

3-2832

מרחב תכנון מקומי השרמרון

המרעצה המקומית גבעת עדה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ש/כח/543

אזור לתעשייה קלה בגבעת עדה

שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/418

הודעה על אישור תכנית מס. 543/ש/כח
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4243
מיום 1.9.94 ל 4.9.94

**התכנית טעונה
אישור השר**

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 543/ש/כח
 הועדה לבניה למגורים (מס. 54)
 החליטה ביום 29.6.94 לאשר את התכנית.
 ידיר הלניק לכוניה
 למגורים
 מנהל מחוז התכנון

ירזם החכנית;
מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע;
מינהל מקרקעי ישראל

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

מרחב תכנון מקרמי השומרון

הכנית בנין ערים מפורטת פ/כח/543
הנקראת "אזור לתעשייה קלה" בגבעת עדה,
המהורה שינוי לתכנית מפורטת מס' פ/418.
התכנית אושרה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה,
הוראות שעה תש"ן 1990 והוראות התוק החלות
עליה. התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית
לתכנון ולבניה השומרון.

(1) שם ותחולה;

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מפורטת מס' פ/418 - "אזור לתעשייה קלה"
בגבעת עדה (להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המוחסם בצבע כחול
בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט
ב.ק.מ. 1:1250 ומהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(2) יחס לתכנית אחרות;

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר המקומית גבעת עדה
מס' פ/95 וכך ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.
- ב. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית בנין ערים מפורטת מס' פ/418
"אזור לתעשייה קלה" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים
מס' 3945 עמוד ביום 21.11.91 וכך ההוראות המפורטות להלן,
בתכנית זו.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור
בתכנית זו.

(3) המקום;

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחית לגבעת עדה.

(4) שטח התכנית;

שטח התכנית הינו כ- 41,014 דונם (מדידה ברפית).

(5) גברלות התכנית;

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

(6) קרקע רבעלורת;

הקרקע הכלולה בתכנית זו;

גוש 12105 חלקי חלקות: 9, 10, 11

חלקי חלקות: 12, 13, 54

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

(7) מנישי התכנית ריזמיה;

מינהל מקרקעי ישראל.

(8) עורך התכנית;

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים.

(9) מטרת התכנית;

א. שינוי הכנית מאושרת ש/418 למלאכה ולתעשייה קלה בלבד.

ב. קביעת דרך חדשה בתחום אזור התעשייה.

ג. בטול חלקות ישנונה וחלוקת הקרקע לחלקות חדשות.

ד. קביעת הוראות לתכנון ולבינוי השטח.

ה. קביעת מרווחי בניה.

ו. קביעת הוראות להבטחת איכות הסביבה.

(10) אזורים - סימנים ותאורים;

האזור בתשריט;

גבול התכנית

אזור מלאכה ותעשייה קלה

שטח צבורי פתוח

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת

דרך לביטול

הסימון בתשריט;

קו כחול עבה

צבע סגול מוחכם בסגול כהה

צבע ירוק

צבע חום בהיר

צבע ורוד

קוים חוצים אדומים אלכסוניים

<u>הסימון בתשריט;</u>	<u>האזור בתשריט;</u>
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה ברבעים הצדדים של העגול	מרווח קדמי
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו ועגול ירוק מרוסק	גבול מגרש לביטול ומספרו
קו וספרה בצבע התשריט	גבול חלקה מוצעת ומספרה
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל

(11) שמש בקרקע או בבנינים;

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

(12) רשימת התכליות;

- א. תעשיה - האזור ישמש להקמת בתי מלאכה ותעשייה קלה בלבד במבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום המגרשים, אזורי טעינה ופריקה, אחסון ושטחי חניה.
- ב. שטח צבורי פתוח - ישמש לגינון ונוי. לא יבנה עליו בנין פרט לחחנת טרנספורמציה.
- ג. דרכים - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט.

(13) האזורים ותנאי הבניה;

מלאכה ותעשייה קלה	א. האזור:
סגול מותחם בסגול כהה	סימן בתשריט:
20 מ'	רוחב מינימלי של חזית: ✓
1200 מ"ר	שטח מינימלי של מגרש: ✓
50% בקומה אחת, 100% ב-2 קומות.	אחוזי הבניה:
חלקי השרות יהיו בשעור של 30% מסה"כ השטח הבנוי. השמושים העיקריים יהיו בשעור של 70% מסה"כ השטח הבנוי.	

מס' קומות מקסימלי: 2 קומות - גובה מקסימלי 10 מ'
מדורחים מינימליים: קדמי 5 מ' צדדי 4 מ'
אחורי 0 או 7.5 מ' כמצויין בחשריט

(14) חלוקה חדשה של השטח;

חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תרוצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים וקווי החלוקה המסומנים בחשריט בקווים מלאים. תנאי להוצאת התרי בניה יהיה אשור תכנית חלוקה כחוק.

(15) דשום דרכים;

ראה סעיף 31 להלן.

(16) חניה;

מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף ויפוחתו בתחומי המגרשים ע"י מקבל היתר הבניה.

(17) שמירת איכות הסביבה;

- א. לא יוצא 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.
הדו"ח יעמוד בדרישות החוק למניעה מפגעים עם הוראות ותנאים בנושא ניקוז, שפכים ופסולת, זיהום אויר וחומרים רעילים.
- ב. הדו"ח הסביבתי יבדק ויאושר ע"י היחידה לאיכות 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 התקנים
והתקנות אשר יקבעו מעת לעת. תותרנה ארובות בגובה מירבי של 13 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 ע"פ
הכנית מאושרת.

(20) סולק 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 לאתר שיקבע לכך ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. בוצות; יסולקו למקום שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות לאחר בדיקת
הבוצה בהתאם לטיבה.

(21) מים;

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

(22) הידרנטים;

מבקש היתר בניה יתקיץ הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י
רשות כבוי 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 לרדיו, טלביזיה וקשר אלחוטית;

תותר התקנת משרשה אחת מכל סוג על כל בנין. מיקום המשרשה יסומן בתכנית
הבקשה להיתר הבניה.

(25) אישרר בניה מתחת ובקרבת קרוי חשמל;

1. 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 התיל הקיצוני ו/או הקרוב ביותר של קרוי החשמל לבנין הברלט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח במוך 2 מ' מ'
בקר מתח עליון עד 22 ק"ו 5 מ' מ'
בקר מתח עליון 110 ק"ו - 150 ק"ו 9.50 מ' מ'
2. הזנת המבנים תהיה תח קרקעית.
3. אין לכנות בנין או חלק ממנו במרחק שיקטן מ-2 מ' מכבל תח קרקעי.
4. העתקת קרויים קיימים העשה ע"י חברת החשמל לישראל - ע"ה יזמי התכנית.

(26) שמירה על צורחם החיצוני של בנינים;

1. הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד.
2. לא יותקנו על הקירות החיצוניים: צנורות גז, תוטי טלפון, תוטי חשמל וכו'.
3. קירות חיצוניים יהיו קשיחים ויבנו או יצופו בחמרים עמידים ורחיצים.
4. חלונות חיצוניים יהיו מאלומיניום מאולגן.
5. הגנות יהיו שטוחים או חד שפועיים ומוקפים מעקה אשר יסתיר את פני הגג.
6. לא תותר התקנת דודי שמש אלא אם יותקנו במרחק 3 מ' ממעקה הגג.
7. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.
8. מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
9. החקנת שלטי פרסומת תהיה טעונה אשר מהנדס הועדה המקומית.

(27) פיתוח המגרש;

- על תוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאשר מהנדס הועדה המקומית את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן;
1. פיתוח החלקה כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

2. גידור; בחזית החלקה תוקם גדר אבן בגובה מינימלי של 1.0 מ'. מסביב לחלקה תוקם גדר רשת, או גדר כדוגמת זו בחזית.
3. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל מגרש באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול תיאור מפורט של העמדת הבנין, חניה, בגות - כולל ציון חמרי גמר והתייחסות למגרשים ברבליים.
4. יש להציג תכנית מיקום מכולת הפסולת רזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

(28) פיתוח השטח;

- לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתבוצענה העבודות דלהלן;
1. נטיעת וגיבון השטחים הצבוריים הפתוחים.
 2. בצרעם בפרעל של צמחי הדרכים המוליכים אל אזור התעשייה מכביש מס' 509.

(29) תאורה;

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

(30) התחלת ביצוע;

התחלת ביצוע ע"פ חוק הוראת שעה יהיה השלמת 20% מהתשתיות תוך שלוש שנים מאישור התכנית.

(31) הפקעה לצרכי הצבור;

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

(32) היטל השבחה יגבה כחוק.

(33) חתימת: ;

הברכה "מבני העשיה" בע"מ

היזום:

אין לנו
 השויה
 הנישת
 היצור
 והתב
 הסכמה
 חיה ועפ"י כל
 לטען הסר חספ מוצח בזה כי אם נעשה אי חיה
 בגין חספה השליל בתכונה אין כהנימתנו על
 נקיום הסכפ באטור יצור על יכונו כנינו בגלל
 מי שרכש חיהנו יצור כפטיה בשפי וזיה על כל זכות אחרת
 ה דינו יצור יצור כל דינו שכן חתימתנו ניתנת
 א יצור יצור יצור

בעל הקרקע:

מינהל מסקעל ישר
 מחוז חיפה

10.5.94

ערך התכנית:

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים
 שדרות הנדיב 19, חיפה 34611
 טלפונים : 04 - 246004 , 04 - 244930

03 02 1994 תאריך