

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תכנית מס' 353-1209014

תאריך

הוספת זכויות בניה בגוש 10147 חלקה 16 נחלת משפחת דוד בגבעת עדה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005300858/310>

דברי הסבר לתכנית

עסקנו בתכנית בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מגרש ביעוד משקי עזר למגורים ביישוב כפרי בחלקה מס' 16 גוש 10147 בגבעת עדה תוך כדי דיוק גבולות היעודים המאושרים ללא שינוי בשטחם, תוספת באחוזי בניה ותוספת יחידת דיור אחת בהתאם למותר בתכנית המתאר המופקדת. התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר של גבעת עדה ש/95 המאושרת מיום 26/08/1982 לעניין:

1. תוספת יחידת דיור אחת (3 במקום 2).
2. תוספת זכויות בניה (630 מ"ר ברוטו במקום 544 מ"ר) ממוצע 210 מ"ר ברוטו ליחידת הדיור .
3. תוספת זכויות בניה בשטח החקלאי (1500 מ"ר מבנים חקלאיים + 150 מ,ר לתיירות חקלאית).
4. חממות בתכסית של עד 60 % מהשטח החקלאי שאינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה בגוש 10147 חלקה 16 נחלת משפחת דוד בגבעת עדה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 353-1209014

1.2 שטח התכנית
 26.502 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 לי"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

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	200536
קואורדינאטה Y	714979

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הדר גבעת עדה	25	

שכונה גבעת עדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10147	מוסדר	חלק	16	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/ 95	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



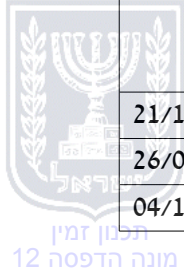
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000			4934		ללא שינוי	ש/ מק/ 950
26/08/1982		2707	2844		שינוי	ש/ 95
04/12/2000		603	4939		ללא שינוי	מק/ ש/ 960 / 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			עמאד אחמד חאגי' פרח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		עמאד אחמד חאגי' פרח		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 2		עמאד אחמד חאגי' פרח		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 12 20/05/2024	בן ליפקון	08/05/2024	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 07 20/05/2024	עמאד חאגי' פרח	14/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 33 23/05/2024	בן ליפקון	22/05/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		21: 42 18/07/2023	איאד אחמד חאגי' פרח	18/07/2023	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	רחמים דוד			בנימינה- גבעת עדה	הדר גבעת עדה	25			mzsaada@netvision.net.il
	פרטי	בלה דוד			בנימינה- גבעת עדה	הדר גבעת עדה	25			mzsaada@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחמים דוד			בנימינה- גבעת עדה	הדר גבעת עדה	25			mzsaada@netvision.net.il
פרטי	בלה דוד			בנימינה- גבעת עדה	הדר גבעת עדה	25			mzsaada@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	עמאד אחמד חאג' פרח	41951253	מימאר סינאן בע"מ	אום אל- פחם	אלמנארה (1)	30	052-4369555		imad.hf@gmail.com
אדריכל רשוי	אדריכל	עמאד חאג' פרח	41951253	חאג' פרח לתכנון והנדסה	אום אל- פחם	אלמנארה (1)	30	052-4369555		imad.hf@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	בן ליפקון		בן ליפקון ייעוץ אגרונומי מקצועי	הבוניים	(2)				ben.lipkun@gmail.com
	מודד	אימן מחאמיד	978	מחאמיד אימן מודד מוסמך	אום אל- פחם	דרך עין גראר				aiman74@walla.com

(1) כתובת : שכונת אסכנדר.

(2) כתובת : מושב הבונים הגלים 56.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 משקי עזר למגורים בישוב כפרי תוך כדי דיוק גבולות היעודים המאושרים ללא שינוי בשטחם ביעוד מגורים: תוספת באחוזי בניה ותוספת יחידת דיור אחת בהתאם למותר בתכנית המתאר המופקדת ביעוד חקלאי: הוספת שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממשקי עזר למגורים בישוב כפרי
2. תגבור זכויות הבניה והוספת שימושים ..
3. תוספת יחיד דיור אחת (3 במקום 2).
4. דיוק בגבולות היעודים ללא שינוי בשטחם.
5. שינוי בקווי בנין.
6. קביעת הוראות בניה חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	200
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
מסדרון אקולוגי	קרקע חקלאית	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	23,102	87.17
משק עזר	3,400	12.83
סה"כ	26,502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,400.42	12.83
קרקע חקלאית	23,101.35	87.17
סה"כ	26,501.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים למתגוררים באותה יחיד דיור (עד 30 מ"ר מזכויות הבניה המוקנות לאותה יחיד).</p> <p>3. מבנים לטובת מיכון חקלאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1- תתאפשר כניסה אחת בלבד אל המגרש מחזית הנחלה.</p> <p>2- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית צל אשר תראה את הצפיפות העתידית (4 יחיד/דונם) בתחום שטח המגורים של הנחלה כולה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>4.2.1.1. בתיאום עם משרד החקלאות, יותרו מבנים חקלאיים בהיקף של 1,500 מ"ר ברוטו</p> <p>4.2.1.2. בנוסף יותרו זכויות של 150 מ"ר ברוטו לטובת תיירות חקלאית.</p> <p>4.2.1.3. חממות בתכסית של 60% מהשטח החקלאי שאינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי.</p> <p>4.2.1.4. לא יותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. מבנה חקלאי יותאם לשטחי העיבוד אותו הוא מיועד לשרת ע"פ קריטריונים משרד החקלאות.</p> <p>2. תנאי להיתר למבנים החקלאיים יהיה הצגת פתרון נגישות ותשתיות.</p> <p>3. המבנים החקלאיים יתאפשרו רק בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.</p> <p>4. חממות יותרו בתכסית של 60% והן יוכלו להתמקם גם בשטח שאינו בתחום ההנחיות המיוחדות כל עוד הוא אינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי, ובהתאם לאישור משרד החקלאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי						
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	סה"כ שטחי בניה	עיקרי						
3	2	7 (2)	3	30	630	150	3400	מגורים	100	מגורים	מגורים	
3	1	10.5		12	400	400	3400	מיכון חקלאי	100	מגורים	בישוב כפרי	
0 (5)	1	10.5		70 (4)	1500	1500	23102	מבנים חקלאיים	200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
0 (5)	1	7 (2)	0	1	150 (7)	30	23102	תיירות חקלאית	200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יתאפשר הקצאה עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות המוקנות לכ יחידת דיור.
- (2) 7 מי' לגג שטוח, 8.5 לגג רעפים.
- (3) בנייה קיימת בהיתר לא תחשב כחורגת מקווי הבניין, ואולם כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין המאושרים.
- (4) 10% למבנים חקלאיים, 60% לחממות שיוכלו להתמקם גם בשטח החלקאי שאינו בתחום ההנחיות המיוחדות כל עוד הוא אינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי.
- (5) מקצה תחום ההנחיות המיוחדות עם הברזודור האקולוגי.
- (6) ביחס לגבול היעוד מגורים.
- (7) לא יותרו יחידות אירוח ולא תתאפשר לינה בשטח התיירות החקלאית.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. על שטח המגורים בתכנית לטפל בתחומה בנגר בהיקף של לפחות 75מ"ק, ושאמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי בוועדה המרחבית, לאחר קיום היוועצות עם הרשות המקומית.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. הצגת אפשרות מימוש לכל יח"ד במגרש.</p> <p>2. הגשת תכנית צל אשר תראה את הצפיפות העתידית (4 יח"ד/דונם) בתחום שטח המגורים של הנחלה כולה.</p> <p>3. אישור הרשות והתאגיד לביצוע התשתיות.</p> <p>4. תנאי להיתר למבנים החקלאיים יהיה הצגת פתרון נגישות ותשתיות.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>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 שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ואישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע? מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. העצים המיועדים בסקר העצים להעתקה/היערות ע"פ נוהל העתקות של פקיד היערות ובילוויאגרונום מומחה להעתקות.</p> <p>אזור שורשים מוגן:</p> <p>האזור שבו מתרכזת ברובה מערכת השורשים של העץ. באזור זה לא תותר עבודת פיתוח כלשהי, הן מעל פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע הקיימת.</p> <p>רדיוס אזור זה ייקבע לפי אחת משתי השיטות שלהלן:</p> <p>שיטה א': בהתאם להיטל צמרת העץ על פני הקרקע, בעצים צריפיים מובהקים (כדוגמת עצים זמין מונה הדפסה 12</p> <p>פרוש) ייקבע רדיוס לפי מחצית גובה העץ</p> <p>שיטה ב': חישוב מכפלת קוטר גזע העץ במקדם שערכו 12.</p> <p>דוגמה לחישוב שיטה ב': 30 ס"מ = קוטר גזע</p> $30 \cdot 12 = 360$ $3.6 \text{ מ' } = R$ <p>יודגש כי בכל מקרה, הערך הגבוה מבין שתי שיטות חישוב הרדיוס הנ"ל ייחשב כרדיוס הקובע.</p>	

הוראות פיתוח**6.4**

א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת המועצה המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב .

ה. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית ועל פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה.

ו. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ודרישות המועצה המקומית .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**