

3-125

מרחב תכנון מקומי השומרון

פרדס חנה

תכנית מפורטת מס' ש/288 בלנוי בגוש: 10103 פרדס-חנה.
בגוש : 10103
חלקות : 53, 52, 51
ח. חלקות : 96, 92, 91, 90, 55, 54, 50, 44, 32, 30, 9

מגיש התכנית : דרוקר זכריה חברת לקבלנית לעבודות אזרחיות,
בנין ופתוח בע"מ.
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
מחבר התכנית : ר. ווגרח ר. לבטמן, אדריכלים.

1. השם והתחולה: תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/ - בנוי בגוש 10103 פרדס חנה" ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. היחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו מהווה תכנון מפורט של שטח הכלול בתכנית המיתאר לפרדס חנה מס' ש/1. שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב"פ מס' 1324 מתאריך 22.12.66 עמוד 560.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/92 בנוי בגוש 10103 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2029 עמוד 1948 ב 18.7.74.
3. המקום וגבולות התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10103 בחלקות: 53,52,51 בחלק מחלקות: 96,92,91,90,55,54,50,44,32,30,9.
4. גבולות התכנית: מצפון: הפאה הצפונית שך דרך מס' 5 בתשריט. ממזרח: הפאה המזרחית של דרך מס' 6 בתשריט. מדרום: חוצה דרך מס' 6 בתשריט, עובר בגבול הצפוני של בית הספר וחוצה דרך מס' 58 בתשריט. ממערב: הפאה המערבית של דרך מס' 58 בתשריט.
5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא 29,810 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).
6. טבלת השטחים ושימושי הקרקע:

יעוד השטח	צבע האיזור	גודל כד'	% מהשטח הכללי	סה"כ יח' דיור
איזור מגורים 3-4 קומות	צהוב	10,183	34.16	134
שטח לבניני ציבור	חום מותחם כהה	1,633	5.49	
שטח צבורי פתוח	ירוק	2,144	7.19	
דרך מוצעת הרחבה וחניה	אדום	0,330	1.1	
דרך קיימת מאושרת	חום	14,770	49.55	
שבילים	אדום/ירוק	0,750	2.51	
	סה"כ	29,810	100%	

7. מטרת התכנית: תכנון שטח להקמת 8 בניני מגורים בני 3 ו-4 קומות ובהם 134 יחידות דיור, איתור מגרש לבנין צבורי - גן ילדים, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ושטחי חנייה צבורית, בקומת עמודים של הבית במגרש מס' 8 תותר הקמת חנויות לצרכים יום-יומיים.

<u>ה ס מ ו ן</u>	<u>ה ב א ו ר</u>
קו כחול עבה	8.1 גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	8.2 איזור מגורים ג' (3-4 קומות)
שטח צבוע חום מותחם כהה ואות עברית "א" כמעגל.	8.3 שטח לבניני צבור
שטח צבוע ירוק ואות עברית "ב", "ג", "ד", "ה"	8.4 שטח צבורי פתוח
שטח מטויט בפסים אדום/ירוק לסירוגין	8.5 שבילים להולכי רגל
שטח צבוע בחום בהיר	8.6 דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	8.7 דרך מוצעת או הרחבה
מספר ברבע העליון של המעגל	8.8 מס' הדרך
מספר ברבעים הצדדים של המעגל	8.9 קו בנין
מספר ברבע התחתון של המעגל	8.10 רוחב הדרך
קו עם משולשים עיליים ותחתיים ומספר בן 5 ספרות בצבע התשריט.	8.11 גבול ומספר גוש
קו מרוסק בצבע ירוק ומספר בצבע התשריט מוקף במעגל בקו ירוק מרוסק.	8.12 גבול ומספר חלקה רשומה מוצעת לביטול
קו ומספר בן 2 ספרות בצבע התשריט	8.13 גבול ומספר חלקה רשומה שישאר בעינו
קו דק בצבע שחור ומספר בצבע התשריט מוקף במעגל בצבע שחור.	8.14 גבול ומספר מגרש מוצע
שטח מוקף בקו מרוסק בצבע התשריט	8.15 מבנה מוצע
ספרה רומית+אות "ע" (עמודים)	8.16 מספר קומות
מספר יחידות	8.17 ספרות ליד מס' קומות
חזית חנויות.	8.18 קו בצבע סגול
דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות בנין ופתוח בע"מ	9. <u>יזום ומגיש התכנית:</u>
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.	10. <u>בעל הקרקע:</u>
ר. ווגרה, ר. לבטמן, אדריכלים רח' לוטוס 8 חיפה.	11. <u>מחבר התכנית:</u>
השמוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, ולפי שסומן בחשריט.	12. <u>השמוש בקרקע ובבנינים:</u> לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, ולפי שסומן בחשריט.
	13. <u>רשימת התכליות:</u>
13.1 איזור מגורים ג' (3-4 קומות). מיועד להקמת 8 בניני מגורים, 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשים, סה"כ 134 יח"ד. בכנין מוצע מס' 8 תותר הקמת 4 חנויות סה"כ השטח המותר למגורים - לפי המצורף בתשריט (*), סה"כ השטח המותר למסחר 170 ממ"ר.	
(*) בחישוב השטח המותר למגורים לא ילקחו בחשבון השטחים של:-- קומת עמודים, חדרי מדרגות, מקלט.	
13.2 שטח לבנין צבורי מסומן באות "א": ישמש להקמת בנין צבורי כגון: גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב וכיו"ב.	
13.3 שטחים צבוריים פתוחים ושבילים: ישמשו לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל - רשות הרבים.	
13.4 דרכים וחנייות צבוריות:	

14. נטיעות ושתילה:

יוזמי התכנית יפתחו את השטחים הצבוריים הפתוחים, יסללו את השבילים ינטעו וישתלו במירווחים בין הבניינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

15. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון, וירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור, בהתאם להוראות סעיף 188 ב', בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. בניה בקרבת קווי חשמל:

הבניה בקרבת קווי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.

17. ניקוז מי גשם:

יהיה ע"י חלחול, זרימה עילית וזרימה בתעלות תת-קרקעיות בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

18. אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה.

19. ב י ו ב :

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של פרדס-חנה, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות.

20. בנייני עזר:

לא תותר הקמת בנייני עזר שמחוץ לבנייני המגורים.

מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי כביסה, חדרי ריכוז, מיכלי גז וכיו"ב, ימוקמו בקומת העמודים של בנייני המגורים לפי שיסומן כחכנית הבקשה בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

21. מ ק ל ט י מ :

כל הוראות הג"א בדבר התקנת מקלטים תחולנה על הבניינים הכלולים בתכנית.

22. משושות לרדיו וטלוויזיה: לכל בנין תותקנה משושות, אחת לרדיו ואחת לטלוויזיה בהתאם למספר חדרי המדרגות של הבנין, אשר תשמשה את כלל הדיירים שבאותו חדר מדרגות.

עיצוב המשושות הנ"ל ומיקומן יראה בתכנית הבקשה למתן היתר הבניה.

23. עיצוב ארכיטקטוני:

גיבון ונטיעות במירווחים בין הבניינים:

גיבון ומטיעות במירווחים בין הבניינים יבוצעו ע"י מגישי התכנית, בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

גובה הבניינים ומספר הקומות:

גובה הבניינים יקבע לפי המטומן בתשי"ט, כאשר הגובה בין ריצוף קומת עמודים והתקרה שמעליה, לא יעלה על 2.20 מ' וגובה כל קומת מגורים, בין פני הריצוף והתקרה לא יפחת מ-2.50 מ' ולא יעלה על 2.90 מ'.

24. מרווחי בניה: קו בנין במרווחים הפנימיים יהיה מינימום 3 מ' מגבול המגרש.
 קו בנין כלפי הרחוב יהיה כמסומן בתשריט, מינימום 4 מ' מקו הרחוב.

25. מיתקנים להרחקת אשפה: יקבעו במקום, במספר ובצורה שתהיה לשביעת רצונו של מהנדס הרשות המקומית.

ח ת י מ ו ת :

4.3.87

ד. ווגרה - ד. לנעמו - אדריכלים

אין לנו התנגדות עקרונית ל... מתואמת

מחבר התכנית רשיוות התכנון המוסמכת בעל הקרקע יודם ומגיש התכנית חתימתו הינה לצדפי תכנון בלבד וזין בה כדי להקנות כל זכות ליוח התכנית או לכל בעל ענין בה ששם יחסיית על כד לא הוקצה השטח לחתם עמנו הסכם כותמים ביום 12 לפברואר 1981 במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון לנו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז חיפה
 העצמאות 21, חיפה
 טל. 6609 61 272
 5.3.87

אישור הועדות:

למען הסר ספק נודעה בזה כי בה בקשה זו ייעשה כל ידעין וסקרן כגין השטח הכלול בהסכם גין בואג יחשו על התכנית הפרטת בקיום הסכם כאמור ו/או תחנה על זמננו לבטלו בגלל התחייב על מי שרכש מאתנו על פני זכויות פלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין וזמן התחייבו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מבחן חייבה

תאריך: 5.3.87

דו"ס זכריות
 חברה על לניח לעבודות
 אורחיות, מיל פיתוח בע"מ
 עיר גנת, ק. אחא ח. ד. 828 חיפה

הוטדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חבנית 288/111
 חבנית 288/111
 לריס 921 ס"ה

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 190 מיום 16.1.83

15.9.83

מנהל

כ"ב ס"ה 92 ס"ה

היעדה מקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חבנית 288/111

הומלצה להפקדה

171

16.3.83

מספר תכנון 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מס' 79

מס' 15.2.83

מספר תכנון 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מס' 77

מס' 15.9.81

מס' 2761

מס' 18.8.83

מס' 2953

ס' קולו המ"ן

מס' 2761

מס' 19.8.83

מס' 2804

ס' אב המ"ב