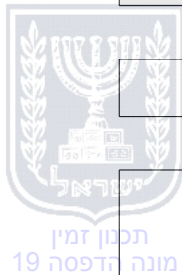


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0433292

מגורים בחלקות 6, 7 בגוש 10133, גבעת עדה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2017

להפקיד את התכנית

03/10/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את יעוד הקרקע של חלקות 6, 7 בגוש 10133 מאזור חקלאי למגורים אי' ושצ"פ וקובעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בחלקות 6, 7 בגוש 10133, גבעת עדה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

353-0433292

מספר התכנית

5.537 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

שומרון	מרחב תכנון מקומי
199970	קואורדינאטה X
713920	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
		דרך הברושים ג'יע	בנימינה-גבעת עדה

ל"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
41	6-7	חלק	מוסדר	10133

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



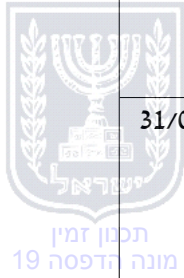
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 369	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 369 ממשיכות לחול.	3439	1352	31/03/1987
ש / 95	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 95 ממשיכות לחול.	2844	2707	26/08/1982



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	05/07/2017	אסנת אולצוור	29/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	29/05/2016	אסנת אולצוור	29/05/2016	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	3	04-6186403		

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	3	04-6186403		

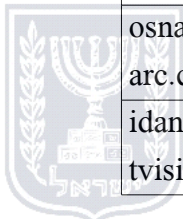
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	קרן היסוד	3	04-6186403		
בעלים	אברהם פיינ			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר גבעת עדה	16			
אחר			רשות ניקוז כרמל	עין כרמל	(1)		04-9844550		mosheis@ein- carmel.org.il

(1) כתובת: ד.נ. חוף הכרמל 30860.

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
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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 יעוד הקרקע של חלקות 6, 7 בגוש 10133 מאזור חקלאי למגורים א' ושצ"פ וקביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים א' ושטח ציבורי פתוח.

(ב) קביעת זכויות בניה.

(ג) קביעת הוראות בניה.

(ד) קביעת הנחיות לטיפול ברצועת הנחל שבתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.537			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+17	17	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+3,570	3,570	שטח עיקרי. מתוכם 850 מ"ר מתחת לקרקע

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'	2, 1
שביל	3
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	מגורים א'	2, 1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,537	100
סה"כ	5,537	100

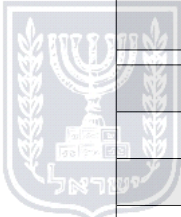
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,044.49	73.05
שביל	227.04	4.10
שטח ציבורי פתוח	1,265.18	22.85
סה"כ	5,536.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים במגרש, צימר להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	(א) מרחק בין יחידות הדיור יהיה 0 או 4 מ'. (ב) תותר יחידת אירוח (צימר) אחת לכל יח"ד בצמידות למבנה העיקרי ועל חשבון הזכויות העיקריות המוקצות לאותה יחידת דיור.
ב	זיקת הנאה
	בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לדיירי המגרשים בלבד. לא תותר הקמת גדרות בשטח זה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שבילים, תשתיות, ריהוט גינה, תאורה וכד'.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.3 להלן.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל הולכי רגל, גינון, תאורה, תשתיות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	0	3	1	1	2	(4) 8.5	8	60	2080		(3) 400	(2) 400	(1) 1280	1769	1	מגורים אי'
5	0	4	3	1	2	(4) 8.5	9	60	2340		(3) 450	(2) 450	(1) 1440	2276	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד: 160 מ"ר מתוכם ניתן לנצל עד 40 מ"ר לצימר.
- (2) לכל יח"ד 50 מ"ר שטחי שירות. ניתן לנייד חלק משטחי השרות אל מתחת לקרקע.
- (3) לכל יח"ד 50 מ"ר.
- (4) 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש : 2 מקומות חניה לכל יחיד ומקום חניה 1 לכל צימר ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>



	<p>6.2 חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.3 ניקוז</p> <p>נחל עדה/רשות ניקוז כרמל:</p> <p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין הנוגעות לניקוז ולמניעת שיטפונות - חוק הניקוז, תמ"א 34 ב/3 וכיו"ב - בכל הנוגע למעמדה לפעולותיה של רשות ניקוז כרמל ברצועת נחל עדה הנכללת בתוכנית - יחולו על התוכנית ההוראות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות הניקוז בקטע נחל עדה העובר בתחום התוכנית תבוצענה ע"י רשות ניקוז כרמל על פי שיקוליה ועל פי צרכי הניקוז והכול בלי לגרוע מסמכויותיה של רשות הניקוז לבצע את תפקידיה. 2. לא תיחסם ולא תימנע גישת רשות הניקוז לקטע הנחל העובר בתחום התכנית לשם ביצוע פעולות הניקוז. 3. כדי להימנע מפגיעה בטבע, רשות ניקוז כרמל, על פי שיקול דעתה וכדי לא להפר מצב טבעי קיים, רשאית גם להימנע מלבצע פעולה כלשהי בקטע נחל עדה שבתחום התוכנית. 4. לא תבוצע עבודת פיתוח כלשהי בתחום קטע נחל עדה העובר בתחום התכנית ללא הרשאה בכתב מרשות ניקוז כרמל. 	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בתאי שטח 1, 2, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.5 פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 	<p>6.5</p>



	פסולת בניין	6.5
<p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. 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>		
	תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) הגשת נספח בינוי הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות. (ג) רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין. (ד) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה רישום הש"פ והדרך המשולבת על שם הרשות המקומית.</p>		
	תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. 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. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>		

6.7	תשתיות
	<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

