

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0707745

החלפת שטחים בין ייעוד מגורים למגורים א' בקיבוץ גן שמואל

חיפה

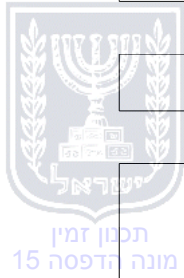
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

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 מהווה תכנית שינויים לתב"ע 351-0113175

תכנית זו מתייחסת לתאי השטח הבאים :

תא שטח 6 בגוש 10023 חלקה 53 (חלק) בייעוד מגורים א.

תא שטח 15 בגוש 10052 חלקה 26 (חלק) בייעוד מגורים.

התכנית מציעה החלפת שטחים בין אזור מגורים לאזור מגורים א' ,

ללא שינוי במאזן השטחים הקיים על מנת לאפשר בניית יח' מגורים קטנות באזור המיועד כיום לאזור מגורים,

וכן שינוי בקווי הבנין בהתאם להחלפת השטחים תוך שמירה על מרווחי הבניה המוגדרים בתכנית

351-0113175.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים בין ייעוד מגורים למגורים א' בקיבוץ גן שמואל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

351-0707745

מספר התכנית

11.378 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

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**

מנשה-אלונה

קואורדינאטה X

195651

קואורדינאטה Y

706567

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מנשה - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
10023	מוסדר	חלק		53
10052	מוסדר	חלק		26

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
351-0113175	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0113175 ממשיכות לחול.	7640	2238	13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יניב טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יניב טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	01/08/2020	יניב טלמון	11: 37 02/08/2020	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			05/01/2020	אריה לנדסמן	11: 47 02/08/2020	סקר ונספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		31/08/2020	יניב טלמון	17: 06 31/08/2020		לא

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 15

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			קיבוץ גן שמואל	גן שמואל	(1)		04-6335660	04-6335660	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חפר 38810.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גן שמואל	גן שמואל	(1)		04-6335660	04-6335660	

(1) כתובת: ד.ג. חפר 38810.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קיבוץ גן שמואל	גן שמואל	(1)		04-6335660	04-6335660	

(1) כתובת: ד.ג. חפר 38810.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה-כרכור	אלכסנדרוני	16	052-9574030		yanivtalmon@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אריה לנדסמן			גן שמואל	גן שמואל				ariel@ganshmuel.com



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

מטרת התכנית הינה לאפשר בניית יח' מגורים קטנות באזור המיועד כיום לאזור מגורים. זאת ע"י החלפת שטחים בין אזור מגורים א' לאזור מגורים, תוך שמירה על מאזן השטחים הקיים בין תאי השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. החלפת שטחים בין אזור מגורים א' לאזור מגורים, תוך שמירה על מאזן השטחים הכולל הקיים בין תאי השטח, לפי סעיף 62א (א).
2. ניווד שטחי בניה ויח"ד תוך שמירה על מאזן השטחים הכולל הקיים, לפי סעיף 62א (א) 6.
3. שינוי בקווי הבנין בהתאם להחלפת השטחים תוך שמירה על מרווחי הבניה המוגדרים בתכנית 351-0113175, לפי סעיף 62א (א) 4.
4. שינוי בגובה הבניה המותר באזור מגורים, מ-7 מ' ל 7.5 מ' לפי סעיף 62א (א) 4א.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	2	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים	2
מגורים א'	1	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים א'	1
		מבנה להריסה	מגורים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,152.58	54.07
מגורים א'	5,226.94	45.93
סה"כ	11,379.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	6,152.58	54.07
מגורים א'	5,226.94	45.93
סה"כ	11,379.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים ליחידות קטנות שגודלן אינו עולה על 55 מ"ר ליח"ד, לקליטה ואכלוס זמני של משפחות, בנים והורים של משפחות חברי האגודה. באזור זה יח"ד הקטנות ימוקמו בתוך מבנים קיימים, במבני מגורים חד ו/או דו קומתיים במבנים חד משפחתיים/דו משפחתיים/טוריים. יותר מחסנים לשרות המגורים, חניות, משטחי חוף וסככות הצללה, שבילים ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים מקומיים למערכות התשתית של אזורי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים ואחרים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהשימוש שנעשה בהם תואם לתכנית המאושרת. ב. תוספות בניה יתאפשרו לפי קווי הבנין של המבנים הקיימים, בתנאי שאינם חורגים לתחום דרך או ייעוד קרקע אחר. ג. ניתן יהיה להמשיך ולהפעיל המבנים הנ"ל ואף לשפצם עבור השימוש הקיים, עד להסבתם למבנים ולשימושים התואמים ייעודי הקרקע עפ"י תכנית זו או עד להוצאת היתר בניה ראשון בתא השטח לשימוש החדש עפ"י תכנית זו.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים בבניה צמודת קרקע, בצפיפות של כ- 3 יח"ד לדונם. באזור זה תותר בניית מבני מגורים חד ו/או דו קומתיים במבנים חד משפחתיים/דו משפחתיים/טוריים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מחסנים לשרות המגורים, חניות, משטחי חוף וסככות הצללה, שבילים ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים מקומיים הדרושים למערכות התשתית של אזורי המגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים ואחרים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהשימוש שנעשה בהם תואם לתכנית המאושרת. ב. תוספות בניה יתאפשרו לפי קווי הבנין של המבנים הקיימים, בתנאי שאינם חורגים לתחום דרך או ייעוד קרקע אחר. ג. ניתן יהיה להמשיך ולהפעיל המבנים הנ"ל ואף לשפצם עבור השימוש הקיים, עד להסבתם למבנים ולשימושים התואמים ייעודי הקרקע עפ"י תכנית זו או עד להוצאת היתר בניה ראשון בתא השטח לשימוש החדש עפ"י תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				צידי- ימני		צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים		55 (1)	(2)			35 (2)		7.5 (3)	2 (2)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	3
מגורים א'		160 (5)	25 (6)			40 (7)		7 (8)	2 (2)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	3

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 351-0113175.

יותר קו בנין צידי ואחורי 0 במקרה של גבול משותף בין יח"ד צמודות. קו בנין למבנה קיים יאושר ע"פ הקיים בשטח.

תוספת בניה למבנים קיימים באזור מגורים ובניית קומה שניה , תותר עד קו קונטור המבנה הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח בניה עיקרי ליח"ד קטנה אחת לא יעלה על 55 מ"ר, בהתאם לתכנית 351-0113175.

(2) בהתאם לתכנית 351-0113175.

(3) גובה מבנה יהיה 7.5 מ' לגג שטוח ו 8.5 מ' עבור גג משופע.

(4) ק' בנין לגבול משותף בין יחידות דיור (צידי ו/ או אחורי) במבנים דומ"ש ו/או טוריים יהיה 0 מ'.

(5) שטח בניה עיקרי ליח"ד גדולה אחת לא יעלה על 160 מ"ר, בהתאם לתכנית 351-0113175.

(6) שטחי שירות - עד 25 מ"ר ליח"ד אחת עבור ממ"ד, מחסן ביתי וכללי. בהתאם לתכנית 351-0113175.

(7) עד 140 מ"ר ליח"ד. בהתאם לתכנית 351-0113175.

(8) גובה המבנה יהיה: 7 מ' עבור גג שטוח ו 8.5 מ' עבור גג משופע...

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה תחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עיתקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

ב. חיזוק מבנים לשימור או מבנים קיימים במתחם לשימור יבוצע בנוסף על האמור בסעיף א' שלעיל.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ, קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

שמידה על עדים בוגרים	6.4
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.	
פסולת בנין	6.5
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר 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.	
תשתיות	6.6
א. ביוב: 1. אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה. מתן היתר בניה למבנה מגורים (לא כולל הרחבת מבנים קיימים) יותנה בחיבור למערכת ההולכה למט"ש האזורי. 2. תכניות מפורטות לביצוע של תחנת השאיבה לביוב ולקווי המים והביוב, יועברו להתייחסות משרד הבריאות טרם ביצועם. ב. מים: אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית. ג. מקלטים ומרחב מוגן: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ד. מתקנים הנדסיים: מתקנים הנדסיים בתחום התכנית (חדרי חשמל, מים, מערכות וכו') יהיו לטובת שימושי המגורים ויאושרו במסגרת היתר בניה כחוק.	
מבנים קיימים	6.7
א. מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים ואחרים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי	



6.7	מבנים קיימים
	שהשימוש שנעשה בהם תואם לתכנית המאושרת. ב. תוספות בניה יתאפשרו לפי קווי הבנין של המבנים הקיימים, בתנאי שאינם חורגים לתחום דרך או ייעוד קרקע אחר. ג. ניתן יהיה להמשיך ולהפעיל המבנים הנ"ל ואף לשפצם עבור השימוש הקיים, עד להסבתם למבנים ולשימושים התואמים ייעודי הקרקע עפ"י תכנית זו או עד להוצאת היתר בניה ראשון בתא השטח לשימוש החדש עפ"י תכנית זו. ד. במבנה המסומן ב-A בנספח הבינוי, תותר בניית קומה שניה בקונטור המבנה הקיים.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התכנית השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	מיידי

