

300011

מרחב תכנון מקומי השומרון,

שינוי תכנית מתאר מקומית

העדה "תכנית ע/458 שכונת מגורים בן ש"כ נ"ה אשר זש"כ מגד

פרדס חנה

מרחב תכנון מקומי - ה ש ו י מ ר ו ן .

שנתי תכנית מתאר 48/48 ע"פ חוק תכנון מקומי נ"ח חשן וטענות מאד עפרדס-ת"ת
המהות שינוי לתכנית ש/1 תכנית מתאר פרדס חנה .

129

1 - השם והחלוח השינוי תכנית מתאר - תכנית ש/ 458 שכונת מגורים בין שכונת
נוה אשר ושכונת מגד בפרדס חנה "

התכנית החול על חלקה מס' 2 בגוש 10108 , וכ"כ על חלק מחלקה
מס' 53 בגוש 10108 שהינה דרך קיימת , וכ"כ על חלק מחלקה מס'
143 בגוש 10109 שהינה דרך קיימת , הכל כפי המסומן בחשריט
המצורף הערוך מצב קיים בקנה מידה 1:2500 , ומצב מוצע בקנה
מידה 1:500 , והמהות חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנזכרים
לתכנית וחשריט יחד .

2 - המקום : השטח נמצא בין שכונת נוה אשר במזרח ל שכונת מגד במערב ,
והגבול המזרחי של השטח הינו רחוב ההדרים בפרדס חנה , וגבולו
הצפוני של השטח הינו שטח מוסד "נוה מיכאל" , חלק מגבולו הדרומי
של השטח גובל עם שכונת "משהב" .

3 - שטח התכנית : כ 26,985 דונם .

4 - בעלי הקרקע : הא" סטרשנוב , וידר , דוננחירש .

5 - היוזם : בעלי הקרקע -

6 - עורך התכנית: מרדכי חדרה בע"מ - חדרה , הגבורים 57 - טל 06.325454 .

7 - גבולות התכנית: גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול כחף בחשריט המצורף -

מצפון - חלקה מס' 1 גוש 10108 , המוסד נוה מיכאל תכנית ש/291

ממערב - דרך קיימת , חלקה מס' 143 גוש 10109 , ושכ' מגד

מדרום - דרך חלקה מס' 18 בגוש 10108 , חלקה מס' 5 בגוש 10108

דרך חלקה מס' 92 , גוש 10108 שטח שכ' משהב ב"ע ג/127

במזרח - רחוב ההדרים חלקה 53 גוש 10108 ושכ' נוה אשר .

הכל כמסומן בחשריט המצורף .

8 - יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר פרדס חנה ש/1 -

שהודעה בדבר אישורה מודעת בי"מ מס' 1324 מיום 22.12.66 דף 560 ,

וכ"כ על כל היקוניה עד לאישור תכנית זו , ותוראות התכנית המצורפת

תחלה על חלקה 2 בגוש 10108 כנטלות את תוראות תכנית ש/1 והחלוח

על השטח הנדון .

9 - מטרת התכנית : א) שינוי יעוד השטח משטח קלאי - לאזור מגורים א',

ב) חלוקת השטח לחלקות בניה , רישומם ופיתוח בניה מגורים .

ג) פתיחת דרכים ורחובות , והקצאת שטחים צמודים כפי המסומן

בחשריט המצורף .

10 - רישום והפקעות: השטח הצבורי הפתוח , השטח המיועד לבנייה צמוד , משולב עם G.S.W.

ואדרכים ירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

זיהיו מיועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188-190 לחוק התכנון

והבניה תשכ"ה 1965 .

יחס לתכניות אחרות: חכניה זו מהווה שינוי לחכניה מתאר פרדס חנה חכניה 1/ש, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומיים מס' 1324 מיום 22.12.66 דף 560.

סיפונים בהשריט ובאורט:

זול תכניה בנין ערים מאושרת

זול תכניה בנין ערים מוצעת

זח קלאי

זור מגורים א

זור מגורים א

זח לבניני צבור משולב עם שטח צבורי פתוח

זח צבורי פתוח

יך קיימת או מאושרת

יך חדשה

ירחבת דרך

יספר הדרך

וי בנין

ויס שאינם מהויס גבולות

בול גוש רישום

בולות חלוקה מוצעת

בול חלקה רשומה

יספר חלקה רשומה

יספר חלקה רשומה לביטול

יספרי חלקות מוצעות

ביש אסמלט קיים

זוי רמה כהבדל של 1,0 מטר

נפוד חשמל ומספרו

נפודי טלפון

בנינים קיימים ומספר קומות

שטח של מוסד צבורי קיים

1] - רשימת החכלינות:

א) אזור מגורים א - מיועד לבניני מגורים חד-משפחתיים.

ב) שטח לבניני צבור משולב עם שטח צבורי פתוח - מיועד לבניני צבור כגון

בני ילדים, בית כנסת, מועדון וכ" הבניה משולבת עם גינות וחורש

מחקני משחק וספורט, כ"כ חותר הקמה מקלטים בשטח זה.

ג) שטח צבורי פתוח - מיועד לגינות וחורש, (מחקני משחק ומקלטים צבוריים.

ד) דרכים - מיועדות למעבר כלי רכב מכל הסוגים.

קו כחול כהה מרוסק
קו כחול כהה רצוף
פסים ירוקים כאלכסון על רקע השריט
צבע כחום על רקע השריט
צבע כחום ומוחם כחום כהה
פסים ירוק וחום לסרוגין ומוחם חום כהה
צבע ירוק על רקע השריט
צבע חום
צבע אדום
פס אדום במקביל לחום
מספר או אות ברבע העליון של העיגול
מספרים בשני רבעים צדדיים של העיגול
קווים מרוסקים על רקע השריט
קו ומשולשים כלפי מעלה ופחה
קו כתום כהה בגבול חלקה
קו ירוק
מספר בעיגול ירוק
מספר בעיגול ירוק מרוסק
מספר באליפסה על רקע השריט
"צל" בין שתי שורות של נקודות
קויים מרוסקים עם ציון הרמה
נקודה כהה עם מספר העפוק וציון ע.ח.
נקודה כהה עם ציון ע.ט.
מלבן ובמנים נקודות, וציון מספר רו
צבע כחום ומוחם כחום כהה

האזור	ס'קן או צבע	מספרי חלקות בתשריט	שטח סינימום להלקה	סה שטח בדונ' קטר	%	
סגורים 1	כתום ומותחם כתום נהה	מס' 1 - 30 חלקה 31	0.500 0.600	15.600	60%	
שטח צבורי פתוח	ירוק	133	2.670	10.601	40%	
שטח לבנייה צבירה משובב שטח צבורי פתוח	סגור ירוקים וחוקים לסכובין ימוקף בקו חום כהה	232	1.850			
דרכים חדשות	אדום		6.081			
סה שטח רעום					100%	26.201
דרכים קיימות	חום	קטע מחלקה 53 בגוש 10108 קטע מחלקה 143 בגוש 10109	סה דרכים קיימות	0.784		
סה שטח התכנית						26.985

הערה:
המידות והשטחים הם מקודמים ועלולים להשתנות במידת מה עם הכנת המפות לצרכי רישום.

טבלת אזורים והוראות בניה.

אזור	שטח כללי	שטח סינימום למגרש	רוחב חזית סינימ.	מכסימלי בנייה בכל חלקות	מספר קומות ענסימל	ס' יחידות דיר למגרש	מרחבים	
							בחזית	צדדי
1 סגורים	15.600	10.500	18.00	36%	2	1	4.00	4.00
2 לבנייה צבירה משובב שטח צבורי פתוח	1.850	1.800	28.00	80%	1/2	-	4.00	4.00
3 צבורי פתוח	2.670	2.670	12.50	על שטח זה לא תורשה כל בניה, פרט לעקבני גן וחקלאים צבוריים.				

15/1- באחוזי הבנין ברעום יכללו כל השטחים של כל חלקי הבנין, פרט-השטח המפולש בקומת הקפודים והמקלס.

15/2- תורשה הקמה מבנה עוד בגבול של 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה הנ"ל.

15/3- תורשה הקמה מחסן לפי תכנית שתוגש לוועדה המקומית, מקום בניה המחסן תורשה על גבול פשוטה בין החלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגב לא יסדרמו לחלקת השכונתים גבה המחסן לא יעלה על 2,30 מטר, וזאת בתנאי בהסכמת השכן.

15/4- סככה להתנפה מכונסה -תותר הקמתה על קו החום הרחוב בתנאים הנכ"מ:

סככה המכונסה - לא תעלה על 2/30 גבה, ומי-נגר מהגב לא יזרמו לחלת השכן.

השטח של המחסן וסככה המכונסה יכללו באחוזי הבנין של מבנה עזה.

15/5- הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתר בניה ע"פ תוראות חכנית זאת

לאחר שהשטח יחולק לפי החשרים ויבטח רישום החלוקה בספרי האחוזה.

15/6- הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה בחחום חכנית זאת כל עוד לא תבטח

בחוף החום המגרש חניה על פני תקנות התכנון והבניה 1983.

16- עיצוב ארכיטקטוני:

16/1- מבנים עם גג שטוח- יבנו מעקות על הגג בגובה של 1,10 מטר על פני הגג, חומר בניה המעקות יהיה זהה עם חומר בניין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים, וחותר יציאה לגג.

מבנים עם גגות משופעים- כיוון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

16/2- החקנת דודי שמש- כגגות משופעים ישולבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יוחקן בתלל הגג.

בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל ויסתרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני.

16/3- צפוי קירות חוץ יהיה על ידי שיה חלק בצבע לבן, יאופר גם ציפוי באבן, או שיש ושילוב ביניהם בטיח כהנ"ל.

לא יאופר טיח "שפריץ" או ב "השלכה".

16/4- גידור החלקות יעשה כמפורט להלן: גידור כלפי רחובות או שבילים או שטחים ציבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגבה הגדר יהיה מכס. 1,10 מטר, מעל לגדר הבנויה חותר גדר רשת, וגבה כללי של הגדר (בנין אבן ורשת מעל לבנוי)

גבה כללי עד מכס. 1,80 מטר.

16/5- מתקני חליה כביסה ופיכלי הצו- ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאופר על ידי הועדה המקומית.

16/6- מתקני אשפה יהיו חלק מעיצוב הגדרות, ומקומם יאופר ע"י הועדה המקומית.

17- שרותים: אספקת מים: נחתה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית.

סילוק אשפה: על ידי שרותי החברואה של המועצה המקומית.

ביוב: יחובר לרשת הביוב של המועצה המקומית.

18- בניה בקרבת קווי השמל:

1) לא ינחן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מחתת לקווי השמל עיליים- בקרבת

קווי השמל העיליים ינחן היחר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי

המשון אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב, ביותר של קווי השמל, ובין

החלק הבולט ביותר של המבנה -

בקו מחת נמוך 2,0 מטר בקו מחת עליון 110 ק"ו 8,0

בקו מ.ג. 55 ק"ו " 5,0 בקו מחת עליון 150 ק"ו 10,0

2) אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל הח-קרעיים, ולא במרחק הקרוב מ 2,0

מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל הח-קרעיים אלא רק לאחר קבו

אישור והסכמה מחברה השמל.

19- היטל השבחה - היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימה בעלי הקרקע והיוזמים: חתימה עורך החכניה

מודדי חדרר
חברות 57
טל. 325454-58

הועדה המינהלית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית שכונת מאור

458/200

התמלצה ל"א"י ש"ר

מיום 19.11.80

מנהל תכנון

מנהל הועדה

מנהלס הועדה

הועדה המינהלית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית שכונת מאור

458/200

ל"הפקדה

מיום 18.11.80

מנהל תכנון

מנהל הועדה

מנהלס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 458/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3826

מיום 6.6.91

הודעה על אישור תכנית מס. 458/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3988

מיום 26.3.92

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 458/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.7.91 לאשר את התכנית.

מנכ"ל לתכנון

י"ר הועדה המחוזית