

3- 4486

6

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

הועדה המקומית-שומרון
21-ח-21
נ ת ק ב ל

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית גבעת עדה

מסדר העניינים הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה 17-2-2004 נ ת ק ב ל תיק מס'

תכנית מפורטת מס' ש/418/ח'

תוספת מגרשים בשכונת הטיבעונים בגבעת עדה

המהווה שינוי לתכנית מס' ש/במ/418 א'

ותואמת לתכנית מס' ש/מק/418 ג' ולתכנית ש/מק/418 ז'

הוראות התכנית

7.12.03

1. שם וחלות מסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' ש/ 418/ ח' – תוספת מגרשים בשכונת הטיבעונים בגבעת עדה.
והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
מסמכי התכנית: תקנון הכולל את הוראות התכנית
תשריט בקני"מ 1: 500
נספח בינוי לאזור המגורים – מנחה.

תקנון התכנית והתשריט הינם מחייבים, נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/ במ/ 418 א' – שינוי לתכנית שכונת הטיבעונים – במזרח גבעת עדה.
תכנית זו תואמת, לעניין הוראות הבניה, לתכנית ש/מק/ 418 ז' ולתכנית ש/מק/ 418 ג'.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ש/ במ/ 418 א', הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. מיקום התכנית:

בשכונת הטיבעונים במזרח גבעת עדה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 12105, ח"ח 61.

5. שטח התכנית:

כ- 12.5 דונם.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל.

7. יחם ומגיש התכנית:

מועצה מקומית גבעת עדה, ומינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מבני תעשייה בע"מ, המנופים 11 הרצליה, טל 9717900
09, פקס 9717950.

8. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 8327076, 04, פקס 8231191, 04.

9. מטרת התכנית:

- א. יעוד שטח לאזור מגורים מיוחד.
- ב. יעוד שטחים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ג. הקצאת שטח למתקן הנדסי.

10. באור סימני התשריט:

גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווקו
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום
שטח למבנה ציבור	שטח צבוע חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שביל הלכי רגל מאושר	שטח צבוע ירוק וחום בהיר לסרוגין
שביל הלכי רגל מוצע	שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין
שטח למוסד	שטח צבוע כתום מוקף קו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח למתקן הנדסי	שטח צבוע צהוב מוקף קו סגול – ומעל פסים מוצלבים בצבע סגול
מס' מגרש	מס' שחור בן 4 ספרות
גבול מגרש	קו שחור רציף
קו בנין	קו אדום מקווקו
מס' חלקה רשומה	מס' שחור מוקף עיגול ירוק
מס' חלקה רשומה לביטול	מס' שחור מוקף עיגול ירוק מקוטע
מספר דרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
קו בנין קידמי	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך
רוחב דרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך

11. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

11.1. אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת בנייני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים.

11.2. שטח למבני ציבור –

מיועד לשמש כשטח למבנים ציבוריים שכונתיים כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה..
הבניין הציבורי שיוקם בשטח זה יכיל, ככול הניתן, מספר שימושים ציבוריים.
השימושים הציבוריים השכונתיים המותרים בבניין יהיו: גן ילדים, מועדון, מעון יום, "טיפת חלב" וכד'.
שינוי השימוש משטחי ציבור אלו טעון החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

11.3. שטח ציבורי פתוח –

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות.
בשטח זה תיאסר הקמת תחנת טרנספורמציה.

11.4. שטח למתקן הנדסי –

מיועד להקמת מתקן לתחנת טרנספורמציה. בהתאם להנחיות חברת חשמל לישראל.
קו הבניין בין מבנה הטרנספורמציה וגבול מגרש 2500 יהיה 1.0 מ' לפחות..

11.5. דרך -

תשמש למעבר כלי רכב. ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית כגון: תעלות ניקוז, מעבירי מים, ועמודי חשמל, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

11.6. שביל הלכי רגל -

מיועד למעבר הולכי רגל, ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית כגון: מעבירי מים ועמודי חשמל. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

12. הפקעת ורישום שטחי ציבור:

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.

13. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

תכנית	מרווחים	מס' יח"ד / מבנים במגרש	שטח שרות משטח המגרש	שטח עיקרי משטח המגרש (%)	אחוזי בניה ברוטו בכל הקומות	גובה מרבי	רוחב חזית מנימלי	גודל מגרש מינימלי	
עד 40 %	קדמי- 5 מ' צדדי- 4 מ' אחורי- 4 מ' (ראה הערות מס' 8,5) מרחק מינימלי בין המבנים: 8 מ'	1 (ראה הערה מס' 3)	לכל יח"ד: 15 מ"ר חניה מקורה מינימום 7.5+ מ"ר ממ"ד+ 8 מ"ר מחסן דירתי	42%	50%	2 קומות (ראה הערה מס' 2.1)	20 מ' (ראה הערה מס' 1)	450 מ"ר לחד משפחתיים	אזור מגורים א' מיוחד
		2 (ראה הערה מס' 4)						720 מ"ר לדו משפחתיים	
עד 50 %	קדמי - 5 מ' צדדי דרומי (לשביל הציבורי) - 5 מ'. צדדי צפוני - 10 מ'. (ראה הערה מס' 9) אחורי - 5 מ'.	2 מבנים, כפוף לאישור תכנית בינוי (ראה הערה 6)	20%	60%	80% (ראה הערה מס' 7)	2 קומות (ראה הערה מס' 2.2)	---	---	שטח למבני ציבור
---	קדמי- 5 מ' צדדי מזרחי - 2.7 מ'. צדדי מערבי - 1 מ'. אחורי- 1 מ'. מרחק המבנה מקו הבניין של המגורים לא יפחת מ- 5.0 מ'.	---	27.5% (26 מ"ר) מיועד לתחנת טרנספורמציה (ראה סעיף 20.2 להלן)			3.0 מ'	6 מ'	95 מ"ר	מתקן הנדסי

הערות:

1. במגרש מס' 2500 רוחב חזית חריג של 11.5 מ' (בהתאם למסומן בתשריט).
2. גובה:
 - 2.1 גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.
 - 2.2 גובה מרבי של מבני הציבור יהיה 8.0 מ', מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.
 3. מגרשים מס' 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, הינם מגרשים חד משפחתיים.
 4. מגרשים מס' 2500, 2507 הינם מגרשים דו משפחתיים, שתי יחידות הדיור יבנו בקיר משותף והתכנון יהיה אחיד ותואם.
 5. במגרש מס' 2500 קו בנין קדמי – 17.5 מ' (בהתאם למסומן בתשריט).
 6. בשטח למבני ציבור יותר להקים 2 מבנים נפרדים בכפוף לאישור אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי המראה שמירה נאותה של מרחקים בין המבנים וכן הסדרת נגישות וחניה אליהם.
 7. תכנית מקסימלית לבניית מבנה ציבור יהיה בשיעור של 50% משטח האזור למבני ציבור.
 8. לא תותר כל בניה בתחום קוי הבניין למעט מחסן בגבול המגרש בהתאם לתכנית ש/מק/950 א המאושרות.
 9. קו הבניין הצפוני של הבניין באתר לבנין ציבורי כלפי מגרשי מגורים מס' 235, 2361, 2371 יהיה 10 מ.
 - הוראה זו הנה הוראה שסטייה ממנה מהווה "סטייה ניכרת" מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 10. הכניסה לחניה למגרש 2507 תהיה בצמוד לשביל הולכי רגל (רחוק ככול האפשר מהעקומה בדרך).

14. הוראות מיוחדות:

14.1- גג רעפים:

תחול חובת בניית גג רעפים אשר יקרה לפחות 30% משטח הגגות במגרש.

14.2- מרתף:

בנוסף לשטחי הבניה המותרים, תותר בניית מרתף, כהגדרתו בחוק, ובלבד ששטחו המרבי, בבנין המגורים, לא יעלה על 60 מ"ר והוא לא יחרוג מתחום גוף הבניין (הקונטור) של הבניין שמעליו. בבנין הציבורי שטח המרתף לא יעלה על 300 מ"ר והוא לא יחרוג מקווי בנין.

14.3- שמירה על צורתם החיצונית של הבניינים

- א. הבניה תהייה בניה קשיחה בלבד בתכנון אחיד.
- ב. לא יותקנו על הקירות החיצוניים צנורות גז, חוטי טלפון, חוטי חשמל וכד'.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש אלא אם יותקנו במרחק 3 מ' מקצה הגג.
- ד. מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

14.4 – פיתוח המגרש

- על חוכרי הקרקע לבצע בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן:
- א. פיתוח החלקה כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
 - ב. גידור: בחזית החלקה תוקם גדר אבן בגובה מקסימלי של 1.0 מ'.
 - ג. יש להציג תכנית פיתוח המגרש וזו טעונה אישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. יש להציג תכנית מיקום מיכלי אשפה וזו טעונה אישור מהנדס הועדה המקומית.

14.5 – תאורה

לאורך כבישי הגישה בקטע חזיתות החלקות תבוצע תאורת רחוב.
קווי החשמל לאורך הכבישים יהיו תת קרקעיים.

15. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור חלוקת מגרשים תואמי ת.ב.ע.
- ב. הגשת תשריטים לצרכי רישום.
- ג. אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות אשר תהיינה תת קרקעיות בלבד. תכנית הבינוי והפיתוח למגרשי המגורים תחול על אזור המגורים במלואו.
- ד. היתר הבניה למגרש ל"מבני ציבור" יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לכל שטח המגרש.

16. חניה:

מספר מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף ויפותחו בתחומי המגרש.

17. הוראות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים ושמירת עצים:

יש לשמר ככל האפשר את העצים הנמצאים בתחום התכנית.
תכנון ופיתוח השטחים הציבוריים יעשה כך שהם יישארו כטבעם, ככול הניתן.
תכנון המבנים בתוך מגרשי הבניה יעשה תוך שימור מקסימלי של העצים.
עצים שלא ניתן לשמר יש להעתיק למקום שיקבע ע"י הרשות המקומית, באישור קק"ל.
היתר הבניה יציג את העצים במגרש ואת העצים המיועדים לשימור מתוכם.

18. עתיקות

ביצוע התכנית יהיה כפוף לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

19. תשתיות:

מים – אספקת המים תהיה מרשת המים של גבעת עדה.
ביוב – סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של הישוב. לא יינתן טופס 4 בטרם יחובר המבנה למערכת הביוב המרכזית.
ניקוז – עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרש יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.

20. מערכות החשמל והתקשורת:

מערכות החשמל והתקשורת החדשות בתחום התכנית תהיינה כולן תת קרקעיות.
לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

20.1 אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים,

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים עד לפני סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

יהיה זה באחריותה של חברת החשמל לדאוג כי השדה האלקטרומגנטי מהתחנה לא יעלה על 10 מיליגאוס בגבול עם מגרש 2500.

היטל השבחה ישולם כחוק.

ת.ב.ע. - תיכון ובניו ערים
יעקב מאה
מתכון ערים

חברת ~~מבני~~ תעשייה בע"מ

[illegible]

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

14.104 mm

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 תוספת גאולוגית - 1/4
 חכנית להבנייה ב- 1/4
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' מיום
 מ- 29.7.03
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
 תוספת גאולוגית - 1/4
 חכנית להבנייה ב- 1/4
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 506 מיום 14-03-04
 מ- 29.7.03
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חכנית מס' 4/8
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

ידייה על הפקדת תכנית-מס. 1/4-4
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5172
 מיום 06-04-03 עמוד 2016

הודעה על אישור תכנית מס' 4/8
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5287
 מיום 1.4.04