

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' ש/1074



” שינוי מתחם 4 בתכנית ש/במ/542, גבעת-עדה ”

יוזם ומגיש תכנית זו

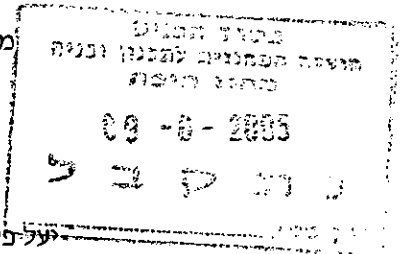
מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, שד' פליים 15, חיפה 33095, טל. 04-8630855

יעוץ תחבורה ותשתיות לתכנית זו

אינג' יהודה אשד, רחוב הולנד 28; חיפה 34987, טל. 04-8251149

עורכת תכנית זו

יעל-פלג, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב פינסקי דוד 34, חיפה 34354, טל. 04-8382740



1. כללי

1.1 שם וחלות

- 1.1.1 תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/1074 - שינוי מתחם 4 בתכנית ש/במ/542, גבעת-עדה" (להלן: "תכנית זו").
- 1.1.2 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1,250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.1.3 לתכנית זו מצורפים נספחים כלהלן:
- 1.1.3.1 נספח א - תכנית בינוי ופיתוח. נספח מנחה ולא מחייב.
- 1.1.3.2 נספח ב - תנועה (תכנית וחתכי רוחב). נספח מנחה ולא מחייב.
הנספח נערך על-ידי אינג' יהודה אשד.
- 1.1.3.3 נספח ג - ניקוז. נספח מחייב. הנספח נערך על-ידי אינג' מאיר רוזנטל.
חריגה מהוראות הנספח לא תהווה סטייה מהוראות תכנית זו אם תאושר על-ידי האגף לשימור הקרקע במשרד החקלאות.

1.2 יחס לתכניות אחרות

- 1.2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר גבעת-עדה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה, במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
במקרה של סתירה - תגברנה הוראות תכנית זו.
- 1.2.2 הוראות תכנית זו בדבר הקמת מחסנים דירתיים, עדיפות על הוראות תכנית ש/מק/950 כפוף לסעיף 1.4 בתכנית ש/מק/950.
- 1.2.3 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המאושרות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר	שם	י.פ.	הודעה ברשומות בדבר אישור תאריך
ש/95	תכנית מתאר גבעת-עדה	2844	26-08-82
ש/416	תכנית מפורטת בגבעת-עדה	3696	10-09-89
ש/במ/542	שטחים חקלאיים בגבעת-עדה	4218	26-05-94

1.3 המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת-עדה, דרומית לקטע רחוב חי; שבין רחובות הדקל והיסמין, מערבית לשכונת יוספטל וצפונית לחורשת אלונים הגובלת באלוני יצחק.

1.4 השטח

שטח תכנית זו 41.69 דונם בקירוב, כמפורט בטבלת השטחים בתשריט.

1.5 חלקות קרקע ובעלויות בתכנית זו

גוש	חלקה	חלקי חלקות	בעלות
10130	18	-	פרטית
10130	-	104	פרטית
10130	-	112, 87, 20, 19	מדינה
10131	-	39, 12	מדינה
10131	-	29	רשות מקומית
10132	-	18	רשות מקומית
10132	-	19	מדינה

1.6 מטרת תכנית זו

תכנון מחדש של מתחם, שטרם פותח לפי תכנית מאושרת, בהתחשב בנתוני השטח ובזכויות בקרקע.

1.7 עיקרי תכנית זו

- 1.7.1 הקצאת שטחי ציבור בהתאם לנתוני השטח ולצרכי הישוב.
- 1.7.2 שינוי מערך הדרכים והשבילים.
- 1.7.3 הרחבת אזור מפגש רחובות הדקל וחי לצורך הסדרת ככר תנועה.
- 1.7.4 ביטול חזית מסחרית במגרשי מגורים לאורך קטע רחוב חי.
- 1.7.5 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, לפי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בתחום המוגדר בתשריט.
- 1.7.6 קביעת אזור מגורים לבניית בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים.
- 1.7.7 קביעת הוראות וזכויות בניה.

1.8 באור סימני התשריט

- 1.8.1 קו כחול עבה
 - 1.8.2 קו כחול מקוטע
 - 1.8.3 מספר בכחול
 - 1.8.4 שטח צבוע כתום
 - 1.8.5 שטח צבוע תכלת
 - 1.8.6 קו סגול עבה
 - 1.8.7 שטח צבוע ירוק
- גבול תכנית זו.
 - גבול תכנית מאושרת.
 - מספר תכנית מאושרת.
 - אזור מגורים א.
 - אזור מגורים ב (במצב המאושר).
 - חזית מסחרית (במצב המאושר).
 - שטח ציבורי פתוח.

1.8.8	שטח צבוע ירוק מטוייט ומותחם בחום כהה	- אתר ציבורי משולב.
1.8.9	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	- שטח למבני ציבור (במצב המאושר).
1.8.10	שטח צבוע ירוק מטוייט ומותחם בירוק כהה	- שטח ציבורי מעורב (במצב המאושר).
1.8.11	שטח צבוע ומטוייט בירוק, ומותחם בחום כהה	- שטח תרבות בחורשה (במצב המאושר).
1.8.12	שטח מטוייט בירוק	- אזור חקלאי (במצב המאושר).
1.8.13	שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת.
1.8.14	שטח צבוע ורוד	- דרך/הרחבת דרך, מוצעת.
1.8.15	שטח צבוע בחום בהיר וירוק לסרוגין	- דרך משולבת מאושרת (במצב המאושר).
1.8.16	שטח צבוע ירוק מטוייט בירוק	- שביל להולכי-רגל.
1.8.17	שטח מטוייט באדום	- דרך לביטול.
1.8.18	קו ירוק עבה מקוטע	- גבול יער עצי אלון.
1.8.19	קו אדום עבה מקוטע	- גבול שטח חלוקה חדשה.
1.8.20	מספר שחור ברביע עליון בעיגול דרך	- מספר דרך.
1.8.21	מספר אדום ברביע צדדי בעיגול דרך	- מרווח קדמי מזערי, במטרים.
1.8.22	מספר אדום ברביע תחתון בעיגול דרך	- רוחב דרך, במטרים.
1.8.23	קו שחור עם משולשים הפוכים לסרוגין	- גבול גוש.
1.8.24	קו שחור מקוטע עם משולשים הפוכים לסרוגין	- גבול גוש, לביטול.
1.8.25	קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה.
1.8.26	קו ירוק דק מקוטע	- גבול חלקה רשומה, לביטול.
1.8.27	קו שחור דק	- גבול מגרש מאושר.
1.8.28	קו שחור דק מקוטע	- גבול מגרש מאושר, לביטול.
1.8.29	קו שחור עבה	- גבול חלקה מוצע.
1.8.30	מספר מוקף בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה.
1.8.31	שני מספרים עם קו נטוי, בשחור	- מספר מגרש מאושר (במצב המאושר).
1.8.32	מספר בעל ארבע ספרות בצבע שחור	- מספר חלקה מוצעת.
1.8.33	אות באלף-בית העברי, מודגשת בשחור	- שם אתר ציבורי, מוצע.
1.8.34	קו אדום דק	- קו רחוב/שביל.
1.8.35	קו אדום מקוטע	- קו בנין.
1.8.36	קו אדום מקוטע עם שתי נקודות	- קו חשמל מתח גבוה, קיים.
1.8.37	שטח מותחם ומנוקד בשחור דק	- מבנה קיים.
1.8.38	שטח מותחם או מסומן בצהוב	- מבנה להריסה.

2. יעודי קרקע

2.1 שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות ולהוראות המפורטות בתכנית זו לגבי כל אזור.

2.2 תכליות

2.2.1 דרך - מעברים ציבוריים, לרבות דרך משולבת, לכלי-רכב ולהולכי-רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי-רכב (מסוג פרטי) בהם לא תותר בניה פרט למבנים ולמיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל ומבני דרך.

- תותר גם הקמת "מיתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף האמור), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

- 2.2.2 שביל
להולכי-רגל - מעבר ציבורי להולכי-רגל, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב.
- 2.2.3 מגורים א - שטח למבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים, בצפיפות נמוכה: 2.2 יח"ד/דונם לחד-משפחתי, ו-2.66 יח"ד/דונם לדו-משפחתי.
- שימור עצים קיימים בתחום מגרשים 2001 ו-2003-2008 או העברת העצים לשטחי ציבור בתחום תכנית זו, יהוו תנאי לאישור בקשת בניה במגרשים אלו. ראה גם סעיף 4.6.
- 2.2.4 שטח ציבורי פתוח
- שטח לפיתוח גנני ונופי, לנוי ולמשחק, בו לא תותר בניה ולא תותר התקנת מגרשי חניה, למעט העברת תשתיות.
- בפיתוח שטחים א ו-ב תובטח שמירה על ערכי טבע קיימים.
- תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי לכל האתר, שתאושר על-ידי מהנדס הרשות המקומית. במסגרת התכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני של האתר ואי חסימת מעברים נדרשים להולכי-רגל.
- 2.2.5 אתר ציבורי משולב
- שטח לפיתוח גנני ונופי בו תותר גם הקמת מבנה לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בנוסף לכל התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח.
- הקמת מבנה כאמור, תותר לפי קביעת הועדה המקומית, ובלבד שתובטח שמירה על ערכי טבע באתר.
- שימור עצים קיימים במגרש או העברת העצים לשטחי ציבור אחרים בתחום תכנית זו, יהווה תנאי לאישור בקשת בניה במגרש זה. ראה גם סעיף 4.6.

3. תנאי בניה ופיתוח לפי אזורים

3.1 דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים

- 3.1.1 רישוי וביצוע
- 3.1.1.1 כל הדרכים, ככרות התנועה, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית זו, יבוצעו לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית על-פי היתר בניה/סלילה שיינתן כחוק.
- 3.1.1.2 בהיתר סלילה יובטחו הסדרת ניקוז ושילוב צמחיה, לרבות צמחיה קיימת, ושטחי ריצוף בתחום השטח המיועד לדרך.
- 3.1.1.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע דרך ציבורית בין מגרש הבניה לבין דרך מאושרת סלולה.
- 3.1.1.4 ביצוע כיכר תנועה במפגש דרכים 100 ו-101, יהווה תנאי לשימוש בבנינים שיוקמו בחלקות מוצעות שאינן גובלות בדרך 100 (רחוב חי).
- 3.1.1.5 בהיתר סלילה יסומנו עצים קיימים וייקבעו האמצעים לשימורם ולשילובם בשטח הדרך, במידת האפשר.

- 3.1.1.6 בנוסף לאמור לעיל, בהיתר סלילה לדרך 102 יוצגו האמצעים למניעת פגיעה ביער האלונים הגובל בדרך, לרבות העתקת עץ אלון בודד המצוי בתחום רצועת הדרך ושילובו בשולי הדרך כמסומן בנספח ב לתכנית זו.
- 3.1.1.7 במסגרת התכנון המפורט של הסדרי תנועה בדרכים, ינתנו פתרונות לבטיחות הנסיעה בצומת דרכים 102/104 ובצומת דרכים 102/101.
- 3.1.2 עיצוב וגאומטריה
- 3.1.2.1 מבנים ומיתקנים (לרבות גדרות), הניתנים להקמה או להתקנה בתחום דרך או שביל, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים שתאושרנה כחוק לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.2.2 רדיוס קשת במפגש קווי רחוב בצומת יהיה לפי המסומן בתשריט.
- 3.1.2.3 המרחק האנכי מתילי קו חשמל עילי עד פני דרך ייקבע לפי הנחיית חברת החשמל.

אזור מגורים ואתר לבניה

3.2

ראה גם טבלאות תנאי בניה בסעיף 8.
במקרה של סתירה בין הטבלאות להוראות סעיף זה יגבר האמור בסעיף זה.

מגורים א

3.2.1

טיפוסי בינוי:

- בית חד-משפחתי ודו-משפחתי; עד שני מבני מגורים במגרש.

שטח מגרש מזערי:

- לבית חד-משפחתי - 450 מ"ר.
- לבית דו-משפחתי - 750 מ"ר או כמוצע בתכנית זו.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 35% משטח המגרש.

שטח בניה:

- עד 50% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 2 קומות (בנוסף למרתף שרות, לקומת מסד ולעליית גג בחלל גג משופע).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע - 8.5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.0 מ'.
- הגבהים יימדדו ויחושבו מפני קרקע טבעית לפי הוראות תכנית ש/מק/783.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט (ברישום מידה), ובאין סימון ייקבע המרווח בהתאם למוגדר להלן:
- קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי (גם לצד שביל) - 4.0 מ'.
- אחורי - 6.0 מ'.
- בין מבני מגורים במגרש - 6.0 מ'.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים ובנפרד ממבנה המגורים.

תכניות בינוי ופיתוח:

- בינוי מוצע בנספח הבינוי והפיתוח מהווה הנחיה לטיפוסי בינוי ולהעמדת בנינים ביחס לקו הרחוב. מידות המבנים והמרווחים אינם מחייבים וייקבעו על-פי הוראות תכנית זו.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש. ראה סעיף 4.2.2.

3.2.2 אתר ציבורי משולב

שטח מגרש מזערי:

- כפי שמוצע בתכנית זו.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 15% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 20% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, כולל מסד ועליית גג בחלל גג משופע (בנוסף למרתף שרות וחניה).
- הגבהים יימדדו עד החלק הגבוה ביותר של המבנה (לרבות מבנה יציאה לגג ומבני הסתרה למיתקנים על הגג).

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט.
- קוי הבנין המסומנים בתשריט ייראו כהוראה שכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בהוראות תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.

4. תנאי בניה ופיתוח בנושאים כלליים

4.1 צורת חישוב שטח הבניה

4.1.1 שטחי תכסית הקרקע:

- יימדדו ויחושבו בהתאם להיטל על הקרקע של כל חלקי המבנה, ללא הבחנה בין סוג השימוש (כולל חניה ומחסן), למעט בניה הקשורה לפיתוח החצר (מדרגות, עמודים, פרגולות) - שלא ייכללו בחישוב.

4.1.2 שטחי הבניה:

- יוגדרו, יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

4.1.3 שטחי שרות:

4.1.3.1 באזור מגורים:

- עד 55 מ"ר ליחיד, ולא יותר מהמפורט להלן:
- 7.5 מ"ר למרחב מוגן דירתי, 10.0 מ"ר למחסן דירתי, 30.0 מ"ר לחניה ו-7.5 מ"ר לשרות נלווה אחר.
- תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות.

4.1.3.2 באתר ציבורי משולב:

- עד 5% משטח המגרש.

4.1.4	קומת מרתף: - תותר לצורך שרות בלבד. - לא תחרוג מקו המבנה שמעליה, ולא תהיה לה כניסה חיצונית. - תוגדר ותמדד לפי סעיף 1.001 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל-1970, ולהוראות תכנית מתאר גבעת-עדה.
4.2	תכניות בינוי ופיתוח
4.2.1	תכנית בינוי ופיתוח:
4.2.1.1	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח תכנית זו יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה חדש.
4.2.1.2	תכנית בינוי ופיתוח תערך בקנה-מידה 1:250 על רקע מדידה מעודכן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תאור העמדת בנינים (לרבות מבני עזר), מאפיינים עיצוביים של הבינוי המוצע, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, מיתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומיתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, טיפול בצמחיה קיימת, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
4.2.1.3	תכנית בינוי ופיתוח תכלול גם חתכים אופייניים וחזית לכל אורך קו הרחוב.
4.2.2	תכנית פיתוח למגרש:
4.2.2.1	תכנית פיתוח למגרש תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, ותחול על מגרש שלם לפי המוצע בתכנית זו.
4.2.2.2	תכנית פיתוח למגרש תערך בקנה-מידה 1:250 על רקע מדידה מעודכן עם מיפוי עצים קיימים, ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תאור העמדת בנינים, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, מיתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומיתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, טיפול בצמחיה קיימת, שימור עצים קיימים, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
4.3	גדרות
4.3.1	על גבול מגרש מגורים (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בנויה בגובה 0.60 מ' (מדוד מפני המדרכה). מעל הגדר תותר הוספת שבכת מתכת או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.
4.3.2	במגרשים פינתיים יוגבל גובה גדרות וצמחיה, באופן שיובטח שדה ראייה בצומת, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
4.3.3	הקמת גדר על גבול מגרש בניה הפונה לרשות הרבים, כאמור לעיל, תהווה תנאי לשימוש בבנין.

- 4.3.4 לאורך גבול בין שני מגרשים שכנים תותר הקמת גדר בגובה מירבי של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה.
- 4.3.5 בבקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב הגדרות במגרש; בתכנית יתואר, בין השאר, שילוב מיתקני אשפה ותשתית (תקשורת וחשמל) בעיצוב הגדר.
- 4.4 בניה למגורים בקיר משותף
- בקשת בניה תוגש להיתר בכללותו בתכנון אחד.
בקשה לבניית מבנה דו-משפחתי תכלול התייחסות מיוחדת לעיצוב הכולל של המבנה הדו-משפחתי (עיצוב החזית, צורת הגג, חומרי גמר, גוונים וכדומה), לשלבי הביצוע ולפיתוח החצר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 4.5 עיצוב ארכיטקטוני
- 4.5.1 חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות, גגות וגדרות.
- 4.5.2 חזיתות לרשות רבים
בחזיתות ובגגות הנראים מרשות רבים תהיה התייחסות מיוחדת בעיצוב החזית ובפיתוח המרווחים, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 4.5.3 גגות
- 4.5.3.1 התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- 4.5.3.2 לא תותר בניה מעל לגובה המותר כמפורט בסעיף 3.2 לגבי כל אזור.
- 4.5.4 מיתקנים הנדסיים
בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להסתרה ולהתקנה של צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים.
- 4.5.5 מיכלי גז ודלק
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מרשות הרבים.
- 4.5.6 מיתקן אשפה
מיתקן בייתי לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר מגרש מגורים.
- 4.5.7 שלטי פרסומת
לא תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום תכנית זו.
- 4.6 שימור עצי אלון
- 4.6.1 ככל האפשר, יישמרו עצי אלון במגרש.
- 4.6.2 לא תותר עקירת עצים, אלא העתקתם בלבד ובאישור פקיד היערות.
- 4.6.3 בהיתר הבניה יוצגו העצים לשימור והעצים להעתקה, ויוצגו האמצעים למניעת פגיעה בעצים במגרש בעת הבניה ושילובם בפיתוח המגרש.

חניה 4.7

- 4.7.1 החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, על-פי התקן למקומות חניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה, והתיקון שלהלן: על יחיד חדשה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר יחול תקן של לפחות 2 מקומות חניה לרכב פרטי.
- 4.7.2 מספר מקומות חניה ציבורית, בתחום הדרכים בתכנית זו, יחושב לפי 20% ממספר מקומות חניה פרטית הדרושים במגרשים.

מיגון אזורי ובטיחות 4.8

- 4.8.1 כל בקשת בניה תכלול מיקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזורית (מפרטים לבניית מיקלטים) התשי"ן-1990.
- 4.8.2 כל בקשת בניה תלווה בהתחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי-אש לפי דרישת שרותי הכבאות.

הריסה 4.9

כל המבנים המצויים בתחום שטח ציבורי מיועדים להריסה בהתאם לסימון בתשריט.

5. תשתיות

חשמל 5.1

- 5.1.1 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 5.1.2 בתחום מגרשי בניה תחול חובת הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 5.1.3 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה זעירה במבנה בתחום האתרים המסווגים כשטח ציבורי פתוח, בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי. ראה גם סעיף 2.2.4.
- 5.1.4 לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים. ראה גם סעיף 3.1.2.3.
- 5.1.5 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של הדרך.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'.
- 5.1.6 אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת-קרקעיים ולא במרחקים קטנים מהרשום מטה.
0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.
1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 5.1.7 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 5.1.8 עמודים שימצאו בתחום דרך מוצעת ניתנים להעתקה על חשבון מבקש היתר הסלילה.

5.1.9 כל קוי החשמל החדשים יהיו תת-קרקעיים.

5.2 תקשורת

5.2.1 הוצאת היתר לסלילה/לבניה/לפיתוח - תותנה בתאום עם חברות התקשורת והכבלים לגבי הצגת המתוכננת.

5.2.2 כל קוי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

5.3 ניקוז, מים וביוב

5.3.1 היתר בניה/סלילה יוצא רק לאחר שיובטח ניקוז השטח לפי תכנית הנדסית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית, על בסיס נספח ג (ניקוז) לתכנית זו.

5.3.2 כל בקשת בניה תלווה בתכנית פיתוח המגרש, שבמסגרתה יתוארו מיפלסי הקרקע והסדרי ניקוז נגר עילי, להבטחת החדרה מירבית של נגר עילי לתת-הקרקע בתחום המגרש.

5.3.3 הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הישוב או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.

5.3.4 חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב יהווה תנאי בהיתר בניה; הוצאת תעודת גמר למבנה תותנה בחיבור בפועל למערכת הביוב.

6. חלוקה, רישום שטחי ציבור והשבחה

6.1 איחוד, חלוקה ורישום

6.1.1 גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחזו ויחולקו לפי גבולות חלקות מוצעות, קוי רחוב וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו.

6.1.2 גבולות מגרשים מאושרים, שנקבעו בתכנית מאושרת, שאינם זהים לגבולות האזורים והמגרשים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.

6.1.3 בחלקות מוצעות 3000, 3001 ו-3005 תותר חלוקה בתנאי שתובטח נגישות ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

6.1.4 יותר איחוד חלקות מוצעות.

6.1.5 יותר איחוד עם שטח גובל בעל יעוד זהה המצוי מחוץ לתחום תכנית זו.

6.1.6 רוחב רצועת מעבר למגרש אחורי לא יפחת מ-4 מ'. אולם, תותר רצועה ברוחב 2.5 מ', במקרה של מעבר משותף לשני מגרשים סמוכים, שרוחבו לא יפחת מ-5 מ'.

6.1.7 לא תחול כל הגבלה על אורך חזית מגרש.

6.1.8 על מגישי בקשות בניה/סלילה להגיש לאישור מוסדות התכנון תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה שנקבעה בתכנית זו. אישור תשריט כאמור יהווה תנאי להוצאת היתר. ראה גם סעיף 7.1.

6.2 רישום שטחי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, שטח ציבורי פתוח ואתר ציבורי משולב) יופקעו ויירשמו על-שם הרשות המקומית לפי סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

7. תנאים להגשת בקשה להיתר למבנה חדש

7.1 תשריט חלוקה והפקעה

אישור מוסדות התכנון לתשריט איחוד ראו חלוקת קרקע לפי גבולות האזורים וקוי רחוב שנקבעו בה.

7.2 תכנית בינוי ופיתוח

אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח (כמוגדר בסעיף 4.2.1).

7.3 הבטחת תשתיות

הבטחת ביצוע תשתיות וכל הדרכים הגובלות במגרש בו מבוקש ההיתר, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

8. טבלאות תנאי בניה (לפי הוראות סעיף 3.2)

במקרה של סתירה בין הטבלאות בסעיף זה להוראות סעיף 3.2 יגבר האמור בסעיף 3.2.

8.1

אזור	טיפוס בינוי	צפיפות יח"ד לדונם	שטח מגרש מזערי ב-מ"ר	שטח תכסית קרקע מירבי ב-%	שטח בניה עיקרי מירבי ב-%	שטח שרות (שי"ש) מירבי
מגורים א	חד-משפחתי	2.2	450	35	50	55 מ"ר ליח"ד:
	דו-משפחתי	2.66	750			7.5 מ"ר - ממ"ד 10.0 מ"ר - מחסן 30.0 מ"ר - חניה 7.5 מ"ר - אחר
ציבורי משולב	-	-	כמסומן בתשריט	15	20	5%

8.2

הערות	מרווחים מזעריים ב-מ', במקרה שאין סימון בתשריט				גובה מירבי ב-מ'	גובה מירבי בקומות	אזור
	בין מבנים	אחורי	צדדי	קדמי			
עד שני מבני מגורים במגרש. לא יותר מבנה עזר במרווחים ובנפרד ממבנה המגורים. יוותרו גם קומת מסד, מרתף שרות ועליית גג. גובה מבנה יימדד ויחושב לפי תכנית ש/מק/783.	6	6	4	5	8.5 לגג משופע 7.0 לגג שטוח	2	מגורים א
הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית. יוותר גם מרתף לשרות ולחניה. לא יותר מבנה עזר במרווחים. סטייה מהמרווחים תהווה "סטייה ניכרת".	-	כמסומן בתשריט			8.5	-	ציבורי משולב

התימות והותמות

יוזם ומגיש תכנית זו
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

235.05

יעל פלק אדריכלית ומתכננת ערים
רחוב פינסקי דוד 34, חיפה 34354
טל. 04-8382740 ע.מ. 054533799

עורכת תכנית זו
יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים

בעלי חלקה 18 בגוש 10130

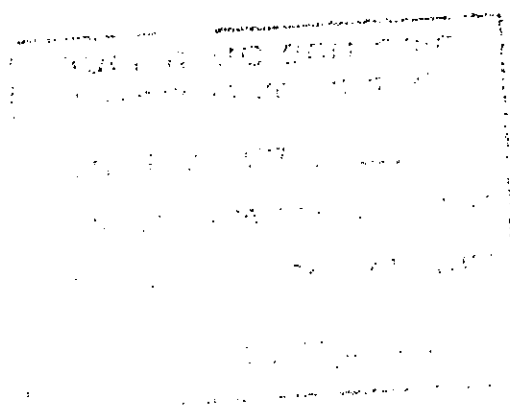
3131

בעלי זכויות חכירה בחלק חלקה 39 בגוש 10131, הכלול בשטח חלוקה חדשה

א/ס/ק/א/סק' 18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, שומרון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה



טבלת עדכון

מהות	תאריך	מס'
הגשה לדיון בהפקדה בועדה המקומית	09.09.01	-
תיקונים לפי החלטת הועדה המקומית; הגשה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית (הגשה ב-03.02.02)	31.12.01	1
תיקון מספרי חלקות רשומות בגוש 10130 לפי שינוי ברישום; הגשה שניה לועדה המחוזית	06.02	2
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים מ-17.07.02	10.02.03 27.02.03	3
שינוי הגדרת נספח ב, לפי יעוץ ותחבורה	24.04.03	4
תיקון סעיפים 3.1.1 ו-4.2 לפי הנחיית לשכת התכנון	18.05.03	5
תיקון סעיף 3.1.1.6 לפי הנחיית לשכת התכנון	25.05.03	6
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים מ-02.03.04	02.05.04	7
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים מ-02.03.04	06.04	8
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים מ-02.03.04	06.04, מהד' 2	9
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים מ-02.03.04	05.05	10
תיקון לפי החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים מ-02.03.04	05.05, מהד' 2	11

שיוני 1974
 1074/1
 520
 05-06-05
 ת.ד. 1074
 05-18-01

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1074/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1074/1
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5223
 מיום 1.10.03

הודעה על אישור תכנית מס. 1074-0
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5222
 מיום 31-08-05