



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה קו בניין למבנה קיים בחלקה 244 גוש 10215



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בקו בניין צידי ברחוב התמר בנימינה

**מספר התכנית** 353-0425231

**1.2 שטח התכנית** 0.611 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** 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

**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

194925 קואורדינאטה X

714325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התמר בנימינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - כל תחום הרשות : בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	התמר	בנימינה-גבעת עדה

שכונה רחוב התמר בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10215	מוסדר	חלק	244	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10215	31

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/241	31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

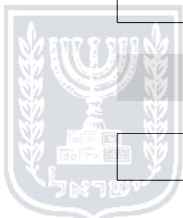
שומרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/1984	2885	3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 241/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 241/ ד
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 23/ א. הוראות תכנית ש/ 23/ א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ש/ 23/ א
22/01/1998		4610	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 301/ א. הוראות תכנית מק/ ש/ 301/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 301/ א
04/12/2000	603	4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960/ א. הוראות תכנית מק/ ש/ 960/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 960/ א
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961/ ג. הוראות תכנית מק/ ש/ 961/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 961/ ג
16/06/2011	4845	6251	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122/ ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1122/ ג
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1122/ א. הוראות תכנית ש/ 1122/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1122/ א
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122/ ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 1122/ ד

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה דניסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה דניסוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/06/2016	אלה דניסוב	06/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	גדעון הכהן	ל"ר	ל"ר	בנימינה- גבעת עדה	התמר	10	050-2002606		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון הכהן	ל"ר	ל"ר	בנימינה- גבעת עדה	התמר	10	050-2002606		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גדעון הכהן	ל"ר	ל"ר	בנימינה- גבעת עדה	התמר	10	050-2002606		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אלה דניסוב	47889		אור עקיבא	הרב כהנא	252	054-6593930		ela@denyso.com
	מודד	כאמל זועבי	879		נצרת עילית	השושנים	11	052-2840602		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 קו בניין צידי בחלקה 244 ברחוב התמר בנימינה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי ימני בחלקה 244 בגוש 10215 ברחוב התמר בבנימינה מ - 4.00 מ' ל 3.00 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

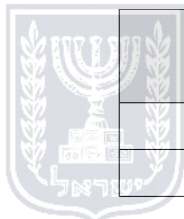


תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.611
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	1	1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	183.96	183.96		183.96	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
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	100	16.37
מגורים א'	511	83.63
סה"כ	611	100

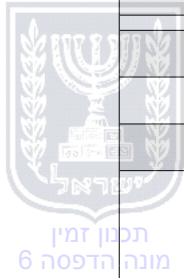
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.76	100
סה"כ	511.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א' בית מגורים צמוד קרקע בהתאם לתכנית ש/241/ד .	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל הוראות התכנית יהיו כפופות לתכנית החלה של השטח (ש/241/ד) פרט לקו בניין צידי ימני	
קווי בנין	ב
<p>קו בניין צידי ימני יהיה 3 מ' במקום 4 מ'</p> <p>קו בניין צידי שמאלי 4 מ' במסגרת קווי בניין המאושרים בתכנית קודמת</p> <p>קו בניין קדמי 4 מ' במסגרת קווי בניין המאושרים בתכנית קודמת</p> <p>קו בניין אחורי 6 מ' במסגרת קווי בניין המאושרים בתכנית קודמת</p>	



## 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	שימוש	יעוד										
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת														
						שרות					עיקרי									
קדמי	4	אחורי	6	צידי- שמאלי	4	צידי- ימני	3	מעל הכניסה הקובעת	2	(2) 7	1	50	233.96	סה"כ שטחי בניה	50 (1)	183.96	450	1	מגורים	מגורים א'

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 מתוקף תכניות בתוקף שניתן היה לקבל עקב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות הינם בהתאם לתכנית ש/1122/א (כולל ממ"ד 12.00 מ"ר).

(2) +1.10 מ' מעקה מעל גג שטוח, בגג רעפים גובה סופי 8.5 מ'.



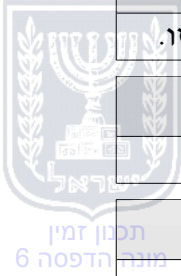
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

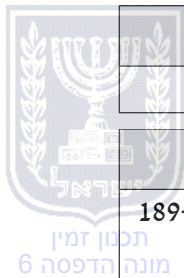


תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>כל הוראות תכניות ש/23/א ו-ש/241/ד שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. 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:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'          בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אווריים 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'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6.2.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.2.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 510, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות</p>	<p><b>6.5</b></p>





<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                  ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  ב. עצים לשימור:                  - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.                  - 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 שיידרש.                  קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.                  ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:                  - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה                  - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.                  בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.                  ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (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</p>	

## הוראות בזמן בניה

6.10

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.

ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין 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 שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	
2	מימוש התכנית	מימוש מיידי

### 7.2 מימוש התכנית