

מדחב תכנון מקומי השומרון

תוכנית מס' 224/ש

גבעה - עדה

42

1. השם והתחולה:-

תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' 224/ש ^{מזרח} גבעה עדה - ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הכלולים בה.

2. יחס לתוכניות אחרות:-

- 2.1 תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית מיחאר גבעה - עדה (95/ש) ולתוכנית - ת.ר.ש.צ 2/25/5.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית קיימת בתחום תחולתה יקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקום:-

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בגבעה - עדה בגוש 12106, מחוץ לחלקה 14 וגוש 12105 חלקה - 69, וחלק מחלקות 72, 9, 8, 4, 2, 1.

4. שטח התוכנית:- שטח התוכנית הוא: 214.110 דונם (מדוד גרפית).

5. יזום התוכנית:- המועצה המקומית גבעה-עדה. מאומצת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון.

6. טבלת אזורי בניה:-

מ ר ו ח י ס			מס' יחידות	מס' קומות	% בניה ברוטו מכסימלי	רוחב חזית מינימלית	שטח מינ' מגרש מ"ר	ה א ז ו ר
אחורי	צדני	קדמי						
4.0	4.00	כמצויין בתשריט	1 יחידה 2 יחידות למגרש שטחו עולה על דונם.	2	20% לקומה אר - 40% בכל הקומות	18	500	מגורים א' (כתום)
4.0	4.0	כמצויין בתשריט	4 לדונם	2	25% לקומה אר 50% בכל הקומות	18	1000 או כפי שמצויין	מגורים ב' (תכלה)
4.0	4.0	כמצויין בתשריט	-	2	20% לקומה אר 40% בכל הקומות	18	650	שטח למבני צבור (ח ו ס)
4.0	4.0	כמצויין בתשריט	-	2	20% לקומה אר 40% בכל הקומות	18	500	מסחרי (אפור)
4.0	4.0	כמצויין בתשריט	-	2	30% לקומה אר 60% בכל הקומות	18	500	מלאכה (סגול) מותחם סגול

הערות:-

- 1. בחישוב שטחי הבנייה ייכללו כל השטחים (ברוטו) פרט למקלט תקני, מוסך מקורה וקומת עמודים מפולשת (בגובה שלא יעלה על 2.20 מ') וזאת בנוסף ל- 5% למבני עזר.
- 2. מירווח צדדי משבילים ו/או צדדי פתוח - לא יקטן מ- 3.0 מ'.
- 3. קו בנין מהדרך האזורית (653) לצד צפון 40 מ' מציד הדרך. ותאסר בניה בתחום קו הבנין.

מטרת התוכנית:-

7. לתכנן את השטח ולייעד שטחים למטרות כפי שמפורט ברשימת התכליות, לבטל את החלוקה הקיימת ולרשום במקומה במשרדי ספרי האחזקה את החלוקה החדשה בהתאם להוראות התוכנית ולמטומן בתשריט.

שמוש בקרקע:-

8. לא תשמש כל קרקע בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

רשימת התכליות:-

- 9.1 אזור מגורים א' - תוספת לבנינים הקיימים ו/או בניה חדשה.
- 9.2 אזור מגורים ב' - בניני מגורים בצפיפות בינונית.
- 9.3 אזור מסחרי - רישוי התנויות לפי החלטת הועדה המקומית בקומה ב' יותר השימוש למגורים כבאזור מגורים א'.
- 9.4 אזור מלאכה - תורשה הבניה והשימוש למטרות שאינן גורמות מיטרד לסביבה, ע"י פליטת עשן, אבק, ריחות או רעש (מעל לסבירות) באישור משרד הבדיאות, כגון: נגריות, מסגרות, מפעלי מתכת, מוצרי בניה ותעשיית בלוקים, בית דפוס, תעשיות עזר, ניר מחסנים ומשרדים לב"ל.
- 9.5 שטח ציבורי פתוח - תאסר כל בניה בשטח זה - פרט למתקני גן, מקלטים מאגר מים וביחני נוחיות צבוריים.
- 9.6 שטח ציבורי פרטי פתוח - תאסר כל בניה בשטח זה. מותרים מתקני משחקים, ספורט וגינה.

ה ע ר ו ת:-

- א. הועדה המקומית חוסמן להוציא היתר בניה ללא מרורח צדדי באחד הצדדים ובהסכמת השכן הגובל ובלבד והבניה על הגבול תהיה אטומה ללא פתחים ומניעת זרימת מי - הגשמים מהגב אל השכן.
- ב. תורשה הקמה של מבני עזר (מחסן - גינה וכו') בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר במרווח צדדי מינמלי של 2 מ' מהגבול או על הגבול בהסכמת השכנים.
- ג. תורשה הקמת מוסך למכונית פרטית בגבול ובקו הרחוב.

3/...

התחום - היישוב הנמצא תחת חוקי התכנון
 100/188
התקנות
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, אחרים) לציליני, ציבור, גנים, ציבוריים (יפיקו) ופיקור קווי הוצעה המקומית לתכנון ולבניה השומרון בתחום לאסור בסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ח (1965) יירשמו ע"י המועצה המקומית אכעו עדה. החלוקה הבוטל-רבמקומה חרשם הלוקה חרשם בתחום למסומן בחש"ט.

התחום - היישוב הנמצא תחת חוקי התכנון
 100/188
התקנות
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, אחרים) לציליני, ציבור, גנים, ציבוריים (יפיקו) ופיקור קווי הוצעה המקומית לתכנון ולבניה השומרון בתחום לאסור בסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ח (1965) יירשמו ע"י המועצה המקומית אכעו עדה. החלוקה הבוטל-רבמקומה חרשם הלוקה חרשם בתחום למסומן בחש"ט.

10.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחומי תוכנית זו, יבוצע ע"י היוזמים. הפיתוח יכלול שבילים להולכי רגל, ספסלים, פינות משחק לילדים ומכוננים על ציודם. סלילת הדרכים, שבילים והפיקור ציבוריים:

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתחומי תוכנית זו, יבוצע ע"י היוזמים. הפיתוח יכלול שבילים להולכי רגל, ספסלים, פינות משחק לילדים ומכוננים על ציודם. סלילת הדרכים, שבילים והפיקור ציבוריים:
 12.1 כל הדרכים, המדרכות והשבילים יבוצעו לפי חוקי העזר המתאימים ו/או לפי הסדר מיוחד.
 12.2 מערכת ניקוז מקיפה לכל השטחים המקומית.

11.

12.

13. שרתים עירוניים:-

בכל השטחים העירוניים (אספקת מים, ניקוז, בלונב, תוצאות אשפה וכו') יבוצעו על ידי הרשות המקומית, לשביעות הצורך משרד הבריאות. העל פני חוקי העזר המתאימים או על פי הסדר מיוחד עם הרשות המקומית.

בכל השטחים העירוניים (אספקת מים, ניקוז, בלונב, תוצאות אשפה וכו') יבוצעו על ידי הרשות המקומית, לשביעות הצורך משרד הבריאות. העל פני חוקי העזר המתאימים או על פי הסדר מיוחד עם הרשות המקומית.

13.

14. ח ב י ה:-

הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה בתחום תוכנית זאת, כל עוד לא תובטח חניה מספקת (בשעור של חניה אחת לכל יחידת דיור לפחות) בתחום המגרשים.

14.

15. מט השבחה:-

על תוכנית זאת תחול מחויבות תשלום מט השבחה כחוק, על פי סעיף 270 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, ותיגבה מאת היוזמים או החוכרים לתקופה העולה על 25 שנה.

15.

16. בניה בקרבת קו חשמל:-

- 16.1 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים - ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה.
- 16.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מחוץ לקווי חשמל עיליים.
- 16.3 בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקווי החשמל):-

16.

מבנה הקו	מהתל הקיצוני
2.25 מ'	2.0 מ'
6.5 מ'	5.0 מ'
13.0 מ'	9.5 מ'

מועצה מקומית
גבעת עדה

..... יוזם התוכנית
 מגיש התוכנית

ח ת י מ ו ת:

הוטרדה המקומית-לחכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 224/ש
מלכת גאמל-224

הומלצה לראשונה

בשיבה מס' 215 מיום 20/8/85

16/10/85

מנהל תכנון

הוטרדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 224/ש
מלכת גאמל-224

הומלצה להפקדה

בשיבה מס' 199 מיום 19/9/85

16/10/85

מנהל תכנון

משרד הפנים

חוק החכנון והבניה חשכיה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קטלון

וזכנית על מלכת גאמל מס' 224/ש

הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

מיום 14.5.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק החכנון והבניה חשכיה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קטלון

וזכנית על מלכת גאמל מס' 224/ש

הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

מיום 10.4.84 החליטה להפקיד את התכנית הנכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 224/ש - פורסמה לתחן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3991 מיום 12.1.86 עמוד 1184

תכנית מס' 224/ש - פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3133 מיום 9.12.84 עמוד 703

1. הוטרדה מקומית - חכנון ולבניה - השומרון

2. תכנית 224/ש - מלכת גאמל - 224

3. הומלצה לראשונה

4. בשיבה מס' 215 מיום 20/8/85

5. 16/10/85

6. מנהל תכנון

7. הוטרדה מקומית לחכנון ולבניה - השומרון

8. תכנית 224/ש - מלכת גאמל - 224

9. הומלצה להפקדה

10. בשיבה מס' 199 מיום 19/9/85

11. 16/10/85

12. מנהל תכנון

13. משרד הפנים

14. חוק החכנון והבניה חשכיה - 1965

15. מחוז חיפה

16. מרחב תכנון מקומי קטלון

17. זכנית על מלכת גאמל מס' 224/ש

18. הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

19. מיום 14.5.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל.

20. סגן מנהל כללי לתכנון

21. משרד הפנים

22. חוק החכנון והבניה חשכיה 1965

23. מחוז חיפה

24. מרחב תכנון מקומי קטלון

25. זכנית על מלכת גאמל מס' 224/ש

26. הועדה המחוזית בשיבתה ה-10

27. מיום 10.4.84 החליטה להפקיד את התכנית הנכרת לעיל.

28. סגן מנהל כללי לתכנון

29. תכנית מס' 224/ש - פורסמה לתחן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3991 מיום 12.1.86 עמוד 1184

30. תכנית מס' 224/ש - פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3133 מיום 9.12.84 עמוד 703

31. מנהל תכנון

32. מנהל תכנון

33. מנהל תכנון

34. מנהל תכנון

35. מנהל תכנון

36. מנהל תכנון

37. מנהל תכנון

38. מנהל תכנון

39. מנהל תכנון

40. מנהל תכנון

41. מנהל תכנון

42. מנהל תכנון

43. מנהל תכנון

44. מנהל תכנון

45. מנהל תכנון

46. מנהל תכנון

47. מנהל תכנון

48. מנהל תכנון

49. מנהל תכנון

50. מנהל תכנון

51. מנהל תכנון

52. מנהל תכנון

53. מנהל תכנון

54. מנהל תכנון

55. מנהל תכנון

56. מנהל תכנון

57. מנהל תכנון

58. מנהל תכנון

59. מנהל תכנון

60. מנהל תכנון

61. מנהל תכנון

62. מנהל תכנון

63. מנהל תכנון

64. מנהל תכנון

65. מנהל תכנון

66. מנהל תכנון

67. מנהל תכנון

68. מנהל תכנון

69. מנהל תכנון

70. מנהל תכנון

71. מנהל תכנון

72. מנהל תכנון

73. מנהל תכנון

74. מנהל תכנון

75. מנהל תכנון

76. מנהל תכנון

77. מנהל תכנון

78. מנהל תכנון

79. מנהל תכנון

80. מנהל תכנון

81. מנהל תכנון

82. מנהל תכנון

83. מנהל תכנון

84. מנהל תכנון

85. מנהל תכנון

86. מנהל תכנון

87. מנהל תכנון

88. מנהל תכנון

89. מנהל תכנון

90. מנהל תכנון

91. מנהל תכנון

92. מנהל תכנון

93. מנהל תכנון

94. מנהל תכנון

95. מנהל תכנון

96. מנהל תכנון

97. מנהל תכנון

98. מנהל תכנון

99. מנהל תכנון

100. מנהל תכנון