

3000172

124/ 27 - 01

מחוז תכנון מקומי השומרון

פרדס - הנה

תכנית מס' 75/ש

"כפרה גולה" (בניה מהירה)

המחוזתית ינוני לחלק כ-ח.ר.צ. מס' 2/27/2

וחלק מחברות ממלכתית "נוימן" מס' 2/27/01/01

- מחזור התכנית - משרד היסוד - מחוז חיפה
- מבית התכנית - משרד היסוד - הקווה, תל-אביב
- בשל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראלי, תל-אביב

חיפה, 22.8.71

1. השם והתחולה

חכנית זו תקרא "חכנית מס' 75/ש פרדס חנה - שכונת גאולה" (בניה מהירה), שינוי חכנית מיתאר מקומית המהווה שינוי לחלק מ-ת.ר.ש.צ מס' 2/27/2, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בחש"ר המצורף לחכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היתם לתכניות אחרות

חכנית זו מהווה שינוי בשטח התחולה לחלק מ-ת.ר.ש.צ פרדס חנה מס' 2/27/2 שאושרה בוועדת תאום בתאריך 25.2.66 ואושרה סופית בתאריך 23.2.66, ולחלק מתכנית ממלכתית נוימן 2/27/01/01 שאושרה סופית בתאריך 28.5.69, וכן מבצע התכנית שנוי לחכנית מס' 1/ש - חכנית מיתאר פרדס חנה, שבנה אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 1324 מ-22.12.66.

3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת ממזרח לשטח הידוע כ"החורשה" ובחלקו הדרומי של שטח לתכנון מחדש ב-ת.ר.ש.צ פרדס חנה מס' 2/27/2.

4. גבולות החכנית

מצפון - גבול דרך מס' 3 - רחוב גאולה
 ממזרח - גבול חכנית 62/ש וליד הגבול המערבי של ת.ר.ש.צ פרדס חנה מס' 2/27/2.
 מדרום - ציר הכביש המוביל למרכז פרדס חנה; המסומן ב-מס' 6 בחש"ר.
 ממערב - הגבול המזרחי של חכנית ממלכתית מאושרת נוימן, מס' 2/27/01/01.

5. טבלת היטחים ושימושי הקרקע.

תאור היטח	צבע האזור	השטח בדונם	היטח %	סה"כ ב- % למי היעוד
איזור מגורים קומה אחת	כתום	25.260	23.55	40.10
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם בכתום כהה	17.780	11.55	
שטח לבניני צבור	חום מותחם בחום כהה	24.145	22.60	59.90
שטח צבורי פתוח	ירוק	18.620	17.35	
שבילים לתולכי הגל	פסים ירוק/אדום לסרובין	4.180	3.85	
דרך מוצעת/הרחבה וחניה	אדום	12.907	12.00	
דרך קיימת/מאושרת	חום	4.388	4.10	
סה"כ שטח החכנית		107.280	100%	100%

6. שטח החכנית

שטח החכנית הוא 107.280 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).

7. מטרת החכנית

לתכנן ולהגדיר את תנאי הבניה והפיתוח של שכונת מגורים, אשר תכלול 116 יח"ד בבניינים כנגד קומה אחת (בניה מהירה), אזור מיוחד, לבניני צבור ומקלטים, שטחים צבוריים פתוחים, שבילים דרכים וחניות צבוריות, לפי שיפורט להלן.
 ברישומי התכנית נא (טעף 9)

- 8.1 גבול התכנית
- 8.2 גבול ת.ר.שצ מס' 2/27/2
- 8.3 גבול תכנית ממלכתית "נוימן" מס' 2/27/01/01
- 8.4 אזור מגורים קומה אחת
- 8.5 אזור מגורים מיוחד
- 8.6 שטח לבניני צבור
- 8.7 שטח צבורי פתוח
- 8.8 שבילים להולכי רגל
- 8.9 דרך מוצעה/הרחבה דרך וחניה צבורית
- 8.10 דרך קיימת מוצעת לביטול
- 8.11 גבול גוש
- 8.12 גבול חלקה רשומה מוצע לביטול
- 8.13 מס' חלקה רשומה שיטתה כעיגול
- 8.14 גבול מגרש
- 8.15 מבנה קיים
- 8.16 מבנה מוצע
- 8.17 מקלט
- 8.18 קו השמל מחת גבוה
- 8.19 גדר רשת
- 8.20 מס' קומות, ומס' יח"ד.
- 8.21 מספר הדרך
- 8.22 מרוח קדמי מינימלי
- 8.23 רוחב הדרך
- 8.24 מבנה קיים להריסה
- 8.25 דרך מאושרת

9. רשימת התכליות

- 9.1 אזור מגורים קומה אחת
- 9.2 אזור מגורים מיוחד
- 9.3 שטח לבניני צבור
- 9.4 שטחים צבוריים פתוחים
- 9.5 דרכים, שבילים וחניכות צבוריות

- קו כחול רצוף
- קו נקודה בצבע כחול
- קו כחול מקוטע
- שטח צבוע כחום
- שטח צבוע כחום מוחסם בכחום כהה
- שטח צבוע חום מוחסם בכחום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח מסויס בפסיים אדום/ירוק לסירוגין
- שטח צבוע אדום
- שטח מסויס בקוים חומים אלכסוניים.
- קו עם משולשים עיליים וחתיכים לסירוגין בצבע התשרים.
- קו דק מקוטע מסויס ב-X בצבע התשרים
- מספר כחור עגול מלא בצבע התשרים (מחוץ לשטח התכנית)
- קו בצבע התשרים
- מלבן מסויס בנקודות בצבע התשרים
- מלבן בצבע התשרים
- מלבן ואוח "מ"
- קו נקודות בצבע אדום
- קו דק מסויס ב-X בצבע התשרים.
- עגול עם משולש ומספר בחוכו בצבע התשרים
- סמלה בצבע התשרים ברבע העליון של העגול.
- סמלה בצבע התשרים בכל אחד משני הרבעים הצדדיים של העגול
- סמלה בצבע התשרים ברבע התחתון של העגול
- מלבן מסויס בנקודות בצבע התשרים מוקף קו כחוב
- שטח צבוע חום

התכליות

- מיועד לבניני מגורים בני קומה אחת, כחחאם למסומן בתשרים. פרוט הבנינים ושטח הבניה המותר ראה בתע"פ 10 להלן (טבלת המגרשים).
- מיועד לבניני מגורים 2-3-4 קומות, לא חותר כל בניה באזור זה ללגי שתאושר לגבול תכנית מפורסת כחוק.
- מיועד לבניני צבור שכונתיים, היחרי הבניה לגביהם יהיו טעונים אשור הועדה המחוזית.
- מיועדים לנטיעות, גינון, מגרשי משחק לילדים ומקלטים צבוריים - רשות הרבים.
- מיועדים למעבר להולכי רגל ובלי רכב- רשות הרבים.

4/- 31

מרווחים מינימליים			מס' הבניה מקסימלי	מס' יחיד	מס' הקומות	יחוד המגורים	מס' הבניה
אחורי	צדדי	קדמי					
10	4	4	65 מ"ר כל יחיד	4 כ"א	1	816	186-193
10	3	4	65 מ"ר כל יחיד	4 כ"א	1	816	200-208
10	4	4	65 מ"ר כל יחיד	4 כ"א	1	816	211-220
			46 מ"ר כ"א	מקלט			920-922
			72	מקלט			923
			46	מקלט			924
			94	מקלט			925
4	3	5	80 מ"ר-60 מ"ר	150 סה"כ	2-3-4		926-928 מגורים
			ממוצע 70 מ"ר				מיוחד

10.1. כחוסם התכנית יהיה ניתן להעביר טוח בניה מבנין לבנין ובחנאי שלא יגדל בעקב כך סה"כ השטח הבנוי למגורים, כפי שצויין בטבלה ובחנאי שאם יהיה הכרח לשנות בעקב כך את המרווחים שנקבעו בטבלה כי אז:

המירווח המינימלי בין בנין ודורך לא יפחת מ-3 מ'.
המירווח המינימלי בין 2 בנינים סמוכים לא יהיה קטן מ-6 מ'. המירווח המינימלי בין בנין ושביל או בין בנין ושטח צבורי לא יקטן מ-3 מ'. המירווח המינימלי בין בנין מגורים ושטח חניה לא יפחת מ-3 מ'. המירווח המינימלי בין בניני צדד וגבול המגורים לא יהיה קטן מ-4 מ' מכל צד.

11. מזגור ומכונות - משרד השכונן - מחוז חיפה.

12. מגיש התכנית - משרד השכונן הקריה ח"א.

13. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

14. התנאים קרקע והבניינים

לא ישמשו קרקע זו בנין לכל חכלית, אלא לזו שצויינה לעיל בהשימת החכליות זו לפי צוויין בתשריט.

15. חניה צבורית

ההכשרה בפועל של שטחי החניה הצבורית תבוצע בשלבים, ע"י מגיש התכנית, בהיקף שיהיה דרוש בעת קבלת היתר הבניה, ועד לשיעור של 1:2 מקומות חניה ליחיד לשביעות הצון מהנדס משרד התחבורה. השטח המיועד לחניה צבורית ואשר לא יבוצע בשלב הבניה כאמור לעיל, ישמש כדורבה לחניה צבורית בעתיד, ויפומח בשלב הבניה כשטח צבורי פתוח, ע"י גינון ונטיעות.

16. דרכים

הדרכים והשבילים להולכי רגל, יסללו ברוחבם המלא, ע"י מגיש התכנית וביצועם יותנה בהיתר הבניה.

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

18. בניה בקרבת קווי החשמל

תהיה בהתאם לתקנות חברת החשמל בע"מ.

19. ניקוז מי גשמים

יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות/בצנורות חתום קרקעיים.

20. אספקת המים

תהיה זרשם אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה.

21. הרוקת אשפה

סדורי רכוז והרחקת אשפה יקבעו בהאום עם מהנדס הועדה במרחב התכנון המקומי השומרון.

22. ב י ו ב

כל הבנינים לחוברו לרשת הביוב המרכזית, שבוצע ע"י מגיש התכנית, בהתאם למיפרטים שאושרו ע"י מהנדס הועדה במרחב התכנון המקומי השומרון.

23. הידרנטים

מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, ביגום ומקומות, כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

24. מקלטים

לא ינתן היתר בניה למיבנה, אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"ב שהייבנה בחוקף בעת קבלת היתר הבניה.

25. בניית עזר

לא תותר הקמת בנייני עזר מחוץ לחומי הבנינים.

26. משווח לרדיו ולטלוויזיה

לא תותר התקנת משווח לרדיו ולטלוויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר הבניה.

27. אלטים ומיתקני פרסום

לא תותר התקנת אלטים ומיתקני פרסום על חזיתות בנייני המגורים, למעט מואר ושילוט רחובות. התקנת מיתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים, תהיה תיבת הבטוח לבניה, לא ינתן היתר בניה, אלא אם כן חשא התכנית את החימת מגיש התכנית ובעל הקרקע. ~~שילטי פרסום למבנים מסחריים יוקמו לפני שיסומן בתכנית בקשה למבנים מסחריים יוקמו לפני שיסומן בתכנית בקשה למחן היתר בניה.~~

28. דודי למל ומיתקנים על הגג

לא תותר התקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים, על גגות ו/או חזיתות הבנינים ו/או על מיתקנים מיוחדים לכך.

הבנינים הפלולים בתכנית יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיש
כדי לפגוע בצורת הבנינים. בגדר פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורת הבנינים:
שינוי ו/או החלפת חמרי הציפוי/הגמר ו/או החלפתם, שינוי הגוונים בחזיתות
הבנינים. לא תותר החקנת חריסים לסגירת פתחים או מדפסות, אלא בצורה ובגוון
אחידים ובצורה משולבת עם אוסף המבנה של הפתחים כנ"ל בבנינים הסמוכים.

30. גינון ונטיעות במירווחים בין הבנינים

גינון ונטיעות במירווחים שבין הבנינים יבצעו ע"י מגיש התכנית, כסמך להשלמת
פעולות הבניה בשטח.

31. גובה הבנינים ומט" הקומות

גובה בניני המגורים יהיה קומה אחת, כמסומן בתשריט - גובה הבנינים באזור מגורים
מיוחד ובניני הצבור יהיה לפי שיאושר בהתאם ל"מור בטעמים 9.2, 9.3 דלעיל.

32. גדרות

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

חתימות

[Signature]
הנדל מקרקעי ישראל
מנהל פיתוח תכנון
בעל הקרקע

[Signature]
סגן מנהל האגף לתכנון
משרד התכנון
מגיש התכנית

משרד השיכון
דרך המלאות 23
חיפה ת.ד. 272
22.X.1971
מחבר התכנית

2.11.71

חתימות ואישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
השומרון

אין התנגדות לשימוש הלוואת מישור
בתנאי ואישור זה לא
פגע בשום פנים בתכנון והתנאי של
השטח.

מנהל הועדה
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
השומרון

תכנית בנין עיר מפורטה/כל אגודה (מס)

מס' 75/2

בישיבה מס' 8 מיום 8.11.70 הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לבנייה ולתכנון
עיר חיפה בהמלצה להפקיד ולממן תוקף.

4.6.71
מנהל הועדה
יורד הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
השומרון

תכנית בנין עיר מפורטה/כל אגודה (מס)

מס' 75/2

בישיבה מס' 74 מיום 15.2.70 הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לבנייה ולתכנון
עיר חיפה בהמלצה להפקיד ולממן תוקף.

11.6.71
מנהל הועדה
יורד הועדה

מסדר הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תימן

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 75/2

הועדה המחוזית בישיבתה זו
מיום 15-12-70 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון
יושב ראש הועדה

מסדר הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תימן

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 75/2

הועדה המחוזית בישיבתה זו
מיום 24-3-70 החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 75/2 מורסמה למחוז תוקף בילקוט
מיום 1807 עמוד 24-2-72

תכנית מס' 75/2 מורסמה להפקדה בילקוט
מיום 1654 עמוד 27-59

26
232