

3003#2

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון"

תכנית מס' ש/448
שנוי תכנית מתאר מקומית ש/95 ותכנית ש/106 א'
מרכז אזורי גבעת עדה

ת ק נ ו

12.2.90

אדריכל עמיחי שדה
ח' ורד 13 א' קרית-ביאליק

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון"

תכנית מס' ש/448 מרכז אזרחי גבעת עדה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/448 מרכז אזרחי גבעת עדה".
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספחים לתכנית זו תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית תנועה וחניה.
3. שטח התכנית : 18.0 דונם (מדוד ומחולק באופן גרפי).
4. המקום : גבעת עדה, גוש 10132, חלקות מס': 31, 32, 33, 34. חלק מחלקות מס': 8, 18, 29, 30, 35, 36, 37. בין הדרכים מס' 6, 7, 13 שס.
5. יזום התכנית : מנהל מקרקעי ישראל.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. מחבר התכנית : אדריכל עמיחי שדה, רח' ורד 13 א' קרית ביאליק.
8. מטרת התכנית :
תכנון מרכז מסחרי, שטחים למלאכה ובנין ציבורי מרכזי לישוב וככר עירונית, תוך התאמה למצב קיים בשטח וכולל הסדרת דרכים וצמתים.
9. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ש/95 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2844 ביום 26.8.82 ותכנית ש/106 א' שפורסמה למתן תוקף בתאריך 13.6.76 בי.פ. 2227. על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית המיתאר של גבעת עדה ש/95, בשינויים המופיעים בה.

10. ביאור ציוני התשריט

ספרור	סימון בתשריט	ביאור
1.	קו כחול עבה	גבול התכנית
2.	כתום	מגורים א'
3.	תכלת	מגורים ב'
4.	סגול מותחם בסגול כהה	מלאכה
5.	חום מותחם בחום כהה	בניני ציבור
6.	אפור מותחם בשחור	מסחר
7.	אפור מותחם בחום כהה	מסחר בעל אופי ציבורי
8.	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
9.	קו אדום עבה	חזית בעלת עצוב ארכיטקטוני אחיד
10.	קו סגול עבה	חזית חנויות
11.	קוים אלכסוניים סגול כהה ובהיר לסרוגין	סטוין
12.	חום	דרך מאושרת
13.	אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
14.	קוים אלכסוניים אדום וירוק בהיר לסרוגין	שביל להולכי רגל
15.	קוים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
16.	ספרה ברביע עליון בעיגול, בשחור	מס' הדרך
	ספרה ברביע צדדי בעיגול, באדום	קו בנין מינימלי
	ספרה ברביע תחתון בעיגול, באדום	רוחב הדרך
17.	10132 	גבול ומס' גוש
18.	עגול וקו מרוסקים בירוק	גבול ומס' חלקה לביטול
19.	עגול וקו בצבע התכנית	גבול ומספר חלקה מוצעים
20.	ספרות רומיות	מס' קומות הבנין
21.	קו אדום דק	קו בנין מוצע

11. השימוש בקרקעות ובמבנים

לא ישמשו בנין או קרקע הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

12. רשימת התכליות

- | | | | |
|-------|--------|---------|--|
| 12.1 | מגרש | (1) | מגורים ב'. |
| 12.2 | מגרש | (2) | מלאכה, ששימושיה אינם דורשים חצרות ואיכסון חיצוני. גובה קומה עד 3.20 מ' (ברוטו). |
| 12.3 | מגרשים | (3)(4) | מלאכה. גובה המבנה (בין רצפה ותקרה) עד 5.0 מ'. תותר בניית יציע כמשמעותו בחוק התכנון והבניה. שטח היציע כלול בשטח המופיע בטבלה להלן. אין לאפשר הקמת מוסכים לטיפול ברכב בשטח זה. |
| 12.4 | מגרש | (5) | בנין ציבורי. אולם ציבורי - בית-עם ומועדון וכד'. יש לתאם את פיתוח המגרש עם פיתוח הש.צ.פ. הבנין כולל סטוין, וחזית בעלת עיצוב ארכיטקטוני הפונים לש.צ.פ. מבנה זה לא יכלל בהפרשות לצורכי צבור. ראה תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונספח בינוי להלן. |
| 12.5 | מגרש | (6) | מסחר. כהנחיה בלבד: ניתן לאתר סופרמרקט בקומת הקרקע ואולם ארועים בקומה א'. חזית הבנין הפונה לש.צ.פ. תהיה בעלת עיצוב ארכיטקטוני ותכלול סטוין. הפיתוח יתואם עם פיתוח הש.צ.פ. ראה תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונספח בינוי להלן. |
| 12.6 | מגרש | (7) | מסחר. חנויות ומשרדים כולל גם מסעדות ומזנונים. תבנה קומה שניה על מבנה החנויות הקיים במקום. הבניה תעשה על פי תכנית אחת. חזית הבנין הפונה לש.צ.פ. תכלול סטוין. החזיתות הפונות לש.צ.פ. ולרחובות מדרום וממערב תהיינה בעלות עיצוב ארכיטקטוני. הפיתוח יתואם עם פיתוח הש.צ.פ. בקומת קרקע ניתן יהיה לסגור את המעבר שבין החנויות. ראה תכנית עיצוב ארכיטקטוני ונספח בינוי להלן. |
| 12.7 | מגרש | (8) | שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.). ישמש כגן ציבורי וכאמפיתאטרון טבעי עם במה בחלקו הדרומי. תותר הקמת עמודי תאורה לצרכי הבמה והגן. לא יבנו קירות או מעקות לכיוון הרחובות כדי לאפשר את ניצולם כחלק משטח התכנסות בשעת הצורך. |
| 12.8 | מגרשים | (9)(10) | חניה ציבורית. תשמש כעתודה לשטחי החניה הנדרשים עבור העסקים השונים לפי התקנות. בעל עסק שיזדקק לחניה ישלם את מחיר סלילתה המלא לפי חוקי העזר העירוניים. יש לאפשר פריקה טעינה וכניסת רכב חרום לבנין הציבורי, ולכלול גיגון בשטח החניה. |
| 12.9 | מגרש | (11) | דרכים וחנויות ציבוריות. |
| 12.10 | מגרש | (12) | השלמה לבנין ציבורי קיים. תהווה השלמה לשטחים של מבני המרפאה ובית ההסתדרות הקיימים במקום, במטרה לשמור על קו בנין של 5.0 מ' מהדרך המוצעת שם. אינה כלולה בהפרשות לצרכי ציבור. |

13. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, (דרכים, חניות צבוריות, ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.
השטחים המיועדים לבנין ומוסד ציבוריים יוחכרו לרשות המקומית.

14. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יאוחד מחדש בהתאם למסומן בתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט החלוקה הנספח לתכנית זו.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

16. תנאים להוצאת היתר הבניה

16.1. שמירת העיצוב הארכיטקטוני של המבנים:

העיצוב הארכיטקטוני לפי התכנית ונספח הבינוי המצורפים להלן מהווה הנחיה בלבד. העמדת הבנינים והמעברים כמתוכנן - מחייבת.

16.2. גגות רעפים:

יבנו גגות רעפים בכל הבנינים בתכנית זאת מעל קומתם העליונה. הגגות יהיו מרעפי חמר אדומים בלבד ויתוכננו לשביעות רצון מהנדס הועדה. שיפוע הגגות לא יעלה על 30° . תותר בנית עלית גג בחלל הגג. כל שטחה מעל גובה פנימי של 2.20 מ' כלול בשטחים המפורטים בטבלה שבסעיף 19.

16.3. גדרות:

הגדרות בשטח התכנית תהינה מאבן או שיש בלבד. על קו דרך הן תבנינה עד גובה 0.90 מ' מפני המדרכה הסמוכה אם לא נאמר אחרת בתכנית זאת. בכל מקום אחר בתחום התכנית ניתן יהיה לבנותן עד 1.80 מ' מפני קרקע סופית.

16.4. חמרי גמר:

כל המבנים בתכנית זאת יצופו מבחוץ בחמרי גמר עמידים לפי הנחית מהנדס הועדה.

16.5. דודי שמש:

לא תותר התקנת דוד שמש על גגות רעפים. הדודים יוסתרו בחלל הגג.

16.6. לא תותר בנית כל מבנה מקורה בין גבול החלקה וקו הבנין כפי שהוא מופיע בתשריט.

16.7. חניה:

שעור מקומות החניה יהיה בכל איזור לפי יעוד הקרקע שלו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

16.8. פיתוח:

על החוכרים לבצע את כל עבודות הפיתוח כולל חמרי גמר, ניקוז מי גשם, גיבון, פתרונות לסילוק אשפה ביוב ותאורה, וחיבורי חשמל וטלפון לפי הנחיות מהנדס הועדה. צנרת מכל סוג שהוא תהיה מוסתרת או תת-קרקעית.

- 16.9 פרסום ושילוט:
לווחות ושלטי פרסום יותקנו בצורה ובמקום שיקבעו על-ידי מהנדס הועדה, באופן שישתלבו בעיצוב הכללי.
- 16.10 אנטנות:
אנטנות תהינה מרכזיות ותותקנה לפי הנחיות מהנדס הועדה.
- 16.11 במגרש 5:
יש לתכנן זכות מעבר להולכי רגל שתקשר את מגרשים 9 ו-10 בצמוד למגרש 3. לשם כך קו הבניין הפונה למגרש 3 יהיה 6.0 מ' בקומת הקרקע ו-3.0 מ' מעל גובה 2.50 מ' מפני הריצוף הסופי שם.
- 16.12 מקלטים:
לפי תקנות הג"א.
- 16.13 מניעת פליטות לאויר:
בשטח התכנית לא יוקמו מלאכות הפולטות לאויר כתוצאה משיטת הייצור או משריפת אנרגיה.
- 16.14 מניעת מפגעים אקוסטיים:
כל השימושים בתכנית יעמדו בדרישות התקן למניעת רעש כפי שיקבע מעת לעת. יש להגיש לוועדה תכנית שתראה את הפתרונות העונים על תקן זה.
- 16.15 מניעת שפכי תעשייה:
לא יאושרו מלאכות המייצרות שפכי תעשייה.
- 16.16 סטווין
השטחים המסומנים בסטווין ישמשו להולכי רגל.
זכות מעבר חופשי לצמיתות לקהל תרשם בספרי האחוזה.
החוכרים יהיו אחראים להחזקה תקינה של הסטווין.
17. בניה בקרבת קווי חשמל וחיבור המבנים לרשת
- 17.1 לא ינתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבתם ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בין הקו האנכי המשוך אל הקרקע מהתייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | | |
|----------|---------------------------|---|
| 2 מטרים | בקו מתח נמוך | - |
| 5 מטרים | בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש | - |
| 8 מטרים | בקו מתח עליון עד 110 קו"ש | - |
| 10 מטרים | בקו מתח עליון עד 150 קו"ש | - |
- 17.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים או במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
- 17.3 בשטח התכנית לא יותר חיבור חשמל למבנים אלא רק על ידי כבל תת-קרקעי.

18. טבלת יעוד הקרקעות

ספרור	תאור השטח	שטח בדונם	השטח ב-%	היעוד ב-%	הפרשות לצרכי ציבור
1.	מגורים ב'	2.400	13.33	13.33	{ 58.79
2.	מלאכה	0.550	3.05		
3.	מלאכה	0.600	3.33	8.77	
4.	מלאכה	0.430	2.39		
5.	בנין ציבורי	1.000	5.55	5.55	
6.	מסחר	0.740	4.11	10.89 {	
7.	מסחר	1.220	6.78		
8.	ש.צ.פ.	2.050	11.40	11.40	
9.	חניה ציבורית	0.830	4.61		
10.	חניה ציבורית	0.200	1.11	47.39	
11.	דרכים וחניה ציבורית	7.500	41.67		
12.	מוסד ציבורי	0.480	2.67	2.67	
סה"כ שטח התכנית		18.000	100.00	100.00	

1. טבלת שימושים והגבלות

חובת עיצוב ארכיטקטוני	קו בנין - מטרים			שטח בניה מירבי ממ"ר	גובה מירבי נטו מטרים	מס' קומות מירבי	שטח בדונם	י ע ו ז	סמול המגרש
	צדדי	אחורי	קדמי						
-	4	6	5	1000.0 (42%)		2	2.400	מגורים ב'	1
-	3	3	5	450.0	6.00	2	0.550	מלאכה	2
-	3	5	5	310.0	5.0	1	0.600	מלאכה	3
-	3	5	5	200.0	5.0	1	0.430	מלאכה	4
כן	3	3	0	2250.0		+2 מרתף	1.000	בנין צבורי - מועדון	5
כן	0	3	5	1000.0	6.00	2	0.740	מסחר - סופרמרקט ואולם שמחות	6
כן	0	3	5	2000.0	6.00	2	1.220	מסחר - חנויות ומשרדים	7
							2.050	ש.צ.פ. אמפיתאטרון טבעי ובמה	8
							0.830	חניה ציבורית	9
							0.200	חניה ציבורית	10
							7.500	דרכים וחניות ציבוריות	11
							0.480	מוסד צבורי השלמה לשטח קיים	12
				7210.0			18.000	סה"כ	

הערות:

- שטח מקלטים, יציעים ועליות גג כלול בשטחים הנ"ל.
- הבניה לא תחרוג מקוי הבניה במידותיהם המסומנות בתשריט.
- חישוב השטחים - גרפי. תוכן סטיה של 10%.

חתימות:

התוכנית הינה תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה
בכיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
המבקש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
הנוגעת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת
אד ורק מנקודת מבט תכנונית.

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מחבר התכנית: אדריכל עמיחי שדה

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך: 15/1/01



תכנית מס' ש/448 מרכז אזורי גבעת עדה

תכנית עיצוב ארכיטקטוני

נספח בינוי

1. בתכנון המבנים במגרשים 5, 6, 7 יש לשמור על החזיתות כפי שהן מופיעות בתכנית, כולל מידות הקשתות והחלונות.
2. כל קירות החוץ יצופו בשיש או בחומר אחר באיכות טובה לפי שיקול הועדה המקומית.
3. האדניות שמתחת לחלונות תהינה יצוקות מבטון ותצופינה בטיח חוץ חלק וצבע מתאים.
4. כרכובי וגמלוני גגות הרעפים, כולל בחלונות שבגג, יהיו יצוקים מבטון ויצופו בטיח חוץ חלק וצבע מתאים.
5. התקנת שילוט תאושר אך ורק במקומות ובגבהים שצוינו בתכנית ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
6. מעקות יבוצעו מצינורות פלדה או ברזל עגול בלבד, בדוגמא זהה, במקומות המצויינים בתכנית ויצבעו כולם בצבע זהה.
7. ניקוז מי גשם מגגות הרעפים יעשה על-ידי מרזבים פנימיים וצינורות מי גשם מוסתרים.

הערה: ראה תכנית עיצוב ארכיטקטוני

בנון 448/ט מרכזי אזורי גבעת עדת

בניית תנועה וחניה

בלת החניות הדרושות

ח פ י פ ו ת						חניות תפעוליות	100% חניות פרטיות	שטח מ"ר	שימושי קרקע
בוקר אחה"צ ערב									
מס'	%	מס'	%	מס'	%				
4	10	40	100	32	80	2	40	1000	סופרמרקט
3	10	31	100	25	80	2	31	1000	חנויות
3	10	17	70	25	100	-	25	1000	משרדים
2	5	7	50	14	100	2	14	960	מלאכה
70	100	35	50	21	30	2	70	700	בית העם שטח אולם
82						8	180	סה"כ	
יש להקצות 130 מקומות חניה לרכב פרטי ו-8 חניות למשאיות.									

הערה: ראה תכנית תנועה וחניה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - העומדן

תכנית מס. 448/טו אלמ' - א"ע

ל אישור

הומלצה

בשם מועדון

יום 3/2/91

מנכ"ס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - העומדן

תכנית מס. 448/טו אלמ' - א"ע

להפקדה

הומלצה

בשם מועדון

יום 16/7/89

מנכ"ס הועדה

3/2/91

תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 448/טו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.11.90 לאשר את התכנית.

מנכ"ס המחוז

הועדה על הפקדת תכנית מס. 448/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3780

מיום 8.7.90

הועדה על אישור תכנית מס. 448/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3864

מיום 11.4.91