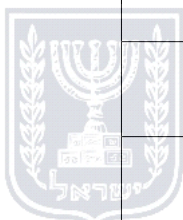
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב ברקר			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	17	052-3735866		osnat@tao-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זיוה ברקר			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה (1)	17	054-4407291		
בעלים		יעקב ברקר			בנימינה- גבעת עדה	הראשונים גבעת עדה	17	052-3735866		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

(1) כתובת: ת.ד. 1410.

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	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שימוש מלאכה למבנה האחורי ושינוי קוי בנין צידיים למבנים הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת שימוש מלאכה.

(ב) שינוי קוי בנין צידיים מ-4 מ' ל-0 - 4 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	400
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	400
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	400

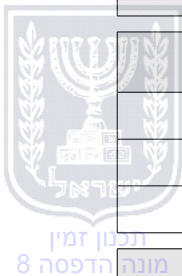
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,055	100
סה"כ	2,055	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,055.04	100
סה"כ	2,055.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חנויות ובתי עסק אשר אינם מייצרים מטרדי זיהום ורעש. יותר שמוש של ייצור מוצרים מעור. לא יותר ייצור של עור. השימוש לייצור מוצרי העור יתאפשר אך ורק בתוך המבנה הצפוני המאושר בהיתר, לא תתאפשר פעילות ואחסנה של חומרים בחצר. במידה ויופסק השימוש לבית מלאכה - השימוש במבנה יהיה למגורים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
ב	הנחיות מיוחדות במבנה המסומן בתשריט בקווקו "הנחיות מיוחדות" יותר שמוש של מלאכה והשרותים הנלווים לו כגון משרד, אולם ייצור, מחסנים, שרותים, מטבחון ומרחב מוגן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	6	4 (8)	4 (7)	1 (6)	2	4 (4)	8.5 (5)	3	2	863 (1)	2055	400	מגורים אי			

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:




אין בתכנית זו לפגוע בהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך זה 203 מ"ר למלאכה במבנה האחורי בלבד.
- (2) בהתאם לתכנית ש/מק/1124/א' - שטחי שרות על קרקעיים לכל יחידת דיור יהיו 50 מ"ר. בנוסף 325 מ"ר למלאכה במבנה האחורי בלבד.
- (3) א. מרתפים לאחסנה ביתית, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית שגובהו מעל פני הקרקע לא יעלה על 50 ס"מ- והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
ב. שטח המרתף יכלל בחישוב אחוז הבניה המותר
- (4) במידה והמגרש יחולק בעתיד יחולו עליו הוראות הצפיפות של תכנית ש/95.
- (5) 8.5 מ' לגג משופע; 7 מ' לגג שטוח.
- (6) אין להשתמש במרתף, או בחלק ממנו, למגורים.
- (7) 1.8 - 3.1 מ' למבנים קיימים. על כל בניה חדשה לעמוד בקוי הבנין המאושרים.
- (8) 0 לסככה ומחסן.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש, ומס' מקומות החניה הנדרש למבנה המלאכה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>מפלסי הרעש המירביים המותרים בתכנית לא יעלו על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש ממונה הדפסה 8 תכנון זמין)</p> <p>בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א) ביוב: הנחיות הטיפול בשפכים יהיה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב) אשפה ופסולת: יש לעשות שמוש במתקנים לצמצום מטרדי ריח ושמירה על הנקיון.</p>
6.4	חשמל
	<p>* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'. * ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים - 2.0 מ'. * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'. * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ'. * בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ'. * מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'. * מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה תדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<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.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל העצים בתחום התכנית הינם עצים לשימור. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</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>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>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:</p> <p>(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) 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>(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.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול לוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא חומרים מסוכנים, רעש וריח.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.10 תשתיות</p> <p>א) כללי: השתלבות במערכות שפכים, מים, חשמל, תאורה, ניקוז וכו' עם קווים ומתקנים סמויים בתת-הקרקע.</p> <p>ב) אקוסטיקה: נקיטת אמצעים להפחתת רעש, כולל הפניית פתחים ומחוללי רעש לכיוונים מתאימים.</p> <p>ג) ביוב וניקוז: כל פעולות היצור בעסק יתבצעו על גבי משטחי תפעול. המשטחים יהיו עמידים בפני חלחול. המשטחים יופרדו משאר שטחי העסק ע"י תעלות ניקוז או צינורות שיובילו אל עבר</p>	<p>6.10</p>

6.10	תשתיות
	המתקן לטיפול קדם.

6.11	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
------------	---------------------

	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
--	-------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8