

7

**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי "השומרון"**  
**תכנית מס' ש/678 בית הילדים בגבעת-עדה**  
**שינוי לתכנית המתאר ש/95 גבעת-עדה**

1. שם וחלות:  
תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/678 בית הילדים בגבעת עדה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת תקנות אלה 4 דפים ותשריט בקנה מידה 1:500.
3. המקום  
שטח התכנית נמצא בין הרחובות האלה והחורש בשכונת יוספטל. התכנית כוללת את חלקות 46, 48, 72, ו-73 וחלקי חלקות 74, 78 (דרכים) בגוש 10130.
4. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 4,650 דונם.
5. יוזם התכנית  
יוזם התכנית הוא המפעל להכשרת ילדי ישראל - רח' וודג'ווד 3 ירושלים.
6. בעלי הקרקע  
בעל הקרקע הוא מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורכי התכנית  
עורכי התכנית הם רות ויהושע חפשי, אדריכלים ת.ד. 4136 זכרון יעקב טל: 06-6390094.
8. מטרת התכנית  
מטרת התכנית היא לאפשר את הרחבת מגורים למשפחות אומנות.
9. מהות התכנית  
מהות התכנית היא:  
א. הגדלת אחוזי הבניה מ- 36% + 5% מבני עזר ל- 50% שימושיים עיקריים ו- 10% שטחי שירות.  
ב. ביטול חלוקה קיימת.
10. יחס לתכניות אחרות  
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר של גבעת עדה מס' ש/95 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2654 ביום 28.8.80. וכן ת.ר.ש.צ. 2/25/3 בגבעת עדה.

## שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו הם נמצאים, כמפורט בסעיף 12 להלן.

### 12. רשימת התכליות

- א. איזור מגורים מיוחד - מיועד למגורים של משפחות אומנות, חדרי ספח ומשרדים.
- ב. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ג. שביל להולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.

### 13. באור סימני התכנית

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| קו כחול עבה                               | גבול התכנית.                   |
| שטח צבוע כתום                             | אזור מגורים א'.                |
| שטח צבוע מותחם בכתום כהה                  | אזור מגורים מיוחד.             |
| שטח צבוע חום בהיר                         | דרך מאושרת.                    |
| שטח צבוע ירוק / חום לסרוגין               | שביל הולכי רגל מאושר.          |
| קו ירוק ומספר בתוך עיגול ירוק             | גבול חלקה רשומה ומספרה.        |
| קו ירוק מקוטע ומספר בתוך עיגול ירוק מקוטע | גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול. |
| קו - נקודה - קו בצבע אדום                 | קו חשמל.                       |
| שטח מותחם בצהוב                           | מבנה להריסה.                   |
| שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון             | אזור חקלאי.                    |
| ספרה ברביע העליון בעיגול                  | מספר דרך.                      |
| ספרה ברביע הצדדי בעיגול                   | מירוח קדמי.                    |
| ספרה ברביע התחתון בעיגול                  | רוחב הדרך.                     |
| ספרה ברביע הצדדי במעוין                   | מירוח לשביל.                   |
| ספרה ברביע התחתון במעוין                  | רוחב השביל.                    |
| שטח צבוע ירוק                             | שטח ציבורי פתוח.               |

### 14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולרישום על שם המועצה המקומית גבעת עדה.

### 15. איחוד וחלוקה

לפני מתן היתרים יוגש תשריט איחוד חלקות 46, 48, 72 בגוש 10130.

### 16. תנאי בניה

- באזור מגורים מיוחד יהיו תנאי הבניה כדלהלן:
1. אחוזי הבניה לשימושים עיקריים - 50% ולשטחי שירות 10%, המתחלקים כדלקמן:
    - ממד"ים 1.5%
    - מחסנים 4.0%
    - חניה מקורה 2.5%
    - קומת עמודים מפולשת 2%

2. מירווחים - מירווח קדמי 6 מ' .  
 מירווח צדדי 4 מ' .  
 מירווח אחורי 6 מ' .  
 מירווח לשביל 3 מ' .  
 3. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.  
 4. כל הוראות תכנית ש/95 חלות על תכנית זו  
 5. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי אשר תראה את הרחבת הבניינים, גבהים, פיתוח החלקה, חניות וכד'.
17. טבלת זכויות:

מצב מוצע על פי תכנית מס' ש/678	מצב קיים על פי תכנית מס' ש/95	
50% למטרות עיקריות 10% לשטחי שירות *	36% למגורים 5% למבני עזר	אחוזי בניה
2	2	מספרי קומות
6 מ'	5 מ' ו- 6 מ'	מרווח קדמי
4 מ'	4 מ'	מרווח צדדי
6 מ'	6 מ'	מרווח אחורי
3500 מ"ר	750 מ"ר או כפי שקיים	שטח מגרש מינימלי
28	1 יח"ד למגרש קטן מדונם. 2 יח"ד למגרש מעל דונם.	מס' יחידות דיור

\* מעל מפלס הכניסה.

18. ניקוז  
 פתרון למי הגשם יינתן בתוך המגרשים, או ע"י ניקוז לדרכים בתאום עם הועדה המקומית.
19. סילוק אשפה  
 האשפה תסולק בתאום עם המועצה המקומית.
20. חניה  
 החניות תהינה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.
21. חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במקרים 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 מול לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים  
אלה, ואין לתפור בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור  
והסכמה מחברת החשמל.

22. היטל השבח

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

23. תתימות

**"עמ"ד"ר**  
אלכס פורקוש  
מנהל מח' תורה וחזרה  
13.1.99

החברה המאושרת לשיכון ב"ש  
סדרת 3. האל המלך 39, תל א  
ישראל  
ירושלים 3

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

רות ויהושע חפשי  
אדריכלים  
4.8.99

עורכי התכנית:

עמי ארגוב  
ראש המועצה המקומית  
גבעת עדה

המועצה המקומית.

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

אישור תכנית מס. 678/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 5.7.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 678/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4739

מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום