

7

3-4199

מרחב תכנון מקומי שומרון
המועצה המקומית גבעת עדה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ש/מק/418-ז

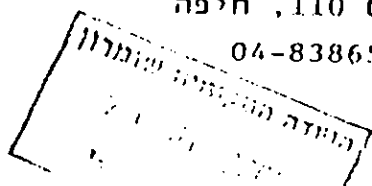
שינוי קווי בנין במגרשי מגורים הכלולים בתכנית מק-ש/418 ג' - גבעת עדה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/95

יוזם התכנית;
מינהל מקרקעי ישראל
באמצעות חברת מבני תעשיה בע"מ

בעל הקרקע;
מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית;
אמנון רפפורט-ארכיטקט ומתכנן ערים
דרך היס 110, חיפה
טל. 04-8386566



מרחב תכנון מקומי השומרון.

שינוי לתכנית מתאר מקומית גבעת עדה ש/95 הנקראת "ש/מק/418-ז - שינוי קווי בנין במגרשי מגורים הכלולים בתכנית מק-ש/418 ג' - גבעת עדה". התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם ותחולה;

תכנית זו תקרא "ש/מק/418-ז שינוי קווי בנין במגרשי מגורים הכלולים בתכנית מק-ש/418 ג' - גבעת עדה" (להלן תכנית זו). תכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות;

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר המקומית גבעת עדה מס' ש/95 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2844 עמוד 2707 ביום 26.8.82 וכן החוראות המפורטות להלן, בתכנית זו.

ב. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית בנין ערים מפורטת מס' ש/259 א' - "שכונת צמחונים וטבעונים" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3370 עמוד 2932 ביום 15.8.86 וכן ההוראות המפורטות להלן, בתכנית זו.

ג. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית בנין ערים מפורטת מס' ש/361 א' "בניה עצמית" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3574 עמוד 2963 ביום 31.7.88 וכן ההוראות המפורטות להלן, בתכנית זו.

ד. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית בנין ערים מפורטת מס' ש/במ/418 א' "אזור מגורים - במזרח גבעת עדה" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4174 עמוד 1141 ביום 7.12.93 וכן ההוראות המפורטות להלן בתכנית זו.

ה. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית בנין ערים מפורטת מס' מק-ש/418 ג' - "שינוי לתכנית שכונת הטבעונים - במזרח גבעת עדה" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4642 ביום 7.5.98 וכן ההוראות המפורטות להלן, בתכנית זו.

ו. תכנית זו מבטלת בתחום חלופה כל תכנית מאושרת אחרת, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות דלעיל יקבע האמורה בתכנית זו.

3. המקום;

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחית לגבעת עדה.

4. שטח התכנית;

שטח התכנית הינו 45.590 דונם (מדידה גרפית).

5. גבולות התכנית;

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו הכחול העבה ע"ג התשריט.

- .6 קרקע ובעלויות;
גוש 12105 ח.ח. 61, 62.
בעלי הקרקע; מינהל מקרקעי ישראל.
- .7 מגישי התכנית ויזמיה;
מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת מבני תעשייה בע"מ.
- .8 עורך התכנית;
אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים.
- .9 מטרות התכנית;
א. שנוי קווי בנין למגרשי מגורים שבתחום התכנית
מק-ש/418 ג' עפ"י סעיף 62/א ס.ק. 4 וכפי שמופיע
בתשריט - ללא תוספת בזכויות הבניה הקיימות.
ב. איחוד וחלוקה של מגרשים 2312 ו-2322 בהסכמת הבעלים
ע"פ סעיף 62/א ס.ק.1.
- .10 אזורים - סימונם ותאורם;
- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>האזור בתשריט</u> ;
גבול התכנית | <u>הסימון בתשריט</u> ;
קו כחול עבה |
| אזור מגורים מיוחד | צבע כתום מותחם בכתום כהה |
| שביל להולכי רגל | ירוק, חום לסרוגין |

צבע חוס בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה ברביעים הצדדים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברביע התחתון של העגול	רוחב דרך
קו ירוק מרוסק וספרה ירוקה בעגול מרוסק	גבול חלקה רשומה לבטול ומספרה
קו בצבע התשריט	חלקה מוצעת
ספרה בצבע התשריט מותחמת בעגול	מספר חלקה מוצעת
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו אדום מרוסק	קו בנין

11. הנחיות כלליות;

אזור מגורים מיוחד; -

המגרשים שמספריהם 232, 235, 243, 244 יהיו מגרשים
דו משפחתיים.

12. הוראות מיוחדות;

1. המרווחים יהיו ע"פ המפורט בתשריט.
2. תותר הקמת מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר מתחת לחניה בקו בנין אפס - במגרשים הנמוכים מהכביש.
3. מחסן, כפי המופיע בס.ק. 2 לעיל, במידה ויבנה כלפי גבול המגרש השכן - יהיה עם קיר אטום כלפיו.
4. שטח המחסן הנ"ל יכלל במנין שטחי השירות המותרים בתכנית מק-ש/418 ג'.
5. תחול חובת בניית גג רעפים אשר יקרה לפחות 30% משטח הגגות בכל מגרש.
6. תנאים למתן היתר הכניה;
 - א) אשור חלוקת מגרשים תואמי ת.ב.ע.
 - ב) הגשת תשריטים לצרכי רישום.
 - ג) אשור תכנית בנוי, פיתוח ותשתיות - אשר תהיינה תת קרקעיות בלבד.
 - ד) הכטחת ביצוע תשתיות.

ב. אזור מגורים מיוחד;

- (1) לכל המגרשים האחוריים יהיו שביילי גישה ברוחב 3 מ' כל שבייל וכחלק מהמגרש.
- (2) על בנינים דו משפחתיים תחול חובת קיר משותף והתכנון יהיה אחיד ותואם.

13. חניה;

מספר מקומות החניה יהיו ע"פ התקן התקף ויפותחו בתחומי המגרש.

14. ביוב וסילוק פסולת;

א. ביוב;

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יובטח בצוע חבור המבנה למערכת הביוב המרכזית, זאת בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס הועדה.

ב. סילוק פסולת;

הפסולת תסולק באמצעות מתקני אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה.

15. הידרנטים;

מבקש היתר בניה יתקין הידרנטים כמספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

16. מרחבים מוגנים;

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית ממ"ד בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

17. משושת טלויזיה;

לא תותר התקנת משושות טלויזיה (כולל צלחת לווינים) על גגות הבניינים.

18. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל;

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים.
ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משודך אל הקרקע בין התיל החיצוני ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו-150 ק"ו	9.50 מ'

2. הזנת המבנים תהיה תת קרקעית. אין לבנות בנין או חלק ממנו במרחק שיקטן מ-2 מ' מכבל תת קרקעי.

3. העתקת קווים קיימים תעשה ע"י חברת החשמל לישראל - ע"ח יזמי התכנית.

19. שמירה על צורתם החיצונית של הבניינים;

- (1) הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד ובתכנון אחיד.
- (2) לא יותקנו על הקירות החיצוניים צנורות גז, חוטי טלפון, חוטי חשמל וכו'.
- (3) לא תותר התקנת דודי שמש אלא אם יותקנו במרחק 3 מ' מקצה הגג.
- (4) לא יותקנו ארובות בחזיתות הבניינים.
- (5) מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

20. פיתוח המגרש;

על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאשור 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 מכסימלי של 1.0 מ'.
- (3) יש להציג תכנית פיתוח המגרש וזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.
- (4) יש להציג תכנית מיקום מיכלי אשפה וזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

21. תאורה;

לאורך כבישי גישה בקטעי חזיתות החלקות תבוצע תאורת רחוב.
קווי החשמל לאורך הכבישים יהיו תת קרקעיים.

22. הפקעה לצרכי הציבור;

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים
לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה
יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר
לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

23. היטל השבחה;

היטל השבחה יגבה כחוק.

עמי אדלוב
ראש המועצה המקומית
בבעל עדה
2.1.01

24. חתימות;
יזום התכנית;

חברת מבני תעשייה בע"מ

בעל הקרקע;

מחזורי 26.12.2000
א"ח כלליסטר

עורך התכנית;

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים
דרך הים 110, ח'יפה 748
טלפון: 8386566-06 נקס: 8378679-04

תאריך: 10.12.2000

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 5-48-1/2
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 492 מיום 04-10-00
 תובא לת
 מהנדס הועדה יגיד הועדה

ועדה מקומית "שומרון"
 תכנית מס' 5/48/1/2
 הועדה המקומית החליטה להסכים לאישור התכנית
 בשיבה מס' 486 מיום 13-03-00
 תובא לת
 מהנדס הועדה יגיד הועדה

הועדה על אישור תכנית מס' 5-48-1/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4965
 מיום 01-07-05 עמוד 1779

הועדה המקומית "שומרון"
 תכנית מס' 5/48/1/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4905
 מיום 27-07-00 עמוד 4343