

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית מפורסת ש/416 בגבעת - עדה .
המהרה שנוי לתכניות ש/95 , ג/429 , ו-ג/163 .

תכנית זו חקרא תכנית מס' ש/416 בגבעת עדה, המהוה
 שנוי לתכנית המתאר המקומית ש/95 שדבר אשורה פורסם
 בילקוט הפרסומים 2844 מיום 26.8.81 עמ' 2707
 ולתכניות בנוי ערים ג/429 שדבר אשורה (החוזר),
 פורסם בילקוט הפרסומים 945 מיום 19.7.62 עמ'
 1738 ולת.ב.ע. ג/163 שהודעה על אשורה פורסמה
 בילקוט הפרסומים 205 מיום 20.11.51.

1. שם התכנית

התכנית תחול על הקרקעות המותחמות בצבע כחול בתשריט
המצורף לתכנית, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, וכוללת
את השטחים הבאים: -

2. תחום 'התכנית'

גוש 10130x	חלק מחלקה 19.
גוש 10131x	חלקות - 11-2; 15, 16, 17, 21.
גוש 10132x	חלק מחלקות 12, 13, 1.
גוש 10133x	חלק מחלקה 19.
גוש 10134x	חלק מחלקות 96, 97.
	חלק מחלקה 45.

.0177 134.530

3. שטח התכנית

על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר גבעת
עדה ש/95 דלעיל, על תקוניה. בכל מקרה של סתירה
בין התכנית הנ"ל ותכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.
הוראות ת.ב.ע. ג/429 ו-ג/163 הנ"ל, שאינן סותרות
את תכנית המתאר ותכנית זו, תשארנה בתוקף.

4. יחס לתכניות
אחרות

חכנון מפורט של האזור המערבי בגבעת עדה, ע"מ לאפשר פתוח ובנוי, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה מיום 21.10.81 (בישיבתה מס' 49).
וכולל: -

5. מסרת התכנית

- * קביעת דרך גישה למגרשי מגורים מוצעים.
- (אזור א') במערב המושבה.
- * הקצאת שטחים לצרכי צביר ומסחר.
- * בטול אזור המלאכה במערב המושבה.
- * שנוי תרי דרך מס. 7 במערב המושבה.

המועצה המקומית גבעת עדה, באמוץ ע"י
הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון.

6. יוזמי התכנית

עופר א. סבר - אדריכל ובונה ערים.

7. עורכי התכנית

שונים

8. בעלי הקרקע

יעוד	מגרשים	שטח	%
מגורים א'	12/8 1/1 12/4 12/3 11/2 11/3 10/2 10/3 8/2 8/3 9/2 9/3 6/2 6/3 7/2 7/3 4/2 4/3 5/2 5/3 2/4 2/3 3/2 3/3 2/2	26610	19.78
חקלאות	12/9 12/7 11/4 10/4 9/4 8/4 7/4 6/4 5/4 4/4 3/4 19/1 19/3	31745	23.60
מגורים ב'	11/1 10/1 9/1 8/1 7/1 6/1 5/1 4/1 3/1 39/2 37/1 31/1 39/5 39/6 39/7 29/2	31211	23.20
מסחר	39/3 39/4 38/1 39/1	992	0.74
אתר תרבות 'בחורשה'	12/2	15885	11.81
אתר צבורי ט.צ.פ.	12/6 2/1 39/2 97/1 96/1	7000	5.20
		787	0.58
כביש קים	12/3 97/2 13/1 19/2 40/1 29/1	10441	7.76
כביש מוצע	12/1 96/2 13/3 20/1 19/2	9859	7.33
שטח התבנית		134530	100.00

10. טבלת אזורים
והוראות בניה.

האזור	% בניה מכס.	שטח מגרש מינימאלי	רוחב חזית מינימאלי	מסי קומות מכס.	ק.ב. צידי	ק.ב. אחורי
מגורים א	36 %	750 מ"ר	20 מ'	2	4 מ'	6 מ'
מגורים ב	44 %	750 מ"ר	20 מ'	2	4 מ'	6 מ'
בניני צבור	50 %	750 מ"ר	20 מ'	2	4 מ'	6 מ'
מסחר	60 %	500 מ"ר	20 מ'	2 גובה מכס. 8 מ'	4 מ'	6 מ'
ט.צ.פ.	הבניה	אסורה למעט השמושים המותרים	ברשימת התכליות			

11. מסי יחידות דיור

מספר יחידות דיור מכסימאלי במגרשי מגורים יהיה כדלקמן :

אזור מגורים	במגרש פחות מדונם	במגרש מעל דונם
מגורים א'	1	2
מגורים ב'	2	4

12. מבני עזר

שטח מבנה העזר לא יעלה על 6 משטח המגרש. מבנה העזר יוקם במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, חותר גם הקמתו על גבול המגרש ובלבד שמימי הגשמים מהגג לא יזרמו למגרש שכן, והקיר שעל הגבול יהיה ללא פתחים. גובה פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.30 מ'.

13. חניה

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב בשעורים הבאים :

- בניני מגורים - מקום חניה אחד לכל יחידת דיור
- במבני צבור וחנויות - מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר שטח רשוי.

הוראות בניה של מבנה חניה לרכב פרטי במגרשי מגורים יהיו על פי הוראות הבניה למבני עזר, המפורטים לעיל.

14. מקלטים

מקלטים פרטיים בהתאם להוראות רשויות הגייא שבתוקף.

15. שטחי בניה

בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין כולל מרתפים, עליות גג ומרפסות מקורות, למעט : - קומת מסד, סטווין, מקומות חניה, מקלט, שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות (כגון : - חדר ומתקן קרור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח עד 6 מ"ר וארובה/פיר בלתי מקורה, השטח לקראת לאורור השרותים). מרפסת גג בלתי מקורה בבנינים מדורגים, כרכובים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 80 ס"מ מחזית הבנין.

16. עיצוב מבנים

א. עיצוב מבנים יעשה על ידי אדריכל רשוי על פי חוק המהנדסים והאדריכלים.

ב. חומרי הגמור של מעטפת הבנין יהיו יציבים ותקינים. יאסר השמוש בטיח מוחז (שפריץ) סידני, ללא מוטפים אקריליים.

ג. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או שינתן פתרון אחר ובלבד שלא יראו מהכביש.

ד. גדרות חזיתיות תבונה מאבן לקט בגבהים שבין 0.8 ל 1.2 מ' מגובה פני המדרכה המתוכננת. גדרות תכלולנה פחי אשפה. שלוט ותאורה על פי הצורך.

ה. בגג משופע ישולבו קולטי השמש בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ינתן פתרון מבני המסתיר את הקולטים מכיוון הכביש או משלב אותם במבנה הגג.

17. חלוקה חדשה

תכנית חלוקה של השטח על פי תוכנית זאת תוגש לוועדה המחוזית לאשור על ידי בעלי הקרקע באמצעות יוזם התכנית.

18. רשימת תכליות

- כמצוין בתכנית המתאר ש/95 בפרק ד'.
- אתר לבניני צבור - לרבות מוסדות תרבות ומתקני משחקים, גן, וספורט.
- אתר תרבות בחורשה - מתקני משחקים, גן וספורט בלבד.

19. דרך חקלאית

תנתן זכות מעבר בגבול המערבי של החלקות החקלאיות 11/4, 19/4, 9/4, 8/4, 7/4, 6/4, 5/4, 4/4, 3/4 ברצועה המסומנת בתשריט כדרך חקלאית ברוחב 6.0 מ'.

20. הפקעות ורשום

כל השטחים לצרכי צבור, דהינו אתרים לבניני צבור, שטח צבורי פתוח, דרכים ושבילים צבוריים ירשמו על שם המועצה המקומית גבעת עדה, ויהיו מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה חש"ה - 1965.

21. בניה בקרבת רשת חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע, מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

מהתיל הקיצוני : מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 220V	2.00 מ'	5.25 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33kV	5.00 מ'	6.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 150kV	9.50 מ'	13.00 מ'

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק לפי סעיף 196א' בעלי הנכסים, בתחום התכנית, ישאו בהוצאות הכנת התכנית ופתוח השטח, לפי הוראות סעיף 69(12) לחוק.

23. הוראות מעבר

בית אריזה קיים באזור מוצע למבני צבור - חלקת משנה 2/1 - ומבנים חקלאיים, הקיימים באזור מגורים ב' יאושרו כשמוש חורג לתקופה של 25 שנים מיום אשור תכנית זו.

24. רשת תת קרקעית

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

התכנית
המועצה - 95/95
התכנית

950

[illegible]

הועדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מלכך גבעת-אפרה 446/131

הוסדה

בשיבה מס' 280 מיום 12/2/89

24/5/89

מנהל כללי לחכנון

הועדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מלכך גבעת-אפרה 446/131

הוסדה להפקדה

בשיבה מס' 281 מיום 12/7/87

24/5/89

מנהל כללי לחכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב חכנון מקומי

תכנית א"י מלכך גבעת-אפרה מס' 446/131

הועדה המקומית בשיבתה ה' 13.4.89

מיום החליטה לתת תוקן לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לחכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי

תכנית א"י מלכך גבעת-אפרה מס' 446/131

הועדה המקומית בשיבתה ה' 13.4.89

מיום החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לחכנון

תכנית מס' 446/131 פורסמה למחן תוקן בילקוט הפרסומים מס' 3696 מיום 10.9.89 עמוד 4119

תכנית מס' 446/131 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3582 מיום 11.4.88 עמוד 3173

ז"ס מלכך גבעת-אפרה