

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז : חיפה

הנקראת " תכנית ש/571 שכונת יעקב

והמהווה שינוי לתכנית מתאר ש/195 לתכנית ש/341.

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז : חיפה.

תכנית מפורטת ש/571 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית גבעת עדה ש/95,

ולתכנית ש/341.

- (1) השם והחלות: תכנית זו תקרא תכנית ש/571 שכונת יעקב חלוקת חלקות 69,70 בגוש 10134 גבעת עדה, ועל חלק מחלקה מס' 71 שהינה דרך קיימת בהמשך לרחוב חי- גבעת עדה. המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית גבעת עדה ש/95 ולתכנית ש/341.
- (2) שטח התכנית: 4277 ממ"ר.
- (3) בעלי הקרקע: מר י. דורון.
- (4) הינזם : מר י. דורון.
- (5) עורך התכנית : מודדי חדרה בע"מ- משרד טכני- הגיבורים 57 טל 06-325454
- (6) גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
- (7) יחס לתכניות אחרות : על השטח חלה תכנית מתאר גבעת עדה ש/95 שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2844 מיום 26.8.82 ותכנית מס' ש/341 שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3240 מיום 22/8/85. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל והתכנית המוצעת, יקבע הנתון בתכנית זאת ובתשריט המצורף.
- (8) מטרת התכנית: 8/1 לחלק את החלקות הרשומות 69,70 בגוש 10134 שהינן באזור מגורים לחלקות בניה כמסומן בתשריט.
- 8/2 לפתוח דרך משולבת לגישה לחלקות.
- 8/3 קביעת זכות מעבר לאזורים חקלאים.
- (9) רישום והפקעות: 9/1 החלוקה המסומנת בתשריט המצורף תרשם בספרי רשם המקרקעין.
- 9/2 השטח המיועד לדרך משולבת המסומנת באות א, תרשם ע"ש המועצה המקומית גבעת עדה ותהיה מיועדת להפקעה לפי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

10) בניה בשטח : הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתרי בניה בשטח לפי הנחיות תכנית זו- לאחר שהשטח יחולק לפי התשריט היובטח רישום בספרי רשם המקרקעין.

11) חניה : הועדה המקומית תוציא היתרי בניה הפוללים חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ושיוניים מעת לעת.

12) רחוב המשובל (א) ביצוע הרחוב המשובל יהיה על פי תכנית פיתוח

(בקו"מ 1:250), אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה, בהתאם

ל"הנחיות לתכנון רחובות משובלים" של משרד התחבורה ושיוניים מעת לעת.

ב) לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשובל, אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

13) רשימת התכליות ושימושים:

13/1 החלקות הארעיות 100-105 מיועדת למבני מגורים א-חד משפחתיים.

13/2 רחוב משובל: רחוב המיועד לשימוש משובל של הולכי רגל ורכב.

מרוצף (בד"כ) למלוא רחבו או חלקו ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה,

נאשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

14) סימונים בתשריט ובאורים:

קו כחול עבה מסביב לשטח

מספר בעיגול ירוק

מספר בעיגול ירוק מרוסק

מספר באלפסה

צבע כתום על רקע התשהיט

פסים ירוקים באלכסון

צבע חום בין קווי הדרך

מספר ברבע העליון של העיגול

מספרים בשני רבעים צדדים של העיגול

מספרים ברבע התחתון של העיגול

גבול תכנית מפורטת

מספר חלקות רשומות

מספר חלקות רשומות לביטול

מספרי חלקות ארעיות

אזור מגורים א'

שטח חקלאי

דרך קיימת

מספר הדרך

קווי בנין

רוחב הדרך

(15/1) שטח הבניה הבניה המותר יוגדר הצורך של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 לפי הפרוט הבא.

האזור	עיקרי	מקלט ממ"ד	מתקנים מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות חדרי מדרגות	שטח שרות	סה"כ	מעל מתחת מפלס כניסה קובעת
מגורים	36%	2%	-	5%	5%	-		48%	

(15/2) תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן

על הגבול המשותף בין החלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג, לא יוזרמו לחלקת השכן, וכי גובה המחסן לא יעלה על 2.20 והבניה על גבול החלקה

תעשה רק לאחר הסכמת השכן. ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

(15/3) החנוכה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה התשמ"ג

1983, ועדכונים מעת לעת, כ"כ החניה תהיה בתחום המגרש.

(15/4) השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

(15/5) תכנית המבנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה

תחושב באחוזים ותהיה 35% משטח המגרש נטו.

(15/6) לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

(15/7) קו הבנין לאורך השטח שסומן כ"זכות מעבר" במגרשים 105-110 יהיה 5.0 מ'

16) עיצוב ארכיטקטוני:

(16/1) מבנים עם גג שטוח- יבנו על הגג מעקות של 1.10 מטר מעל פני הגג, חומר

בנית המעקות יהיה זהה עם חומר בנין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים

ותותר יציאה לגג.

(16/2) מבנים עם גגות משופעים- כיוון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

(16/3) התקנת דוד שמש- בגגות משופעים ישלבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן

בחלל הגג- בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב

ארכיטקטוני.

(16/4) ציפוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן

או שיש ושילוב שניהם בטיח כנ"ל. לא יאושר טיח "שפריץ" או "השלכה".

16/5) גידור החלקות יעשה כמפורט להלן - גידור כלפי רחובות או שבילים או שטחים ציבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגובה הגדר יהיה מכסימום 1.10 מ' מעל הגדר הבנויה תותר גדר רשת וגובה הכללי של הגדר (גדר אבן+רשת) יהיה מכסימום 1.80 מ'.

16/6 מתקני תלית כביסה ומיכלי הגז - ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי המהנדס הועדה המקומית.

16/7 מתקני אשפה - יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

17) בניה בקרבת קווי חשמל:

- 1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן - מקו אנכי המשון אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין חלק הבולט ביותר של המבנה -

קו מתח נמוך	2.0 מטר	בקו מתח עליון 110 ק"ו	8.0 מטר
קו מ.ג. 55 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון 150 ק"ו	10.0 מטר

- 2) אין לבנות בנינים מעל לכבלו חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקרוב מ-2.0 מטר מכבלים אחרים. נאין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

- 3) במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה על חשבון היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

18) שירותים:

אספקת מים תהיה מרשת אספקת מים של המועצה המקומית.
ביוב - יחובר לרשת הביוב של הרשות המקומית.
ניקוז-היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה המקומית.

19) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

מוזיאון חדרה בע"מ

הגבש"מ חדרה

טל. 06-358/325454

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעלי הקרקע והיוזמים:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

571/111 חבנית אגל-טרה

ל אישור הומלצה

בישיבה מס' 332 מיום 28/5/96

מאריך תאריך יו"ר הועדה מהנדס ארצות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

571/111 חבנית אגל-טרה

ל הפקדה הומלצה

בישיבה מס' 332 מיום 28/5/96

מאריך תאריך יו"ר הועדה מהנדס ארצות

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 571/ר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.7.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 571/ר

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4292

מיום 23.3.95

הודעה על אישור תכנית מס. 571/ר

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4496

מיום 27.2.97