

3000/66

מ.ד.י.נ.ח. י.ש.ר.א.ל.

משרד השכון/מחוז חיפה
ת.ד. 272

מרחב חכנון מקומי השומרון

פרוט חנה

109

חכנית מפורטה מס. 1/ט

שכונת "ט.ב.ל" (בניה מהירה)

המהונה סינוי לחלק מתכנית מתאר 1/ט

~~מתכנית מפורטה ט/א 62~~

טסת החכנית: 110.11 דונם

מחבר התכנית: משרד השכון - מחוז חיפה

מגיש התכנית: משרד השכון - הקריה, ח"א

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

חיפה: 25.5.1972

ג.מ.

1. הסכם והתחולה "תכנית מס' 109/ס"

תכנית זו תקרא "פרדס חנה - שכונת ט.ב.ל" (בניה מהירה), והיא תהווה שינוי לחלק מתכנית מפורטת 62/א ותכנית מתאר ט/1 ותחול על הטסת המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ט/1 ולתכנית מפורטת 62/א. תכנית מתאר ט/1 (חוק) 22.12.66

3. ה מ ע ו מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחה מטסת הידוע כ"חורשה", ודרומה מטערת עד גבול גוש 10121.

4. גבולות התכנית

- מצפון - ציר כביש 7 א
- מזרח - טסת תכנית מפורטת ט/62 א
- מדרום - גבול גוש 10121
- ממערב - קו מתח גבוה

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 140.11 דונם (מידוד ומחושב באופן גרפי).

6. מטרת התכנית

לתכנן ולהגדיר את תנאי הבניה והפיחוח של שכונת מגורים, אשר תכלול 116 יח"ד בבניינים בני קומה אחת (בניה מהירה) ותהווה מרכז קליטה ואזור מגורים מיוחד, בנייני צבור, אזור מסחרי, מקלטים, טסחים צבוריים פתוחים, שביליים, דרכים, חניות צבוריות ופרטיות - לפי תיאורט להלן ברשימת התכליות.

7. הסימולים והגאורים במקרא

- | | | |
|---------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. גבול התכנית | - | קו כחול רצוף עבה |
| 2. גבול ח.ב.ע. ט/62 א | - | קו כחול מרוסק דק |
| 3. גבול ח.ב.ע. ט/103 | - | קו 3 נקודות קו בכחול דק |
| 4. גבול ח.ב.ע. ט/75 | - | קו 2 נקודות קו בכחול דק |
| 5. אזור מגורים קומה אחת | - | שטח צבוע כתום |
| 6. אזור מגורים מיוחד | - | שטח צבוע כתום ומותחם בכחום |
| 7. שטח לבנייני צבור | - | שטח צבוע חום כהה, מותחם בחום כהה |
| 8. שטח לבניין מסחרי | - | שטח צבוע אפור |
| 9. שטח צבורי פתוח | - | שטח צבוע ירוק |
| 10. שבילים להולכי רגל | - | שטח מסוים בפכים אדום וירוק לסירוגין |
| 11. דרך קיימת/מאושרת | - | שטח צבוע חום בהיר |
| 12. דרך מוצעת/הרחבה וחניה | - | שטח צבוע אדום |
| 13. מס. הדרך | - | ספרה בצבע ההכרטיס ברבע העליון בעגול |

- 15. רוחב הדרך - ספרה בצבע התאריט ברבע ההחתון בעגול
- 16. גבול ומס. גוש - קו עם מטולאים עליונים וחתוננים עם סימון מספר בעל 5 ספרות
- 17. גבול ומס. חלקה רטומה מוצעת לביטול - קו מרוסק דק בצבע התאריט עם ספרה בחוץ עגול מרוסק
- 18. גבול ומס. חלקה רטומה שיטאר בעינו - קו דק בצבע התאריט עם מספר בחוץ עגול
- 19. גבול ומס. מגרש מוצע - קו בצבע התאריט עם מספר בעל 3 ספרות
- 20. מ ק ל ט - אות "מ"
- 21. קו מתח גבוה - קו נקודה קו בצבע התאריט
- 22. מס. קומות ויח"ד - ע + 12/2 ; 2/1
- 23. דרך לביטול - טטח מטויט בקוים אדומים אלכסוניים

8. רשימת החכליות

האזור

8.1 אזור מגורים קומה אחת

8.2 אזור מגורים מיוחד

8.3 טטח לבניני צבור

8.4 טטח מסחרי ¹⁶

8.5 טטחים צבוריים פתוחים

8.6 דרכים, תבילים וחניות צבוריות

8.7 חניה פרטית

החכלית

מיועד לבניני מגורים בני קומה אחת בהתאם למסומן בתאריט

מיועד לבניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת העמודים לפי המסומן בתאריט

מיועד לבניני צבור שכונתיים כגון: בני ילדים, בתי כנסת, מועדון שכונתי אולפני קליטה וכיו"ב.

מיועד למבנה חנויות שכונתיים

מיועדים לנטיעות, גינון, מגרשי משחק לילדים ומקלטים צבוריים - רשות הרבים

מיועדים למעבר להולכי רגל וכלי רכב רשות הרבים

טטח חניה פרטית יחולק יחד עם טטח החניה הצבורית בין כל יחידות הדיוור בטטח ביחד 1:1.

26. גובה הבניינים ומס הקומות

גובה בנייני מגורים באזור בניה מהירה יהיה קומה אחת, ובאזור מיוחד יהיו 3 - 2 קומות מעל קומת העמודים.

27. גדרות

לא חותר הקמת גדרות בתחום התכנית, אלא בהסכמת בעל-הקרקע ומגיש התכנית. הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים, בצד שבו הם גובלים עם דרך או חניה צבורית/פרטית, או עם מגרש למוסד צבורי.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז חיפה
22.4.74
בעל הקרקע

מגיש התכנית

משרד המגורים
חיפה
23
172
99-3-74
מחבריה התכנית

חתימות ואיכורים

גמ/

9. מבלת המגרשים והבנינים

האזור	גודל מגרש מינימלי ב-מ ²	אחוז בניה מותר בקומה	מס' הקומות	מרווחים במטרים	
				קדמי	צדדי/האחורי
אזור מגורים קומה אחת	500	35%	1	4.00	3.00
אזור מגורים מיוחד	800	35%	ע + 3	5.00	3.00
אזור צבורי	0340	40%	לפי חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה	4.00	3.00

בתחום התכנית יהיה ניתן להעביר שטח בניה מבנין לבנין ובתנאי שלא יגדל בעקב כך, שה"כ הסטת הבנוי למגורים, כפי שצויין בטבלה ובתנאי שאם יהיה הכרח לשנות בעקב כך את המרווחים שנקבעו בטבלה.

10. הסימוס בקרקע ובבנינים

לא יסמנו קרקע או בנין לכל חכלית, אלא לזו שצוינה לעיל ברשימת החכליות או לפי צוין בחסריט.

11. ד ב ב ב

הדרכים והחבילים להולכי רגל, יסללו ברוחבם המלא, ע"י מגיש התכנית ובצורת יוחנה בהיתר הבניה.

12. הפקעות

הפקעות שטחים לצרכי צבור בהתאם להוראות סעיף 188 ב" בחוק התכנון והבניה חסכ"ה.

13. בניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהחיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, כלהלן:
 - ברוח מתח נמוך - מרחק מינימלי - 2 מ"מ.
 - ב קו מתח גבוה - עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ"מ.
 - בקו מתח עליון - עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ"מ.
 - בקו מתח עליון - עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מ"מ.
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ"מ מכבלים אלו.

14. ניקוז מי גשמים

יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לחכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בחילות עיליות/בצנורות חת קרקעיים.

15. אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה.

16. הרחקת אספה - סדורי ריכוז והרחקת אספה יקבעו בתאום עם מהנדס הועדה במרחב התכנון המקומי הסומרון.

17. ב י ו ב - כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, שחבוצע ע"י מגיש התכנית, בהתאם למיפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה במרחב התכנון המקומי הסומרון.

18. הידרנטים - מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

19. מ ש ל ש פ - לא ינתן היתר בניה למבנה, אלא אם כן יסומן בהכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א שמהיינה בחוקף בעת קבלת היתר בניה.

20. בניני עזר - לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבניינים.

21. מטושות לרדיו ולטלוויזיה - לא תותר התקנת מטושות לרדיו ולטלוויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן, בהכנית הבקשה להיתר הבניה.

22. שלטים ומתקני פרסום - לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני מגורים למעט מאור ושלוט רחובות. התקנה מתקני פרסום שלא על חזיתות הבניינים חיה חייבת היתר בניה אשר ינתן לפי תכנית בקשה חתומה ע"י המגיש ובעל הקרקע. שלטי פרסום למבנים מסחריים יוקמו לפי שיסומן בהכנית בקשה למבנים מסחריים למתן היתר בניה.

23. דודי שמט ומתקנים על הגג - לא תותר התקנת דודי שמט, מיכלי אגירת מים על גגות ו/או חזיתות הבניינים ו/או על מתקנים מיוחדים לכך.

24. שמירה על העיצוב הארכיטקטוני - הבניינים הכלולים בתכנית יעוצבו בעיצוב אקזיסטנטי מגובש, לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורת הבניינים: שינוי/או החלפת חמרי הצפוי/הגמור ו/או החלפתם. שינוי הגוונים בחזיתות הבניינים, לא תותר התקנת חריסים לסגירת פתחים או מרפסות, אלא בצורה ובגוון אחידים ובצורה משולבת עם אופן הסגירה של הפתחים כנ"ל בבניינים הסמוכים.

25. גינון ונטיעות במרווחים בין הבניינים - גינון ונטיעות במרווחים שבין הבניינים יבוצעו ע"י מגיש התכנית, בסמוך להסלמת פעולות הבניה בטסח.

הועדה מיזמיית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אזורית מס' 109

החלטת הוועדה

בשיבה מס' 110 מיום 16.12.73

20.5.74

מנהל תכנון

יו"ר הוועדה

מנהל תכנון

הועדה מיזמיית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אזורית מס' 109/10

החלטת הוועדה

בשיבה מס' 95 מיום 4.6.72

20.5.74

מנהל תכנון

יו"ר הוועדה

מנהל תכנון

תכנית מס' 109/10 מורחבת לתקופה בילקוט

הפרטים מס' 1945 מיום 20.9.73

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: גוש/אמ"מ

תכנית מס' 109/10 מרחב אזורי אזורי

החלטה המהותית בשיבתה מס' 77

מיום 15.1.74 החליטה לתת תוקף לתכנית המוצעת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 109/10 מורחבת לתקופה בילקוט

הפרטים מס' 2046 מיום 19.9.74

גוש/אמ"מ

18

הועדה מ' יומיים תכנון ולבניה - השומרון

הכניית שטח לבניית בית מגורים - מס' 109

התחלת הבנייה

מיום 16.12.73

20.5.74

מנהל תכנון

מנהל הנדסה

מנהל תחבורה

הועדה מ' יומיים תכנון ולבניה - השומרון

הכניית שטח לבניית בית מגורים - מס' 109/100

התחלת הבנייה

מיום 4.6.72

20.5.74

מנהל תכנון

מנהל הנדסה

מנהל תחבורה

תחנת מס' 109/0 מורשה להקמה בלבד

הרישום מס' 1945 מיום 20.9.73

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי ג'מאמא

הכניית שטח לבניית בית מגורים - מס' 109/0

התחלת הבנייה בשיבתה ה' 77

מיום 15.1.74 החליטה לתת תוקף

לחכמת העזרה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הוועדה

תחנת מס' 109/0 מורשה לתת תוקף בלבד

הרישום מס' 2046 מיום 19.9.74

הגשת גישור

18