

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 הועדה לבניה למגורים
 תכנית מפורטת מס' ש/460 (ב.מ)

1. שם וחלות :

א. תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ש/460 הרחבה לשכונת מגורים צפונית מזרחית בפרדיס" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריש המצורף לתכנית זו. התשריש בקנה מידה 1:1250 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. תכנית זו אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ב 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 380/ג | תכנית מתאר פרדיס |
| 769/ג | שכונת מגורים צפונית בפרדיס |
| 400/ג | תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה |
| 862/ג | תכנית מפורטת ביה ספר בשכונת ההרומית |
| 425/ש | קרית חיבור וספורט בפרדיס |

3. המקום :

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר פרדיס.

4. גבולות התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריש התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית :

| גוש | חלקות | חלקי חלקות | בעלות |
|---------|--------------|------------------|---------------|
| 10964 | | 13, 26 | מ.מ.י |
| 11285 | | 33 | מ.מ.י |
| 11288 | | 43, 42, 30, 2, 1 | מ.מ.י |
| 11288 | 36, 31, 4, 3 | 32 | פרטיות |
| 11288 | 41, 33 | | מ.מ.י ופרטיות |
| ש.ב.נ.ו | | | מושע |

6. שטח התכנית :

שטח התכנית הוא כ-99.80 דונם פ"י והפירוט שלהלן :

| | | |
|--------------|------------|------------|
| א.ב.צ | - 3.00 ד' | - 5.01 % |
| ש.צ.פ | - 2.82 ד' | - 2.83 % |
| דרכים | - 31.00 ד' | - 31.06 % |
| שבילים | - 1.73 ד' | - 1.73 % |
| מגורים | - 56.18 ד' | - 56.29 % |
| חניה ציבורית | - 3.07 ד' | - 3.08 % |
| סכ"ה | - 99.80 ד' | - 100.00 % |

7. בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיות

8. יזום התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל

9. עורך התכנית :

הנדן שריף - מהנדס אזרחי ומודד - פודיס של 396952-06

10. מטרת התכנית :

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי ייעוץ שטחים למגורים לדרכים ושבילים, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן כדי לאפשר רשוני בניינים שקיימים בתחום התכנית.

11. בואור סימני התשריט :

- גבול התכנית
 - גבול תכנית מאושרת
 - איור מגורים ב'
 - איור מגורים ב-1
 - איור מגורים ב' מיוחד
 - אתר לבנינו ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - חניה ציבורית מנוגנת
 - דרך מוצעת או הרחבת דרך
 - דרך קיימת או מאושרת.
 - שבול להולכי רגל מוצע
 - שבול להולכי רגל קיים
 - חנית מסחרית
 - דרך קיימת לביוטול
 - גבול גוש
 - גבול חלקה קיימת.
 - גבול מגרש מוצע.
 - מספר חלקה רשומה
 - מספר מגרש מוצע
 - מספר דרך.
 - קו בניו.
 - רוחב דרך.
- קו כחול עבה
 - קו כחול מקומע
 - איור צבוע תכלת
 - איור פסים כהולים על רקע תכלת
 - איור צבוע תכלת מותחם כתום
 - שטח צבוע חום מותחם חום כהה
 - שטח צבוע ירוק
 - שטח צבוע ירוק מותחם אדום מרוסק
 - איור צבוע אדום
 - איור צבוע חום בהיר
 - שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין
 - שטח צבוע חום וירוק לסירוגין
 - קו סגול
 - קו אלכסוני אדום על רקע איור
 - קו משונן בכוונינים הפוכים
 - קו ירוק
 - קו בצבע התשריט
 - ספרה מוקפת בעיגול ירוק
 - ספרה בצבע התשריט
 - ספרה ברבע עליון של העגול
 - ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
 - ספרה ברבע התחתון של העגול

12. השימוש בקרקעות ובבנינים :

לא ישמש כל קרקע או בניו בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניו פרט ל-:

א. מקום אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבניו שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור יהיה כוחו של האזור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור : ואשר הוצא לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף ; יהיה כוחו של האזור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.

13. רשימת התכליות:

1. איור מגורים ב' , ב-1 ו- ב' מיוחד

- א. בניו מגורים חדג' דו תלת או ארבע משפחתיים בהתאם למגבלות בסעיף 14 להלן
- ב. משרדים של בעלי סקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.
- ג. מבני עזר בהתאם להגדרה בחוק.

2. מגורים בעלי חנית מסחרית

- א. כל השימושים האמורים בסעיף 1 לעיל.
- ב. חנויות קמעונאיות
- ג. שרותים אישיים ועסקיים.
- ד. מלאכה צרכנית שאינה פהוזה משרד לסביבה הכל באישור הועדה המקומית.

3. אתרים לבנינו ציבור

- א. מוסדות חינוך
- ב. מרפאות ותחנות לטיפול באם וביולד
- ג. מועדונים לנוער ולמבוגרים
- ד. מוסדות מיונהל ציבורי

4. שטח ציבורי פתוח

- א. נטיעות וגנים ציבוריים ומתקניהם
 ב. מגרשי ספורט שכונתיים ומתקניהם
 ג. מקלט ציבורי
 ד. מתקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוטטרים לקוי מים
 ה. בשטח ציבורי פתוח מס' מ"ב תותרנה התכליות הנ"ל ובלבד שיובטח שדה ראיה בצומת הסמוך.

5. שטח לחניה ציבורית

- א. משטחים לחניית כלי רכב
 ב. אבני שפה גדרות וקירות תומכים
 ג. נטיעות

6. דרכים ושביל שיורף

- א. כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל.
 ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה ומלפפון, קווי מים ביוב וניקוז.
 ג. חניות לכלי רכב.

7. שבילים להולכי רגל

- א. שבילים להולכי רגל בלבד : לא תותר כניסה לכלי רכב מכל סוג שהוא לשבילים
 ב. מדרכות : מדרגות ומעקות
 ג. נטיעות : מעבר לקוי חשמל : עמודי תאורה ומלפפון : קווי מים ביוב וניקוז

14. הוראות והגבלות לתכליות:אזור מגורים ב'

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| 15 מ"ר או כפי שקיומם. | - | אורך חזית מיזערי |
| 450 מ"ר או כפי שקיומם. | - | שטח מגרש מיזערי |
| 60% | - | אחוז בניה מירבני בכל הקומות |
| 35% | - | אחוז בניה מירבני לקומה |
| 3 קומות. | - | מס' קומות מירבני |
| כמצוין בתשריט. | - | קו בנין קידמי לדוד |
| 3 מ"ר | - | קו בנין קידמי לשביל |
| 3 מ"ר | - | מרווח צדדי |
| 4 מ"ר | - | קו בנין אחורי |
| 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ"ר. | - | מספר בנינים למגורים על מגרש |
| 8 מ"ר מבנה עזר ליחידת דיור | - | בנינו עזר |

אזור מגורים ב-1

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| 17 מ"ר או כפי שקיומם. | - | אורך חזית מיזערי |
| 600 מ"ר או כפי שקיומם. | - | שטח מגרש מיזערי |
| 50% | - | אחוז בניה מירבני בכל הקומות |
| 40% | - | אחוז בניה מירבני לקומה |
| 4 קומות. | - | מס' קומות מירבני |
| כמצוין בתשריט. | - | קו בנין קידמי לדוד |
| 3 מ"ר | - | קו בנין קידמי לשביל |
| 3 מ"ר | - | מרווח צדדי |
| 4 מ"ר | - | קו בנין אחורי |
| 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ"ר. | - | מספר בנינים למגורים על מגרש |
| 8 מ"ר מבנה עזר ליחידת דיור | - | בנינו עזר |

אזור מגורים ב' מיוחד

| | | |
|---|-----------------------------------|---------------------|
| - | כפ"י שקינים. | אורך חזית מיזערי |
| - | כפ"י שקינים. | שטח מגרש מיזערי |
| - | 3 קומות. | מס' קומות מירבני |
| - | כמג'וין בתשריט. | קו בנין קידמי לדרך |
| - | 3 מ'. | קו בנין קידמי לשביל |
| - | 2- או אפס ובלבד שהמרווח בין מבנים | מרווח צדדי |
| - | בלתו מחוברים לא יפחת מ-4.0 מ' | |
| - | 3 מ'. | קו בנין אחורי |
| - | 8 מ"ר מבנה צנר ליחידת דיור | בנינוי צנר |

אתר לבנינוי ציבור

| | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| - | 20 מ'. | אורך חזית מיזערי |
| - | 500 מ' או כפ"י שקינים | שטח מגרש מיזערי |
| - | 75% | אחוזי בניה מירבני בכל הקומות יחד. |
| - | 3 קומות. | מס' קומות מירבני |
| - | 5 מ'. | קו בנין קידמי |
| - | 4 מ'. | מרווח צדדי |
| - | 6 מ'. | קו בנין אחורי |
| - | במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר תותר | מס' בנינים על מגרש |
| - | הקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שהמרחק | |
| - | בין שני מבנים לא יפחת מ' 8.0 מ'. | |
| - | 3% משטח המגרש. | בנינוי צנר |

15. הוראות כלליות:

א. לא תתן הועדה המקומית דיוור לביצוע צומת הדרכים מס' 3 ומס' 4 לפני אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לצומת.

ב. על אף האמור בסעיף 12 מותר לוועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר באזור מהאזורים תכלית שימוש בקרקע או בבנין שאינה מופיעה ברשימת התכליות. בין לגבי מקרה פרטי ובין בכלל ובתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור האמור.

ג. בנינים החורגים מהוראות תכנית זו:

1. בנינים קיימים שבניתם הושלמה עד ליום 3.6.89 ושנמצאים בתחום איזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.

2. בנינים קיימים כנ"ל החורגים במטרות צדדיות ו/או אחורי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

3. בנינים קיימים כנ"ל החורגים לקו בנין קידמי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.

4. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור בסעיף ג' תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים באחוזי הבניה ומספר הקומות ובמטרות חיים.

5. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה עלפי הוראות תכנית זו.

6. מבנים שתורגמו לתחומי דרכים עלפי תכניהם יז מיועדים להריסה .
בסמכותה של הועדה המקומית או בא כוחה להרוס כל מבנה הנמצא בתחום
דרך בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או הרחבתה ובתנאי שפורסם צו
להפקעת הדרך כחוק והודע לבעלי הזכויות בקרקע 60 יום לפני מועד
ביצוע ההריסה .

ד. מבני עזר :

השימושים המותרים למבני עזר יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תש"ל-
1970 ועלפי סעיף 14 לעיל: מבנה העלד יוצמד למבנה העיקרי . שטח
מבנה עזר לא יכלול בחישוב שטח הבניה המותר, אובחר לא יעלה על 2.2 מ'
בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע: הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני
עזר במרווח צדדי ו/או אחורי אפס ללא פתחים בשגג המבנה מנוקז למגרש
המבקש ובתנאי שתתן אפשרות לשכני הגובל להשמוע התנגדותו בפני הועדה
בטרם תתן ההיתר.

ה. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של
חדר המדרגות שמתחתיו ונבחר לא יעלה על 2.2 מ' מריצפת הגג.

ו. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיו שטח מגרש נטו לאחר
כל ההפרשות לצרכי ציבור,
2. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט שטח מבני עזר, קומת
עמודים מפולשת, מרפסת גג ושטח גג.

ז. תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה :

1. לכל חלקה רשומה או חלק ממנה ייערך תשריט חלוקה שיוכלול את כל
המגרשים המוצעים עפ"י תכנית זו, תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי
הנכס ואחר כך יובא לאישור הועדה המקומית; כל זה בטרם תדון הועדה
בהיתר בניה בחלקה האמורה.
2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדויקה מעודכנת של המגרש בשוא
הבקשה, הערוכה על ידו מודד מוסמך והתואמת תשריט חלוקה כאמור בסעיף
1 לעיל.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים המוצעים עלפי תכנית זו
ולתתיר בניה עלפי גודל השטחים המאוחדים, כפוף להוראות סעיף 14 .
וכפוף לפתרון אישה ותניה של רכב פרטי בתחומי המגרש .

ח. חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב ממובע בתחומי המגרש
בשעורים הבאים:

מגרשים - מקום אחד לכל יחידת...
חנויות ומשרדים - מקום אחד לכל 30 מ"ר...
בתים - מקום אחד לכל חדר...
מספרות - מקום אחד לכל חדר...
על מבנה עזר המשמש לחניה יחולו הוראות סעיף 15 ג' ומותר להקים מבנה
חניה על גבול המגרש, ובקו החוץ...
למגרש השכן והקיר שעל הגבול יהיה קיר אטום.

ט. מקלטים:

מתן היתר בניה מותנה בהתקנת מקלטים...
מקלטים יוקמו בתחום לחוק או בהשגה פטור
מהקמת מקלטים מהדשיות המוסמכות.

מקלטים יוקמו בתחום לחוק או בהשגה פטור מהקמת מקלטים מהדשיות המוסמכות.

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. (א) 4600
 הוספה לבניה למגורים (מס. 7)
 החלטה ביום 3.11.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבנייה
 לפרטים

הודעה על הפקדת תכנית מס. (א) 2165
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3799
 מיום 14/9/90

הודעה על אישור תכנית מס. (א) 4600
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3870
 מיום 25.4.91