

מרחב תכנון מקומי השומרון

חשריט לחכניו מס' ש/346 הנקראת "שטח החודשה פרדס הנה"

גוש מס': 10122

חלקות: 109, 199, 155

חלקי חלקות: 105, 122, 193, 192, 124, 101, 47, 41

שטח החכנית: 169.02 דונם.

מגיש החכנית: משרד הבינוי והשכון מוזהב, חיפה

מוזב החכנית: א. נוימן אדר', רמת-השרון

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

חיפה, ספטמבר 1988

יולי 1990

תכנית זו תקרא: שטח החנייה פרדס חנה" ויתחול על חלק המותווים בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא בק"מ 1:250 ומהווה חלק בילתי נפרד מתכנית זו.

תכנית זו מהווה שבינוי לגבי השטח עליו היא חלק לתכנית מיתאר פרדס חנה ש/1 שפורסמה למתן חוקף ב.י.פ 1324 מיום 12.12.66, ולתכנית מפורטת ש/75 שפורסמה למתן חוקף ב.פ 1807 מיום 24.2.72

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

מזונו: חיפה
נפוח: ודרה
מקוט: פרדס חנה כרכור

בהתאם למסומן בקו הכחול בתכנית

שטח החנייה הוא 169.02 דונט (נדוד ומחושב באופן גרפי)

משרד הבינוי והשלכון חיפה

א. נדימן ושות' אדריכלים בע"מ, חל-אביב

א. הגדרה יעוד השטחים הכלולים בתכנית זו.

ב. התוויה של דרכים פנימיות וקצוות שטחים ציבוריים, מסחריים ומגורים וקביעת הוראות בניה.

1. השטח והחחוללה:

2. יחס לתכנית אחרת

3. הנוקו ס:

4. גבולות התכנית:

5. שטח החנייה:

6. מגיש החנייה:

7. עורך החנייה:

8. מטרת החנייה:

9. באוריט וטימונים בחשריט:

<u>ה ב א ו ר</u>	<u>ה ט י מ ו נ</u>
9.1 גבול החכנית	קו כחול עבה
9.2 אזור מגוריס ב'	שטח צבוע בצבע כחול
9.3 אזור מגוריס ג'	שטח צבוע בצבע צהוב
9.4 שטח לבניני ציבור	שטח צבוע בצבע חום כהה ומזווח מקו חום
9.5 שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק
9.6 אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
9.7 דרך מוצעת או חניה ציבורית	שטח צבוע אדום
9.8 דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
9.9 זרד לביתול	שטח מטויט קוים אדומים אלכטרוניים
9.10 שטח חנייה פרטיות	שטח מטויט בקוים משבצות בצבע החשריט עם רקע של אזור מגוריס
9.11 שביל להולכי רגל	שטח צבוע באדום וירוק לסרוגית
9.12 קו חשמל מתח גבוה	ארבע נקודות וקו בצבע אדום
9.13 קו חשמל מתח עליון	נקודות וקו בצבע אדום
9.14 גבול גוש	קו בצבע החשריט עם משולשים עליונים וזחזחונים ומספר בן חמש ספרות
9.15 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו דק בצבע ירוק מוקף בטימול ירוק
9.16 מספר הדרך	ספרה ברבע עליון של העגול
9.17 קו בנין	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
9.18 רוחב הדרך	ספרה ברבע החתומון של העגול
9.19 גבול מגרש מוצע ומספרו	קו דק ומספר בצבע החשריט
9.20 גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק בצבע החשריט
9.21 גבול חלקה רשומה ומספרה לביתול	קו מרוסק ועגול בצבע ירוק

10. טבלת השמות הבנייה

מספר קומות מקסימל	% בניה ברוטו מקסימלי	% משטח התכנית	שטח כולל (דונם)	שטח מגדש מינימלי (דונם)	מספר המגרש	האזור וסימונו
2	60%		5.620	1.125	(5)	6+2
2	60%		0.620	0.620	(1)	7
2	60%		1.460	0.730	(2)	53, 23
2	60%		287000	1.000-0.900	(28)	52+36, 34+24
2	60%		1.350	1.350	(1)	35
2	60%		2.900	2.900	(1)	7
2	60%		2.150	2.150	(1)	8
2	60%		2.220	1.100	(2)	10, 9
		26.23	44.320		(41)	סה"כ אזור ב'
3	90%		4.500	1.500	(3)	13+11
3	90%		2.000	2.000	(1)	14
3	90%		4.800	4.800	(1)	15
3	90%		2.000	2.000	(1)	16
3	90%		6.000	2.000	(3)	19+17
3	90%		2.400	2.400	(1)	20
3	90%		2.000	1.000	(2)	22, 21
		14.01	23.700			סה"כ אזור ג'
		40.24%	68.020		(53)	סה"כ אזורי מגורים:
2	100%		0.500	0.500	(1)	60 (קיים)
2	100%		3.000	1.500	(2)	62, 61
2	100%		1.300	1.300	(1)	63
2	100%		1.400	1.400	(1)	64
2	100%		4.500	4.500	(1)	65
		6.35%	10.700		(6)	סה"כ
1	50%		1.500	1.500	(1)	70
1	50%		1.000	1.000	(1)	71
		1.47%	2.500		(2)	סה"כ
		24.32%	41.100			כבישים ושטח הניה
		27.64%	46.70			שטח צבורי פתוח ושבלים
		100.00%	169.02		(61)	סה"כ כנכי'

הערות	קו בנין		אחורי	פדון	מי
	סמך יחידות	מספר יחידות למגרש			
יותר בניה של יותר ממבנה אחד	20	4	5	4	
במגרשים בגודל של 1.00 דונם	2	2	5	4	
ומעלה בתנאי שהמרחק המינימלי	4	2	5	4	
ביניהם לא יופחת מ-8.00 מ'.	112	4	5	4	
קו בנין מציר מסילה הברזל בתחום	4	4	5	4	
המגרשים האמצעים מס' 49, 48, 47, 46					
יהיה 68 מ', ביתר המגרשים יותר	12	4			לפי תסריט
קו בנין של 70 מ, מציר מסילה	8	4			לפי תסריט
הברזל מותנה בשמירת משולש הראיה.	8	4			לפי תסריט
	170				
	27	9	5	4	
	12	12	5	4	
	29	29	5	4	
	12	12	5	4	
	36	12	5	4	
	15	15	5	4	
	12	6	5	4	
	144				
	514				
			6	4	
			6	4	
			6	4	
			6	4	
			6	4	
			6	4	8

11. טבלת השטחים בדונמים

שטח קסורי	שטח דרכים וחניה צבוריים	שטח בנייני ציבור	שטח צבורי פתוח ושכיל להולכי רגל	שטח מגרשי הבניה	שטח החלקות	בעלי מקרקעי מינהל מקרקעי ישראל	חלק מחל' חלקות	חלקות	גוש
2.50	41.10	10.70	46.70	68.02	189.02	מינהל מקרקעי ישראל	41 47 101 122 124 192 193 105	109 155 199	10122
1.47%	24.32%	6.33%	27.64%	40.24%					

12. שטח מקרקעי ובניינים

- א. לא ישמשו שטח מקרקעי או בניין בחזונו הוכנית אלא למכליתו המפורטת בחשבונית ובאמור בהנאי חכנית זו.
- ב. חוזר הנחיה בניין או חלקו או חלקו מוצעו, בהנאים המפורטים בטבלה המופיעה בסעיף 10 לעיל.

13. רשימה

ה ח כ ל י ת

א י ו ר

שטח לוקמו בנייני מגורים - ראה סעיף 10. חבאי למתן היתר בניה באזור מגורים ב' המערבי ליהיה הקמת מיגננה אקוסטית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - חדרה.

13.1 אזור מגורים ב' ג'
13.2 היתר בניה

המגננה האקוסטית הנ"ל תחול על יוזם התכנית. התקנת דודי שמש לחימום מים יש לבצע אך ורק לפי תוכנית מאושרת ע"י מגיש תכנית זו בהתאם לתקנים שבחוקה.

13.4 שטח צבורי פתוח

מיועד למטרות גינון, מגרשי משחקים לילדים ומחקנים ושימושים ומקלטון הנ"ל לרשות הרבים.

13.5 דרכים וחניה צבורית

ישמשו כדרכי חנועה ולחניית מכוניות לרשות הרבים.

13.6 שבילים להולכי רגל

ישמשו כדרכי חנועה להולכי רגל בלבד, לרשות הרבים.

13.7 אזור לבנייני ציבור

מיועד למבני ציבור כגון: בתי ספר, גני ילדים, מועדוני נוער ומבוגרים, בתי כנסת,

13.8 אזור מסחרי

מיועד להקמת חנויות שכונתיות

14. הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור, בהתאם למפרט סעיף 188 ב' בחוק החכנון והבניה חשכ"ה יופקעו ע"י הוועדה המחוזית לחכנון ולבניה.

15. חלוקה מחדש

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בחכנון הקודמות בשטח החולת החכנית חבוטלנה ובמקומן חרשמה החלקות החדשות לפי המסומן בחשריט המצורף לחכנית זו.

16. שטח הדרך המבוטלת

שטח הדרך המבוטלת יצורף לחלקה הגובלת לפי היעוד המחאים.

17. עיצוב ארכיטקטוני

הבניינים הכלולים בחכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש; לא חותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים.

כולל צביעה וסיור מרפסות וחלקים. בוזיח הבניינים בצורה הפוגמת בשלמות האופי המגובש של הבניינים לפי שביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים! לא חותר פריצה או סגירת פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים.

ב. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של בניינים.

ג. לא יוחקנו ארובות לחנוריים חיסום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יוחקנו באישור הוועדה המקומית ולפי התקנות.

ד. לא חותר התקנת שלטי פרסום וחלונות ראווה, להוציא באזור המסחרי.

ה. לא חותר התקנת משושות אנטנות לרדיו ולטלוויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בחכנית הבקשה להיתור הבניה.

19. חכנית פיתוח: עבודות הפיתוח בתחום החכנית - עפ"י חכנית פיתוח כוללת בינוי שתאושר על-ידי הוועדה המקומית.

חכנית הפיתוח תכלול: פירוט גובהם של כל המפלסים הכלולים בחכנית ובמגרשים הגובלים בכבישים, מדרכות וחניות והסדרי הנועה, חאורה לכבישים ולמדרכות ולשטחים ציבוריים, עצים לאורך מדרכות, כבישי גישה אל חניות. חכנית הגינון תכלולנה נטיעות, פירוט צמחים וכל פרט נוסף שיידרש על-ידי מחלקת מהנדס העיר.

גינן: כולל שטחים ציבוריים פתוחים שבחכנית והגובלים עם הבניינים. לא יוצאו היחרי בניה לפני שהיזמים יחתמו על התחייבות לביצוע (שתכלול לוח זמנים). הפיתוח בהתאם להנחיות מח' מהנדס העיר. ינתנו ערבויות מתאימות לביצוע.

כבישים, קווי מים, חשמל וביוב הקיימים בשטח ואשר עפ"י ת.ב.ע. זו עוברים בפועל בתחום מגורים חדשים יועחקו אל מחוץ לתחום המגרשים, למקומם החדש, בחיאום עם מהנדס המועצה על-ידי היזם ועל חשבוננו.

20. מבני עזר במירווחים
לא תולר הקמת מבנים במירווחי הבניינים פרט לחחנות טרנספורמציה של חברת החשמל. במקרה ותחנת הטרנספורמציה חוקט בקו רוחב לא חורשה החקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הציבורית.

21. גדרות
לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית מעל 1.20 מ'.

22. ניקוז מי גשמים
יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר על-ידי מהנדס הרשות המקומית, על-ידי חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות/בצנורות חת-קרקעיים.

23. מקלטים
לא ינתן היחר בנייה למבנה, אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט כהתאם להוראות הג"א שחיינה בתוקף עז קבלת היחר בניה.

24. אספקת מים
תהיה מרשח אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

25. ביוב
כל הבניינים יחוברו לרשח ביוב מרכזית, בהואם למפרטים שיאושרו על-ידי מהנדס המועצה.

26. הידרנטים
מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, ברגס ובמקום, כפי שיקבעו ע"י רשונו כיבוי אש.

27. הרחקת אשפה
סדורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בהאום עם מהנדס המועצה.

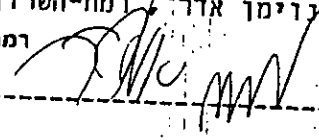
28. היטל השכחה
על תכנית זו תחול מחויבות חשלוט השכחה כחוק, וכן כסוי הוצאות הכנת התכנית לפי הוראות סעיף 12/69 לחוק.

29. בניה בקרבת קווי חשמל

- א. תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל.
- ב. לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהחיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל כדלהלן:
 - ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.
 - בקו 150 ק"ו המזרחי החיל החיצוני נמצא במרחק 6.50 מטר ממרכז הקו ואיסור הבניה הוא עד 15 מטר ממרכז הקו.
 - בקו 150 ק"ו - המערבי החיל החיצוני נמצא במרחק 4.50 מטר ממרכז הקו ואיסור הבניה הוא עד 13 מטר ממרכז הקו.
- 30. איחוד ורישום חלקות:
 החלוקה הקיימת חבוטל ובמקומה תרשם חלוקה חדשה לפי המסומן בתשריט. על מגיש התכנית לבצע החלוקה עוד בטרם התחלוח בניה.

יוזמי התכנית: משרד הבנוי והשכון - מחוז חיפה
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז חיפה
 דרך העצמאות 21, חיפה
 ת.ד. 272 טל. 60961
 18.7.90

א. נוימן ושות'
 רמח-השרון אדריכלים בע"מ
 רמת-השרון, ת.ד. 1567
 מחבר התכנית: א. נוימן אדר



בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

הועדה הפקוסית לחכונ ולבנייה - השומרא

חכניה "שאל" החונט"ג - פח **346/111**

לאישור הומלצה

בישיבה מס' 26/79 מיום 16/3/86

תאריך 16/3/86 מהנדס הועדה י. ח.

הועדה הפקוסית לחכונ ולבנייה - השומרא

חכניה "שאל" החונט"ג - פח **346/111**

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 26/79 מיום 16/3/86

תאריך 16/3/86 מהנדס הועדה י. ח.

במסגרת ועמלים בנות הועדה
הוק הועברו ונבנה השכ"ק - 1335

לאישור חכניה מס. 346/111

הועדה המחוזית לחכונ ולבנייה החליטה
ביום 12.6.98 לאשר את החכניה.

סמנכ"ל חכניה י. ח.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת חכניה מס. 346/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3667

מיום 11.6.89

הודעה על אישור חכניה מס. 346/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3815

מיום 15.11.90