

3-4456

6

שם : Mgb-Takanon.doc  
תאריך : 13 פברואר, 2003

חוקתה המקומית-שומרון  
1 - 1000  
נ ת ק ב ל

משרד הפנים  
חוקתה הפדרלית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
14-4-2003  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

מחוז חיפה

נפת חדרה

**מרחב תכנון מקומי השומרון**

שינוי תכנית מס' : ש / 418 ו'  
המהווה שינוי לתכנית ש/במ/ 418 א' על תיקוניה

שם הישוב : גבעת עדה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היזום : מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חברה מבני תעשייה בע"מ

המתכנן : ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת גן 52522 טל' : 03-6123034 פקס : 03-6123050  
הגדעונים 8 זכרון יעקב טל' : 04-6396420 פקס : 04-6391227

תאריך : 11 יוני, 2001  
13 מרץ, 2003

שם : Mgb-Takanon.doc  
תאריך : 13 פברואר, 2003  
שינוי תכנית מס' ש / 418 ו' אזור מגורים במזרח גבעת עדה המהווה  
שינוי לתכנית ש/במ/ 418 א'.

1. שם התכנית :

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול ויכלול את השטחים  
המפורטים :

2. תחולה :

גוש : 12105 חלקי חלקות : 52-55, 61, 63, 76  
חלקות (זמני) : 110 - 116, 516, 517  
ח. חלקות(זמני) : 503, 504, 507 - ע"פ ש/ 418 א'.

3. שטח :

השטח הכולל של התכנית הינו 26.587 דונם.

4. גבולות :

בהתאם למסומן בקו הכחול העבה ע"ג התשריט :  
מצפון : שצ"פ ואזור תעשייה  
ממזרח : כביש מס' 503 העליה המזרחית לגבעת עדה.  
מדרום : כביש מס' 507 ושכונת הצמחונים.  
ממערב : כביש מס' 504 ושכונת בנה ביתך.

5. מסמכי התכנית :

תכנית זו תכיל :

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט") הכולל תרשים  
סביבה בקני"מ 1:10,000  
ונספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 המוטמע בתשריט  
(להלן "נספח הבינוי").

ג. נספח תחבורה ערוך בקני"מ 1:500  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. יחס ותכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של גבעת עדה ש/ 95 שדבר  
אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2844 ביום 26.8.82 ולתכנית  
מס' ש/ 361 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3574 ביום  
31.7.88 ולתכנית מס' ש/במ/ 418 א' שדבר אישורה פורסם בילקוט  
הפירסומים מס' 4024 ביום 9.7.92. במקרה של סתירה בין תכנית זו  
לבין התכניות הנ"ל יש לנהוג עפ"י הוראות תכנית זו.

7. היזמים :

מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חברת מבני תעשייה בע"מ

8. עורכי התכנית :

ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת-גן 52522, טל': 6123040-03 פקס: 6123050-03  
המייסדים 43 זכרון יעקב טל' : 6396420-04 פקס: 6391227-04

9. מטרת התכנית :

א. קביעת הוראות לבינוי ולתכנון השטח.  
ב. קביעת דרכים חדשות.  
ג. ביטול חלוקות ישנות וחלוקת הקרקע למגרשים חדשים.  
ד. קביעת מרווחי בניה.

**משרד הפנים**  
**מינהל מחוז חיפה**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**10. מקרא וסימון :**

צבע חום אפור	דרך קיימת
פסים ירוקים אדומים באלכסון	דרך משולבת
צבע ירוק כהה	שבילים
קווים מקוטעים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע כחול	אזור מגורים ב'
צבע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
צבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
קו עבה כחול - מקוטע	גבול תכנית אחרת
קו רציף עבה כחול	גבול התכנית
קו רציף ירוק	גבול חלקה ארעית
מספר ירוק	מס' חלקה ארעית
קו קטוע בירוק	קו חלקה ארעית לביטול
מספר ירוק חסום בעיגול מקוטע ירוק	מס' חלקה ארעית לביטול
קו שחור רציף	גבול חלקה רשומה
מספר שחור חסום בעיגול שחור	מס' חלקה רשומה
קו שחור מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר שחור חסום בעיגול שחור ועליו קו אלכסוני	מס' חלקה רשומה לביטול
מספר שחור חסום באליופסה שחורה	מס' מגרש מוצע
ספרה ברבע העליון של עגול המסומן על הדרך	מס' דרך
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול	קו בנין
ספרה ברבע התחתון של העגול המסומן על הדרך	רוחב דרך

**11. שימוש בקרקע או בניינים :**

לא ינותן רשיון להקמת בנין ולא תשמש ש"ם קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

**12. רשום וחלוקת השטחים :**

חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תיוצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים וקווי החלוקה המסומנים בתשריט קווים מלאים. תותר חלוקת משנה של המגרשים או חלוקה שונה של המגרשים, ובתנאי שישמרו ייעודי הקרקע והוראות הבניה, ותובטח גישה לכל מגרש ולכל מבנה במגרש.

א. תכנית זו הוכנה על רקע של תכנית מזידה מצבית וטופוגרפית שהוכנה ע"י מודדים מוסמכים.

ב. לאחר אישור סופי של תכנית זו ע"י מוכדות התכנון, תוכן תכנית לאיתוד וחלוקת השטח, בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. שטחי המגרשים המצויינים בתשריט, נמדדו בצורה גרפית ומחושבת - והפרשים קלים עלולים להתגלות עם הכנת תכנית המדידה לצרכי היישום, ודבר זה לא ייחשב כסטייה.

13. מהות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה למגרשים ע"פ הוראות תכנית זו.
  - ב. שינוי וקביעת קוי בניה למגרשי הבניה.
  - ג. הרחבות דרכים קיימות.
  - ד. קביעת הוראות בניו תוך חלוקה למתחמים לביצוע.
  - ה. קביעת תנאי בניה ופיתוח.
  - ו. ביצוע הפרדה פיזית ברחוב הקיים (503) ורצועת הדרך המוצעת למעט החיבורים למגרשים 5,6.
- לא ניתן חיבור לדרך 503 בין המגרשים 1,3.

14. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע :

הערות	קוי בנין			תכסית	זכויות בניה				מספר קומות מותר	גודל מגרש מזערי במ"ר	מספרי מגרשים	אזור	
					מתחת לקרקע	שטח שרות למקלט במ"ר ליח"ד	מעל הקרקע						
							שטח שרות במ"ר ו/או ב-% ליח"ד	עיקרי במ"ר ו/או ב-%					
מדרגות חיצוניות לעליה לגג אינן נכללות בתחום קו הבנין	כמסומן בתשריט		50%		7.5	10%		60%	2	400	8-1	ה	ג

הערות :

(1) תותר הקמת קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה.

15. נספח הבינוי :

נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד למעט קווי הבנין שיהיו מחייבים. שינויים בתכנית יהיו באישור הועדה המקומית במסגרת שטחי הבניה ומסי יחיד המותרים לפי תכנית זו.

16. תכליות :

לא ישמשו הקרקע ו/או המבנה אלא למוגדר ברשימת התכליות דלהלן :

שטח ציבורי פתוח - יכלול גינון, חורשות, מגרשי ומתקני משחקים, מתקני ספורט ונופש. תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה בתוך שטח השצ"פ בתנאי שמבנה התחנה יהיה תת קרקעי או עילי חפור למחצה לאורך המדרון. ובכל מקרה כל פיתרון ישולב בפתוח השצ"פ כולו והיתר הבניה לגביו יוצא רק לאחר בחינת הפתרון הכולל בשצ"פ.

אזור מגורים ב' - מיועד לבנייני מגורים בגובה 2 קומות וישמש להקמת בנייני מגורים בצפיפות ממוצעת בכל שטח התכנית של עד 5 יחיד לדונם.

**דרכים - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.**  
**דרך משולבת - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.**  
**מעבר הולכי רגל -** ישמש מעבר להולכי רגל. הרוחב המינימלי למעבר כזה יהיה 3.0 מ', המעברים ירוצפו באבן משולבת או בחומר דומה ו/או ישולבו בהם אלמנטי גינון הכל באישור מהנדס הועדה.

17. הוראות בניה :

איזור מגורים ב' :

סימון בתשריט : תכלת

צפיפות ממוצעת לשטח התכנית : 5 יח' לדונם

1. תותר הקמת יח"ד בכפוף להוראות התכנית, ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לכל שטח התכנית כתנאי להיתר בניה, כמפורט בסעיף 19א. להלן.
2. תנאים לבנית מגורים -

שטח מגרש לא יקטן מ- 400 מ"ר.

מספר יח"ד - תותר הקמת עד 4 יח"ד במבנה אחד ובצפיפות ממוצעת לשטח התכנית של 5 יחידות לדונם נטו.

מספר קומות בבנין - לא תותר בניה של יותר משתי קומות מקרקע מפותחת.

חניה ע"פ תקנות התכנון והבניה בשטח המגרש. גגות הבנין יהיו שטוחים, למעט באם יבנה חדר עלייה לגג שגגו יהיה בשיפוע שילווח את שיפוע המדרגות המובילות אליו.

השיפוע לא יעלה על  $30^\circ$ . הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' מעל מפלס + 0.00 כמצויין בתכנית הבינוי. תכנית הבניה מתחת לגג המשופע לא תעלה על 40% משטח המגרש.

שטח הבניה המותר - כמפורט בטבלה בסעיף 14 לעיל.

3. עיצוב ארכיטקטוני -

א. בבית דו משפחתי - תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני השותפים למגרש. התכנית תיערך ע"י אדריכל אחד ובכפוף לתכנית הבינוי למתחם. יש לקבל אישור על התאמת התכנית לתכנית הבינוי.

ב. צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים, למעט גג חדר על הגג כמפורט בסעיף 17 א 2 לעיל. בגגות השטוחים יבוצעו ניקוזים אטומים ובידוד בהתאם לתקן והם ירוצפו בריצוף קשיח.

ג. גמר הגג ושימושו - גמר הגגות יתוכנן ויבוצע מריצוף טרצו תקני בהיר ועמיד בתנאי שחיקה וחוף, הגג יכול לשמש כמרפסת וכשטח לשרות : דוד, קולטים ומעבה מ"א. הגישה לגג דרך המבנה או בעזרת מדרגות חיצוניות שאינן כלולות בקו בנין.

ד. לא תורשה הקמת קומת עמודים או מסדים פתוחים.

ה. חומר קירות חוף - חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח או צבע מותז בגוון בהיר או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה ו/או מתכנן האתר. יותר שמוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 50% משטח.

שם : Mgb-Takanon.doc

תאריך : 13 פברואר, 2003

ו. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע והדוד יוסתר בחלל הגג.

ז. גדרות - ביצוע הגדרות יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח למתחם. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתאום עם אדריכל האתר ו/או מהנדס הועדה ובכפוף לתכנית הפיתוח.

ח. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם באופן שאינו נראה מהכביש.

ט. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.

י. מיכלים לאצירת אשפה - יהיו בתיאום עם מהנדס המועצה.

יא. עודפי החציבה, באם יהיו לאחר המילוי באתר, יעברו לאתר האזורי עפ"י הנחיות הועדה המקומית, ובאישור המשרד לאיכה"ס.

#### 18. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמי"ג - 1983 והעידכונים להם מעת לעת).

#### 19. תשתית :

א. הועדה המקומית תוציא היתרי בניה, רק לאחר אישורי תכניות פתוח והבטחת ביצוען כגון : סלילת דרכים והתקנת מדרכות, רצוף שבילים, מפלסי כניסה, חניונים, גדרות, גנון, סדורים לסילוק אשפה, ביוב, כפוף לתכניות ביוב ניקוז, תאורה וכיוצא בזה ובכפוף לתכניות הביוב כפי שתאושרנה מעת לעת. יותר מעבר מערכות דרך מגרשים צמודים בגבול המגרש.

ב. מים - תוכן תכנית מים כללית לאישור מהנדס המועצה. אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ביוב - תכניות ביוב יוכנו ויאושרו כחוק. כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ד. ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, ניקוז המגרשים יחובר למערכת הניקוז הראשית. במקרים שלא ניתן, יש להכליל הפתרון במסגרת הבקשה להיתר. היתר הבניה יותנה בפתרון נאות לניקוז המגרש.

ה. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת תת קרקעית של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. תחנות טרנספורמציה ימוקמו בהתאם למסמך בתכנית הבינוי. יותר שילוב תחנות טרנספורמציה במגרשים למגורים, מסחר ובינוי ציבור. כמו כן, יותר שילובים בשטחים ירוקים בתנאי שילובים בטופוגרפיה/מסלעות/ נגרות תומכים שביעות רצון מהנדס הועדה ו/או אדריכל האתר.

ו. תקשורת וטלוויזיה בכבלים - יהיו תת קרקעיים בהתאם לתכנית כללית אתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

ז. מתקני אשפה - יהיו בהתאם להנחיית מהנדס המועצה.

ח. פיתוח תשתית תיעשה ע"י הרשות המקומית (בשטחי הציבור) בהתאם לחוקי עזר קיימים ו/או ע"פ הסכמי פיתוח, הכל לשיקול דעת הרשות המקומית.

20. בניה בקרבת רשת חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים כמפורטים להלן, מקו משוך אל הקרקע, לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

<u>מציר הקו</u>	<u>מתיל קיצוני</u>
5.25 מ'	קו חשמל - מתח נמוך 220V 5.00 מ'
6.50 מ'	קו חשמל - מתח גבוה 33KV 5.00 מ'
13.50 מ'	קו חשמל - מתח עליון 150KV 9.50 מ'

- ב. לפני קבלת היתר יש לוודא החוק התקף לגבי המרחקים המצויינים בסעיף אי לעיל.
- ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מהם. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. תחנות טרנספורמציה - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך שטח השצ"פ, בתנאי שמבנה התחנה יהיה תת קרקעי או עילי חפור למחצה לאורך המדרון, ובכל מקרה כל פתרון ישולב בפיתוח השצ"פ כולו והיתר הבניה לגביו יוצא רק לאחר בחינת פתרון כולל בשצ"פ.

21. שמירה על צורתם החיצונית של הבנינים :

- 1) הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד ובתכנון אחיד.
- 2) לא יותקנו על הקירות החיצוניים : צינורות 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 הבנינים.
- 5) מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

22. 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 מיקום מיכלי אשפה וזו טעונה אשור מהנדס הועדה המקומית.

23. תאורה :

לאורך כבישי גישה בקטעי חזיתות החלקות תבוצע תאורת רחוב, קוי החשמל לאורך הכבישים יהיו עיליים.

24. הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

25. היטל השבחה והוצאות תכנון ופיתוח :  
היטל השבחה ישולם כחוק בהתאם להוראות סעיף 196 א' לחוק.

26. חתימות :

ברעלי לויצקי כסוף רבנישטיין  
אדוואטים ופיקוח עסקים בע"מ

חתימת עורך התכנית :

חברת מבני תעשייה בע"מ

24/3/03

חתימת יוזם התכנית :



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 אלזכ לאונונים  
 תכנית האזורית 11/44

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' ..... מיום .....

חוב אולס 3-4-03  
 מאגנס הועדה יו"ר הועדה תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 אלזכ לאונונים  
 תכנית האזורית 11/44

14-4-97 מיום 43

3-4-03

הודעה על הפקדת תכנית מס ל-48-7  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5083  
 מיום 13-09-01 עמוד 4083

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

אישור תכנית מס. 11/44

הועדה המוהוית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המוהוית

הודעה על אישור תכנית מס. 11/44  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5192  
 מיום 2.6.03

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_