

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1235167

תוספת זכויות בניה לחלקה 39 בגוש 10146 עמוס שדה גבעת עדה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

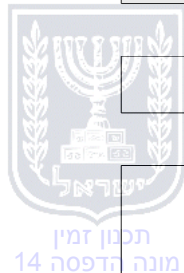
11/09/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005316966/310>

דברי הסבר לתכנית

עסקנו בתכנית בסמכות מחוזית לשינוי מגרש ביעוד משקי עזר למגורים א' בחלקה מס' 39 גוש 10146 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 האמור לעיל.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.3.2024 התכנית מציעה בינוי כלהלן :

א.בשטח המיועד למגורים :

- 1- 630 מ"ר ברוטו (ממוצע של 210 מ"ר ברוטו ליחידת דיור) בגובה של 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 לגג רעפים ל-שתי קומות.
- 2- 150 מ"ר ברוטו לטובת תיירות חקלאית, בגובה של 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 לגג רעפים ל-שתי קומות.
- 3- 400 מ"ר ברוטו לטובת סככות למיכון חקלאי בקומה אחת וגובה שלא יעלה על 10.5 מ'.

ב.בשטח החקלאי :

- 1- 1500 מ"ר ברוטו לטובת מבנים חקלאיים בקומה אחת ובגובה שלא יעלה על 10.5 מ'.
- 2- חממות בתכסית של עד 60 % מהשטח החקלאי שאינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת זכויות בניה לחלקה 39 בגוש 10146 עמוס שדה
גבעת עדה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
353-1235167

שטח התכנית
14.129 דונם

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

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	199563
קואורדינאטה Y	714041

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10146	מוסדר	חלק	39	

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 14



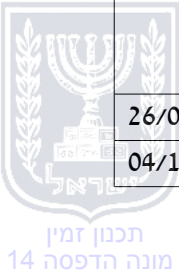
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/ 95	שינוי		2844	2707		26/08/1982
מק/ ש/ 960 / ב	שינוי		4939	603		04/12/2000



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				עמאד אחמד חאג' פרח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמאד אחמד חאג' פרח		תשריט מצב מוצע 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		עמאד אחמד חאג' פרח		תשריט מצב מוצע 2	לא
סקר עצים	מחייב		8	03/10/2024	חובב לרנר	17: 48 08/10/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	30/04/2024	עמאד אחמד חאג' פרח	22: 47 01/05/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		03/10/2024	חובב לרנר	17: 48 08/10/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/04/2024	עמאד אחמד חאג' פרח	22: 48 01/05/2024		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



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	עמוס שדה שדה			בנימינה- גבעת עדה	הגבעה גבעת עדה	47			amos7746@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס שדה שדה			בנימינה- גבעת עדה	הגבעה גבעת עדה	47			amos7746@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמאד אחמד חאגי פרח	41951253	מימאר סינאן בע"מה ופיקוח.	אום אל- פחם	אלמנארה	30	04-6110188		imad.hf@gmail.com
אגרונום	אגרונום	חובב לרנר		לרנר חובב אגרונום יועץ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		050-8824060		hovavle@gmail.com
	מודד	אימאן מחאמיד	978	מחאמיד אימן מודד מוסמך	אום אל- פחם	דרך עין גראר				aiman74@walla.com

(1) כתובת : *.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 א' תוך כדי דיוק גבולות היעודים המאושרים ללא שינוי בשטחם, תוספת באחוזי בניה ותוספת יחידת דיור אחת בהתאם למותר בתכנית המתאר המופקדת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממשקי עזר למגורים א'.

2. תגבור זכויות הבניה.

3. תוספת יחיד דיור אחת (33 במקום 2).

4. דיוק בגבולות היעודים ללא שינוי בשטחם.

5. שינוי בקווי בנין.

6. קביעת הוראות בניה חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 א'	100	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
קרקע חקלאית	200	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
		הנחיות מיוחדות	מגורים א'	100
		הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	200
		זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים א'	100
		להריסה	מגורים א'	100
		להריסה	מגורים א'	100
		להריסה	קרקע חקלאית	200
		מסדרון אקולוגי	קרקע חקלאית	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור משקי עזר	2,691	19.05	
קרקע חקלאית	11,438	80.95	
סה"כ	14,129	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	2,691.01	19.05	
קרקע חקלאית	11,437.98	80.95	
סה"כ	14,128.99	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 בתי מגורים : א. בתים חד או דו משפחתיים . ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה יחידת הדיור עד 30 מ"ר מסך זכויות הבניה המוקנות לאותה יחידת הדיור. 4.1.2 חצרות חקלאיות : א. סככות לאחסון מיכון חקלאי. ב. מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות. ג. מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית. ד. תיירות חקלאית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1- תתאפשר כניסה אחת בלבד אל המגרש מחזית הנחלה . 2- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית צל אשר תראה את הצפיפות העתידית (4 יח"ד/דונם) בתחום שטח המגורים של הנחלה כולה .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	4.2.1. חממות בתכסית של 60 % מהשטח החקלאי שאינו חודר לתחום המסדרון האקולוגי. 4.2.2. לא יותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. מבנה חקלאי יותאם לשטחי העיבוד אותו הוא מיועד לשרת ע"פ קריטריונים משרד החקלאות. 2. תנאי להיתר למבנים החקלאיים יהיה הצגת פתרון נגישות ותשתיות. 3. המבנים החקלאיים יתאפשרו רק בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי									שרות
מגורים א'	אחר	100	מיכון חקלאי וכו'	2691	400		15		10.5	1		3	5		
מגורים א'	אחר	100	תיירות חקלאית	2691	120	30	10		(2) 7	2		3	5	(1) 5	
מגורים א'	מגורים	100	מבני מגורים	2691	(3) 540	(4) 90	30	3	(5) 7	2		3	5	(1) 5	
קרקע חקלאית		200	מבנים חקלאיים	11438	1500	0	(6) 60	0	10.5	1		3	3	(7) 0	

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) בניה קיימת לא תחשב כחורגת מקווי הבניין ואולם כל בניה חדשה תצטרך לעמוד בקווי הבניין לפי הטבלה.
- (2) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (3) מתוך שטח זה יתאפשר להקצות עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות המוקנות לכ יחידת דיור.
- (4) 30 מ"ר לכל יחידת דיור ייחודו לממ"ד, מחסן וחדר מדרגות.
- (5) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (6) שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות לא יעלה על 60% משטח המסומן בהנחיות מיוחדות.
- (7) מקצה תחום ההנחיות המיוחדות עם הברוזדור האקולוגי.
- (8) ביחס לגבול היעוד מגורים.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1. על שטח המגורים בתכנית לטפל בתחומה בנגר בהיקף של לפחות 59 מ"ק, ושאמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי בוועדה המרחבית, לאחר קיום היוועצות עם הרשות המקומית.
 - 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.
 - 1.3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. הצגת אפשרות מימוש לכל יח"ד במגרש.
2. הגשת תכנית צל אשר תראה את הצפיפות העתידית (4 יח"ד/דונם) בתחום שטח המגורים של הנחלה כולה.
3. אישור הרשות והתאגיד לביצוע התשתיות.
4. תנאי להיתר למבנים החקלאיים יהיה הצגת פתרון נגישות ותשתיות.

6.3**הוראות פיתוח**

- 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 שייאשר 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14