

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מחוזי חיפה
 מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית ש/516: "שינוי מגרש ממלאכה למגורים א"

המהווה שינוי לתכנית ש/224
 ו-ש/95 - תכנית מתאר גבעת עדה

הוראות התכנית

1. שם וחלות:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תוכנית ש/516: "שינוי מגרש ממלאכה למגורים"
 המהווה שינוי לתכנית ש/224 ו-ש/95 - תכנית מתאר גבעת עדה.
- 1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף, על גבי תשריט בקנה מידה
 1:500, המצורף להוראות התוכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

- 2.1 התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ש/224 (פורסמה למתן תוקף מיום 12.1.86
 י"פ 3291)
- שינוי לתוכנית מתאר ש/95 (פורסמה למתן תוקף ביום 31.3.87 י"פ 3439)
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו,
 תהיינה להוראות תוכנית זו עדיפות.

3. מקום התוכנית:

הקרקע הכלולה נמצאת בגבעת עדה מדרום למפגש רחוב חבצלת ורחוב חי.

גוש: 12106

חלקות בשלמות: 116, 72

חלק מחלקה: 14

4. גבולות התוכנית

עפ"י תחום הקו הכחול בתשריט

5. שטח התכנית

3.479 ד' בערך.

6. מטרות התכנית

6.1 שינוי יעוד מגרש מתעשייה ומלאכה זעירה לשצ"פ ולמגורים א'.

6.2 שינוי תואי דרך מס' 1 והחזרת קרקע הזרד המבוטלת לאזור מגורים ב'.

6.3 הקצאת שטח לבריכת מים קיימת.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
יזם התכנית - מנהל מקרקעי ישראל

8. עורך התכנית - מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

9. התכליות עפ"י סימונם בתשריט:

אזור	סימן בתשריט	בשטח בדונם	בתוכנית %
מגורים א'	כתום	1.600	46%
דרך	ורוד	1.075	30.9%
שטח לבריכת מים	סגול תחום שחור	0.610	17.5%
אזור מגורים ב'	תכלת	0.194	5.6%
		3479	100 %

תוכנית קודמת:

25%	0.870	סגול	מלאכה זעירה
44%	1.530	אדום	דרכים
31%	1.079	ירוק	שצ"פ
-----	-----		
100%	3.479		

מקרא:

גבול התוכנית	קו כחול עבה רצוף
קו ירוק רצוף	גבול ומספר חלקה רשומה
קו ירוק מקוקו	גבול ומספר חלקה לביטול
קו שחור רצוף	גבול מגרש מוצע ומספרו
צבע כתום	אזור מגורים א'
סגול תחום שחור	בריכת מים
צבע סגול	שטח לתעשייה ומלאכה זעירה
צבע ירוק	שצ"פ
תכלת	אזור מגורים ב'
צבע חום	דרך קיימת
צבע ורוד	דרך מוצעת
קוים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
קו שחור מקוקו	קו בנין
ספרה ברבוע העליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבוע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברבוע התחתון של עיגול	רחב דרך
קו אדום מקוטע בשתי נקודות	קו טלפון
קו אדום מקוטע בשלוש נקודות	קו חשמל
מבנה צבוע צהוב	מבנה להריסה

10. התכליות המותרות:

לא תשמש כל קרקע או בנין ולא תותר כל בניה על קרקע כאמור, אלא בהתאם לתכלית מותרת לפי הוראת תכנית זו.

11. התכליות:

- 11.1 מגורים א' - בתי מגורים דו משפחתיים
- 11.2 שטח לבריכת מים: תותר הקמת בריכת מים, תותר הקמת מגרש משחקים, מקלט ציבורי, ריהוט רחוב, מתקני חשמל, ביוב, מים, נקוז, תקשורת ושבילי גישה.
- 11.3 אזור מגורים א' - בהתאם לתוכנית ש/224 (המחווה שינוי למתאר גבעת עדה ש/95 ולת"ש"צ 2/25/5).
- 11.4 אזור מגורים ב' - בהתאם לתוכנית ש/95 מתאר גבעת עדה.

12. הוראות בניה

הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ש/224 (המהווה שינוי לתכנית המתאר ש/95) מגורים א'.

כמו כן, אחוזי הבניה יקבעו בהתאם לתקנות החדשות: "חישוב שטחים ואחוזי בניה" ויופרדו בין אחוזי בניה - לשטח עיקרי, ואחוזי בניה - לשטחי שירות.

- 12.1 שטח מגרש מינימלי לדרו משפחתי כ-0.800 מ"ר.
- 12.2 שטח הבנייה המותר למגורים בשתי הקומות יחד לא יעלה על 40%.
- 12.3 תכסית הקרקע לא יותר מ-28%.
- 12.4 מספר הקומות לא יעלה על 2 כולל קומת עמודים.
- 12.5 מרווחים - מרווח קדמי 5 מ' מרווח צדדי 4 מ' מרווח אחורי 6 מ'
- 12.6 מספר מבנים במגרש - לא יבנה יותר ממבנה אחד על מגרש (דו משפחתי). כל מבני עזר, מוסכים וכו' יצמדו לבתי המגורים ויכללו בחישוב אחוזי הבניה. ניתן לבנות סככת חניה בפיתת המגרש הקדמית בגבול 0 עם השכן, ובלבד ששפוע הגג יהיה לכיוון המגרש.

טבלת הוראות בניה:

מס' קומות	תכסית הקרקע	אחוז בניה לשטחי שירות	אחוז בניה למטרה עיקרית	מס' יח' מותר	שטח מגרש מינימלי	האזור
2 (כולל עמודים)	28	13.6	40	2	800 מ"ר	מגורים א'

* מרווחים		
אחורי	צדדי	קדמי
6 מ'	4 מ'	5 מ'

* פרט למסומן בתשריט *

12.7. קרוי המבנים:

כל המבנים יהיו בעלי גגות משופעים מכוסים ברעפים.

12.8. גובה המבנים:

גובה המבנה בן שתי הקומות לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית או החפירה (הנמוכה בין השתיים) בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבנין.

גובה המבנה בן קומה אחת לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית או החפירה (הנמוכה ביניהם) בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבנין. חללים שיוצרו בין מפלס +000 לבין פני הקרקע ישפוטו כמסד או כמרתף.

12.9. תשתיות:

מבנה בריכת מים

כפי שקיים, אפשרות הרחבת מבנה בריכת המים עפ"י אישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות. שטח בריכת המים יגודר. תכנית הגדר תחייב אישור משרד הבריאות. מחוץ לשטח המגודר של המתקן ההנדסי יכללו שמושים לש.צ.פ הכוללים גינון, מתקני משחקים, מקלט, כמפורט בסעיף 11.2.

12.10. חניה - החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנין - התקנת מקומות חניה - התשמ"ג - 1983, והשינויים להם מעת לעת.

12.11. ביוב, מים וניקוז - יובטח חיבור הביוב, הספקת המים וניקוז הקרקע במגרש למערכות הקיימות.

12.12. סילוק פסולת - סילוק פסולת יתבצע על ידי המועצה המקומית. שיטת איסוף האשפה והפסולת, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומקומם יקבעו על ידי מהנדס הועדה.

13. הפקעות:

השטחים המיועדים לדרכים והשטח המיועד לבריכת מים יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן, בקו אנכי משיק אל הקרקע בין התייל הקיצוני של קווי החשמל ובין החלק הבוטל ו/או בקרוב יותר של המבנה.

- * ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ח - 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל או בקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

15. הנחיות לתשריט חלוקה - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה עפ"י המגרשים כמוצע בתכנית זו.

16. היטל השבחה - יגבה כחוק.

תאריך

חתימות

יוזם התכנית

אין לנו התנגדות לקבלת התכנית להנחתה בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו היא לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ופקודת כל דין.

למען הסר ספק מוצהר באה כן לעשה או ייעשה על ירינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין כהתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מגיש התכנית

תאריך 3.12.94

מינהל מרקעי ישראל
מתוז חיפה

עורך התכנית

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 516/ש
 תכנית 516/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום
 8/12/94
 תאריך

מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 516/ש
 תכנית 516/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 314 מיום 15/9/91
 8/12/94
 תאריך

מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

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

אישור תכנית מס. 516/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.2.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 516/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4152
 מיום 27.10.93

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום