



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 'השומרון'

שינוי תוכנית מתאר מקומית הנקרא:

'תכנית מס' ש/612 מגורים על חלקה 17 בגוש 10130 בגבעת עדה'

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא 'שינוי תכנית מתאר ש/612 מגורים על חלקה 17 בגוש 10130 בגבעת עדה', והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנות אלה ותשריט בקנה מידה 1:500 בדף התשריט כלול תשריט בינוי בלתי מחייב. הוראות התכנית כוללות 5 דפים.

3. יחס לתוכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/95 - תכנית המתאר של גבעת עדה שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2844 ביום 26.8.82.
ב. התכנית גובלת בצידה המערבי ובחלק מצדה הדרום-מזרחי בתכנית מס' ש/542, והיא תואמת אותה באותו חלק הכלול בה.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בין שכונת יוספטל ורח' חי בגבעת עדה, והיא כוללת חלק מחלקה 17 בגוש 10130 וחלק מחלקות 18, 19 בגוש 10132 (דרכים).

5. שטח התכנית

שטח התכנית כ-5.467 דונם (מדוד גראפית).

6. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא משה מרגלית מגבעת עדה, באימוץ הוועדה המקומית 'השומרון'.

7. בעלי הקרקע

בעל הקרקע הוא משה מרגלית - גבעת עדה.

8. עורך התכנית

עורך התכנית הוא יהושע חפשי, אדריכל - ת.ד. 1456 זכרון יעקב.

0.17

9. מטרת התכנית

הקמת מקבץ של 6 בתים דו-משפחתיים לאורך דרך משולבת בסגנון אדריכלי משותף ובפרטי פיתוח שטח אחידים.

10. מהות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית לאזור מגורים ב', דרכים ושטח ציבורי פתוח.

ב. הקצאת 6 מגרשים לבתים דו-משפחתיים לאורך דרך משולבת.

ג. קביעת תנאי בניה ופיתוח.

11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו בצבע התשריט ועליו משולשים	גבול נוש
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע כתום עם קו סגול לאורך הדרך	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום-ירוק באלכסון לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים באלכסון	שביל להולכי רגל מוצע
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר צבוע אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	מרוח קדמי
מספר צבוע אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
מספר בתוך עיגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו ומספר בתוך משושה בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע ומספרו
שטח מותחם בקו צהוב	מבנה להריסה
קו אדום מקוטע עם נקודות	קו חשמל
קו כחול מקוטע עם נקודות	גבול תכנית מאושרת
קו בצבע ירוק ומספר בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא תכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- א. איזור מגורים ב' - מיועד לבנייני מגורים דו-משפחתיים בגובה 2 קומות וקומת מרתף.
- ב. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, מתקני משחקים, שבילים.
- ג. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ד. דרך משולבת - רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.
- ה. שביל הולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל, גינון ומתקני תשתית תת-קרקעית.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, ש.צ.פ.) יופקעו על פי סעיפים 188-189 לחוק ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

15. חלוקה

לא ינתן היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו עפ"י החוק.

16. תנאי בניה

- א. שטח מגרש מינימלי 510 מ"ר.
- ב. בכל מגרש תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות.
- ג. שטח הבניה המותר בכל הקומות יחד יהיה 60% לשטחים עיקריים, 12% לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה (3% ממדי"ם, 3% מחסנים, 6% חניה), ו-10% לשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה (מרתף). המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד. חישוב שטחי הבניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
- ד. גובה הבנין - 2 קומות מעל קומת מרתף. יותר מבנה מינימלי ליציאה לגג שטוח, בגובה מירבי של 2.20 מ'. גובה המבנה לא יעלה על 10 מ' (כולל מרתף ויציאה לגג). במקרה של גג רעפים יתוסף גובה סביר לגג כזה.
- ה. מרווחים - כמסומן בתשריט
- לרחוב חי - 5 מ'
- לדרך המשולבת - 4 מ'
- מרוח צדדי - 4 מ'
- מרוח אחורי - 4 מ'
- מרוח לשביל ולש.צ.פ. - 3 מ'
- ו. לא יותרו מחסנים במבנים נפרדים.

ז. כל הבנינים ייבנו על פי קווים ארכיטקטוניים אחידים וחמרי גמר זהים כולל גדרות.

17. טבלת זכויות בניה

לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מוצעת	
על פי תכנית מפורטת	60% לשטחים עיקריים 12% לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה 10% לשטחי שרות במרתף	אחוזי בניה
4 יח"ד לדונם	2 יח"ד למגרש (כ-4 יח"ד לדונם)	צפיפות מגורים
2 קומות מעל קומת חנויות	2 קומות מעל קומת מרתף	גובה מבנים

18. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והעידכונים להן מעת לעת.

19. תשתיות

א. ביוב - מערכת הביוב תחובר למערכת המרכזית של גבעת-עדה.
ב. מים - אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של גבעת-עדה.

ג. חשמל - לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במיקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך -	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו -	5 מ'
בקו מתח עליון 100 ק"ו -	8 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו -	10 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

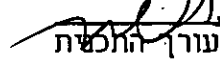
21. שלבי ביצוע

יחל בביצוע התכנית תוך שנה מיום אישורה.

22. חתימות

רות ויהושע חפשי

אדריכלים


עורך התכנית

יהושע חפשי

בעל הקרקע והיזום

משה מרגלית

הועדה המקומית "השומרון"

אפריל 1996

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ג.ק.ט.ג-ל.ר.ה. **ט/12/95**

ל אישור הומלצה

בישיבה מס' 346 מיום 3/7/96

תאריך 15/96 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ג.ק.ט.ג-ל.ר.ה. **ט/12/95**

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 346 מיום 3/7/96

תאריך 15/96 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

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

הפקדת תכנית מס. 612/e

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25.3.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המהוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 612/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4368

מיום 2.1.96

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____