

3002034  
6

מחזב תכנון מקומי השומרון

המרעצה המקומית גבעת עדה

תכנית בנין עריט מפורטת מס' 418/ש

אזור לתעשייה קלה

שנרי לתכנית מתאר מקומית מס' 95/ש

ירזם התכנית;  
מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע;  
מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית;  
אמנון רפפורט-ארכיטקט ומתכנן ערים  
שד' הנדיב 19, חיפה. טל. 04-246004

מרחב תכנון מקומי השומרון

שנוי לתכנית מתאר מקומית גבעת עדה  
מס' 95/ש הנקראת "אזור לתעשייה קלה"  
הוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל באמצעות  
ארכיטקט אמנון רפפורט ואומצה ע"י  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

(1) שם ותחולה;

תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 95/ש "אזור לתעשייה קלה"  
(להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף  
לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט) התשריט בק.מ. 1:1250  
ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(2) יחס לתכניות אחרות;

א. על תכנית זו תחולנה כל חקנות תכנית המתאר המקומית גבעת עדה מס' 95/ש  
וכן ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור  
בתכנית זו.

(3) המקום;

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחית לגבעת עדה.

(4) שטח התכנית;

שטח התכנית הינו כ- 77,755 דונם (מדידה גרפית)

(5) גבולות התכנית;

גבולות התכנית הן בהתאם למסומן בקו הכחול העבה ע"ג התשריט.

(6) קרקע ובעלויות;

הקרקע הכלולה בתכנית זו;

גוש 12105 חלקי חלקות: 9, 10,

חלקי חלקות: 12, 13, 52 עד 55, 57, 61, 63,  
חלקה ח: בשכונת

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

(7) מגישי התכנית ויזמיה;

מינהל מקרקעי ישראל.

(8) עורך התכנית;

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים.

(9) מטרת התכנית;

- א. לקבוע שטחים למלאכה ולתעשייה קלה.
- ב. לקבוע דרכים חדשות.
- ג. לבטל חלקות ישנות ולחלק הקרקע לחלקות חדשות.
- ד. לקבוע הוראות לתכנון ולבינוי השטח.
- ה. לקבוע מרווחי בניה.

(10) אזורים - סימנם ותאורם;

| <u>האזור בתשריט</u>          | <u>הסימון בתשריט;</u>                |
|------------------------------|--------------------------------------|
| גבול התכנית                  | קו כחול עבה                          |
| גבול חלקה רשומה ומספרה       | קו ירוק מלא וספרה ירוקה              |
| אזור תעשייה                  | צבע סגול                             |
| שטח צבורי פתוח               | צבע ירוק                             |
| שביל להולכי רגל              | צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום     |
| דרך קיימת או מאושרת          | צבע חום בהיר                         |
| דרך מוצעת                    | צבע ורוד                             |
| מספר דרך                     | ספרה ברבע העליון של העגול            |
| מרווח קדמי                   | ספרה ברבעים הצדדיים של העגול         |
| רוחב דרך                     | ספרה ברבע התחתון של העגול            |
| גבול חלקה רשומה לבטול ומספרה | קו ועגול ירוק מרוסק                  |
| חלקה מוצעת                   | קו בצבע התשריט                       |
| מספר חלקה מוצעת              | ספרה בצבע התשריט                     |
| גבול גוש                     | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| קו בנין                      | קו אדום מרוסק                        |
| קו חשמל                      | קו אדום מרוסק ומנוקד                 |

שמרש בקרקע או בבנינים;

(11)

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא חשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

רשימת התכליות;

(12)

א. דרכים - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט.

ב. שטח צבורי פתוח - ישמש לגינון ונוי. לא יבנה עליו בנין פרט לתחנת טרנספורמציה.

ג. חעשיה - האזור ישמש להקמת בתי מלאכה וחעשיה קלה בלבד, כפי שיפורט להלן.

טבלת האזורים ותנאי הבניה;

(13)

| תעשיה  | א) האזור:             |
|--|-----------------------|
| סגול   | סימן בתשריט:          |
| 20 מ'  | רוחב מינ' של חזית:    |
| 1400 מ"ר   | שטח מינימלי של מגרש:  |
| לא יותר מ-40% בקומה אחת<br>80% ב-2 קומות   | אחוזי הבניה:          |
| 2 קומות - גובה מקסימלי 10 מ'   | מס' קומות מקסימלי:    |
| כמפורט בתשריט. יורשו מרווחי צד בשעור<br>0 מ' בתנאי שיבנה קיץ משותף לכנינים שבשחי<br>החלקות ובתנאי שתכנונם יהיה אחיד.   | מרווחים מינימליים:    |
| ש.צ.פ.   | ב) האזור:             |
| ירוק   | סימן בתשריט:          |
| הבניה אסורה פרט לשמושים המפורטים<br>ברשימת התכליות.  | תנאים:                |
| אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש,<br>בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים של<br>חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: -<br>קומת עמודים, סטווין, מקומות חניה מקורים<br>וקומת צנרת אך בתנאי שגובה שטחים אלה<br>לא יעלה על 2.20 מ'. | ג) חישוב אחוזי הבניה: |

(14) חלוקה חדשה של השטח;

חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תורצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים וקרי החלוקה המסומנים בחשריט בקרים מלאים.

(15) רשם דרכים;

ראה סעיף 30 להלן.

(16) חנייה פרטית;

משטחי חנייה ע"פ החקן התקף בהתאם לתקנות התכנון והבניה יפוחתו בתחומי החלקה ע"י מקבל היתר הבניה.

(17) שמירת איכרת הסביבה;

א. לא ירצא היתר בניה אלא אם כן הוגש דו"ח סביבתי שיכלול, בין השאר, את חומרי הגלם, המוצרים, חומרי האנרגיה וכן מספר שעות העבודה ביממה של המפעל מבקש ההיתר.

ב. הדו"ח הסביבתי יבדק ע"י היחידה לאיכרת הסביבה - אגוד ערים חדרה והרשויות המוסמכות הנוספות.

(18) זהרם אריר;

לא תותרנה פליטות לאויר מכל סוג שהוא - חלקיקים או גזים. מפעל הפולט חלקיקים או גזים חייב בנקיטת אמצעים מונעים ע"פ החקנים והחקנות אשר יקבעו מעת לעת. תותרנה ארוכות בגובה מירבי של 10 מ' מפני הקרקע הטבעית.

(19) שפכי תעשייה;

כל מפעל שיש לו שפכי תעשייה חייב במתקן - קדם בתחומי חלקתו על מנת להביא השפכים לרמת שפכים ביתיים ולהתחבר למערכת הביוב המרכזית.

(20) סלוק פסולת;

א. פסולת מוצקה; חסולק בעזרת מכולה אשר תוצב בתחומי החלקה וחסולק למקום אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. חמרים רעילים: חובה להעבירם לאחר שיקבע לכך ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. ברצות: יסולקו למקום שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות לאחר בדיקה הברצה בהתאם לטיבה.

(21) מים;

מקורות המים - "מקורות" או מקור אחר שיתאים לדרישות משרד הבריאות.

(22) הידרנטים;

מבקש היתר בניה יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כברי אש.

(23) מקלטים;

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(24) משרשת לרדיר, טלכיזיה וקשר אחרטי;

תותר התקנת משרשה אחת לכל בנין. מיקום המשרשה יסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה.

(25) אישור בניה מתחת ובקרבת קרוי חשמל;

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרוי חשמל עיליים או בקרבת קרוי חשמל עיליים.  
ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני ו/או הקרוב ביותר של קרוי החשמל לבנין הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקר מתח עליון עד 22 ק"ו 5 מ'

בקר מתח עליון : 110 ק"ו - 150 ק"ו 9.50 מ'

(26) שמירה על צורתם החיצונית של בנינים;

(1) הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד.

(2) לא יתקנו על הקירות החיצוניים: צנורות גז, חוטי טלפון, חוטי חשמל וכו'.

- (3) קירות חיצוניים יהיו קשיחים ויבנו או יצופו בחמרים עמידים ורחיצים.
- (4) חלונות חיצוניים יהיו מאלומיניום מאולגן.
- (5) הגבות יהיו שטוחים או חד שפועיים ומוקפים מעקה אשר יסתיר את פני הגב.
- (6) לא תותר החקנת דודי שמש אלא אם יותקנו במרחק 3 מ' ממעקה הגב.
- (7) לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.
- (8) מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (9) התקנת שלטי פרסומת תהיה טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

(27) פתוח השטח;

לא ירצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתכרצענה העבודות דלהלן;

(1) נטיעה וגינורן השטח הצבורי הפתוח שבין איזור התעשיה ובין איזור המגורים (ע"פ תכנית 361/א').

(2) בצועם בפועל של צמתי הדרכים מס' 2 ומס' 11.

(28) פתוח המגרש;

על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאשור מהנדס הועדה המקומית את עבודות הפתוח. בחחרם חלקותיהם כלהלן;

(1) פתוח החלקה כולל קירות תומכים, ניקוז, שחילה וכו'.

(2) גידור; בחזית החלקה תוקם גדר אבן בגובה מכסימלי של 0.5 מ', מעליה גדר שקופה ממתכת בגובה 1.80 מ' ותצבע כירוק. מסביב לחלקה תוקם גדר רשת, או גדר כדוגמת זו בחזית.

(3) יש להציג תכנית פתוח המגרש וזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

(4) יש להציג תכנית מיקום מכולת הפסולת וזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

(29) תאורה;

לאורך כביש הגישה בקטע חזית החלקה תבוצע תאורת רחוב על חשבון חוכרי הקרקע תוך תאום ואשור מהנדס הועדה המקומית.

(30) הפקעה לצרכי הצבור;

השטחים המיועדים לדרכים ושטחי צבור אחרים ניתנים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה סעיפים 188, 189 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

(31) היטל השבחה יגבה כחוק.

(32) חתימרת;

אין לפי התכנון עקרונות לתכנון בתאי שני תהיה מחויבת עם רשויות המוסדות. התוכנית או לכל היותר הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל היותר ענין אחר מטעם התכנית כל עוד לא הוקמה הרשעה ונחתם עמדה היום מתאים בגובה ואין חתימתו זו בזה במקום הסמכת כל בעל זכות בשטח הנכון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

הירזם;

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם ביוזם השטח הכלול בתוכנית, אין בהתייחסותנו על התכנית ובהתאם להודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויודל על זכותנו לבטל ולגלות התכנית זו מי ירכש מאוחר על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או כל זכות אחרת העומדת לנו מכה וסמך סוגר הפני כל דין יתן התכניתנו בוצע אך ורק מנקודה כגט הכנותית.

בעל הקרקע;

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

11/90

עורך התכנית;

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים

שדרות הנדיב 19, חיפה 34611  
טלפונים: 04-246004, 04-244930

*(Handwritten signature)*

19 NOV 1990

תאריך .....



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חכיה גלור לסיור קלב 448/133

הומלצה ל אי שור

בישיבה מס' 284/90 מיום 6/9/87

תאריך יו"ר הועדה - מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חכיה גלור מעשי קלב 448/133

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 284/90 מיום 6/9/87

תאריך יו"ר הועדה - מהנדס הועדה

מס' 448/133

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 448/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.91 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 448/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3746

מיום 27.6.90

הודעה על אישור תכנית מס. 448/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3746

מיום 27.6.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 448/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3746

מיום 27.6.90

מס' 448/133

מס' 448/133

מס' 448/133