

השומרון

מרחב תכנון מקומי

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה.
אושרה לפי חוקי הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) תש"ן 1990 והוראות
חוקי זה חלות עליה.

מחוז - חיפה

414/ש (במ)

תכנית מפורטת מס. 414/ש
הודעה על הפקדת תכנית מס. 414/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6037
מיום 3.9.92

פרדס חנה/כרכור

שם הישוב/האתר: פרדס חנה/כרכור
הודעה על אישור תכנית מס. 414/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6303
מיום 11.5.95

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

בעל הקרקע: התכנית טעונה
אישור השר

מנהל מקרקעי ישראל
ומועצה מקומית פרדס חנה.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 414/ש
הועדה לבניה למגורים (מס. 609)
החליטה ביום 4.9.94 לאשר את התכנית

היזום:

בנימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

9 בפברואר 1995

תאריך: התכנית אינה טעונה
אישור השר
שנתאי איזק - איזק-תש"ן

השומרון	מרחב תיכנון מקומי
ש/414 (במ) שכונת יפה נוף פרדס חנה -	תכנית מפורטת מס'
ש/1, ג/202.	הרחבה ושינוי לתכנית מס'
חיפה - הועדה לבניה ומגורים אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שנה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.	מחוז
חיפה	נפה
פרדס חנה/כרכור	מקום
גוש 10101 חלקה 11 חלק מחלקה 7-10, 120.	גושים וחלקות
גוש 10103 חלקה 1, 67-76, 137, 146, 177-195, 200, 201, 209, 210, 274, 275, חלק מחלקה 7-10, 13, 14, 17, 18, 23-25, 29, 30, 45-54, 57-66, 77-86, 138, 144-146, 161, 168, 169, 221-226, 267-272.	
גוש 10104 חלק מחלקה 28, 41, 98, 99, 101, 102, 136-141, 145, 160.	
גוש 10123 חלקה 14-21, 28, 29, 61, 62, 209, 285, 397-399. חלק מחלקה 379, 380, 383, 419.	
גוש 10124 חלק מחלקה 12, 18.	
1:1250	קנה מידה
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.	בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית פרדס חנה.	היוזם
בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים.	המתכנן
פברואר 1995.	תאריך

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' ש/414 (במ) "שכונת יפה נוף פרדס חנה", להלן ה"תכנית".

2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. התשריט
התשריט המצורף להתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

4. יחס לתכניות אחרות
על שטח התכנית יחולו הוראות ש/1 על תיקוניהן והוראות ש/414 (במ) בתחום תחולתה. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/202. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות ש/1 על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

5. מטרת התכנית
יעוד שטח לשכונת מגורים ע"י:
5.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים, תוך קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני מגורים והבטחת חזית שכונתית מתואמת.
5.2 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור מסחר.
5.3 התווית מערכת כבישים ברמה מקומית ואיזורית תוך קביעת תנאי נגישות למגרשים הסמוכים.
5.4 תוספת מסדרון לקוי השמל מתח עליון.
5.5 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 17, 16, 15, 14, גוש 10123 ולחלקות 67, 68 גוש 10103.
5.6 חלוקה מחדש של חלקות 183, 184, 185, 186, 187, 191 בגוש 10103.
5.7 שינוי ייעוד חלקות 67, 68, מאיזור מגורים חקלאיים לאיזור מגורים א', חלוקתן מחדש וקביעת שימוש חורג למבנים הנ"ל ל-15 שנה.

פרוט מונחים והגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן
החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן
תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא יחייב הכתוב
משמעות אחרת.

6

7. באור סימונים בתשריט
7.1 קו כחול עבה לצוף

7

- 7.2 שטח צבוע כתום
- 7.3 שטח צבוע כחול ומותחם בכחול כהה
- 7.4 שטח צבוע כתום ירוק באלכסון לסרוגין
- 7.5 שטח צבוע ירוק
- 7.6 שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
- 7.7 שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
- 7.8 שטח צבוע אפור
- 7.9 שטח צבוע חום בהיר
- 7.10 שטח צבוע אדום
- 7.11 שטח צבוע אדום ירוק באלכסון לסרוגין
- 7.12 שטח צבוע ירוק ומותחם באדום
- 7.13 קוים אדומים מקבילים
- 7.14 ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
- 7.15 ספרה אדומה ברבעי הצדדים של העיגול
- 7.16 ספרה ברבע תחתון של העיגול
- 7.17 קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
- 7.18 קו ירוק
- 7.19 קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול
- 7.20 קו בצבע התשריט ומספר בריבוע
- 7.21 קו שלוש נקודות בצבע אדום
- 7.22 קו נקודתיים בצבע אדום
- 7.23 קו נקודה בצבע אדום
- 7.24 קו מרוסק בצבע שחור
- 7.25 שטח מנוקד בצבע צהוב
- 7.26 שטח מותחם בקו שחור
- גבול תכנית
- איזור מגורים א'
- אזור שמור למגורים בעתיד
- אזור מגורים חקלאיים
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח לבנין ציבורי
- שטח מסחרי
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- דרך משולבת
- שביל מוצע
- דרך לביטול
- מספר דרך
- מרווח קדמי מינימלי
- רוחב דרך
- גבול גוש שומה
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה לביטול ומספרה
- גבול מגרש מוצע ומספרו
- קו חשמל מתח עליון
- קו חשמל מתח גבוה
- קו חשמל מתח נמוך.
- גבול תחום לאיזון
- בניין להריסה
- תחום תכנית ש/414 ב(במ).

8. שימוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.
למבנים בחלקות 67, 68 ינתן שימוש חורג ל-15 שנה.
מבנים או שמושים חורגים מהוראות התכנית יטופלו בהתאם לפרק 3 לחוק.
9. רשימת תכליות
- 9.1 שטח למגורים (מגורים א') - ישמש לבנית בניני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיפי 18 להלן.
- 9.2 אתר לבניין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 9.3 שטח מסחרי - ישמש להקמת מרכז מסחרי, חנויות, משרדים, סניף דואר, בנק או לכל מטרה מסחרית לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 9.4 שטח פרטי פתוח - ישמש למתקני נופש וספורט בעל אופי סחיר (מחנה נופש, נופש פעיל, אורות סוסים ומבנים נלווים להם), שטחי גינון, חורשות, יערות, שבילים ומעבר למערכות תשתית.
- 9.5 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומעבר למערכות תשתית.
- 9.6 שטח לדרכים וחנויות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים, ביוב, מים גז ומתקני אשפה וכדומה).
- 9.7 שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר להולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב.
10. הפקעות ורישום
- 10.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
11. חלוקה ורישום
- 11.1 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך ממגרש).
- 11.2 לגבי השטחים אשר כלולים "בתחומי איזון" תוכן ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית מפת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים כולל טבלת איזון על פרק ג' סעיף ז בחוק התכנון והבניה. טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

12. ביטול זרכים מאושרות
12.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.
13. תנאים לבניית בניני ציבור
13.1 ייעוד: למוסדות ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
13.2 אחוזי הבניה המירביים: 80% סה"כ ולא יותר מ-50% בקומת קרקע.
13.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.
13.4 קוי בנין: 5.0 מ'.
13.5 החניה תיקבע על פי תקנון החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
14. תנאים לבניית קרית חינוך
14.1 יעוד: קרית חינוך.
14.2 אחוזי הבניה המירביים: 50% סה"כ ולא יותר מ-30% בקומת קרקע.
14.3 מספר הקומות המירבי: 3 קומות.
14.4 קוי בנין 10.0 מ'. מותר הקמת מגרשי ספורט במרווחים שאינם פונים לאזור מגורים.
14.5 הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י וועדה מקומית תוך שמירה על ערכי הנוף והטבע ועל כך שהפעילות הגורמת לרעשים לא תהיה בצד הגובל במגרשי מגורים.
14.6 החניה תקבע על פי תקנון התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
15. תנאים לבניית איזור מסחרי
15.1 ייעוד: מרכז מסחרי, חנויות, משרדים, סניף דואר, בנק או לכל מטרה מסחרית לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
15.2 אחוזי הבניה המירביים: 80% ולא יותר מ-50% בקומת קרקע.
15.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.
15.4 קוי בנין 5.0 מ'.
15.5 הבניה תאחר על פי תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י וועדה מקומית.
15.6 החניה תיקבע על פי תקנון החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

16. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים
15.1 ייעוד: שטחי גינון, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומעבר למערכות תשתית.
17. תנאים לפיתוח שטח פרטי פתוח
17.1 ייעוד: מרכז נופש וספורט בעלי אופי סחיר ומבנים נלווים להם, שטחי גינון, חורש, יערות, שבילים, מערכות תשתית.
17.2 אחוזי הבניה המירביים: 15% סה"כ.
17.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.
17.4 קוי בנין: 20.0 מ'. מותר הקמת מגרשי ספורט במרווחים. במרווח הגובל במגרשי מגורים תהיה חובה לנטוע רצועת ירק ירוקה ותאסר בו הקמת מגרשי ספורט.
17.5 הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית, תוך שמירה על ערכי הנוף והטבע, ועל כך שהפעילות הגורמת לרעשים לא תהיה בצד הגובל במגורים.
17.6 החניה תיקבע על פי תקנות החניה התקפים בזמן הוצאת היתר הבניה.
18. תנאים לבנית מגורים
18.1 שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.
18.2 רוחב החזית - רוחב החזית לא יקטן מ-17 מ', או כפי שקיים בחלקות 397, 398, 399.
18.3 מס' יח' דיור - בכל מגרש עד 750 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בלבד. מגרש מעל 750 מ"ר תותר הקמת שתי יח"ד במבנה אחת.
18.4 מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר משתי קומות (ראה מרתפים ועליות גג להלן).
18.5 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.00 מ' מגובה ± 0.0 של הבית ועד קו הרכס העליון של גג משופע - שיפוע לא יעלה על 30 מעלות.
מפלס ± 0.00 של הבנין יקבע לפי:
א. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש יתייחס גובה ± 0.00 של הבנין לגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.
ב. במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך הגובלת במגרש, יהיה גובה $\pm 0.00 + 0.50$ מעל גובה הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש. (הערה למתכנן: בקביעת גובה ± 0.00 ילקח בחשבון החיבור לביוב ומספר הקומות שיתקבל כולל בניה מתחת למפלס ± 0.00).

18.6 מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל המפלס ± 0.00 של הבנין כמוגדר לעיל. במקרה הגבהה מעל 1.20 + תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. בכל מקרה יחשב שטח המרתף בסך שטח הבניה מותר. כמו כן יישמר הגובה המירבי של הבנין כמצויין בסעיף 18.5 לעיל.

18.7 שטח הבניה המותר-

- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים כולל מרתפים ועליות גג גם יחד ומרפסות מקורות יהיה 36% מגורים + 5% מבני עזר משטח המגרש, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבנין.
- ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, מרפסות מקורות, מבני עזר, מרתפים, חניה מקורה.
- ג. במקרה בית, זו משפחתי על שני מגרשים סמוכים, תתאפשר בניה על גבול משותף כאשר אחוזי הבנין יחושבו עפ"י כל מגרש בנפרד.

ד. בשטח הבניה לא יכללו:

1. קומת עמודים שגובהה פחות מ-2.20 מ' (שהוא הגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה) קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה.
2. מקלט תקני מינימלי לפי הוראות הג"א.
3. מרפסות שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.
4. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

18.8 מרווחי בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:

- א. מרווח בניה קדמי - כמסומן בתשריט.
- ב. מרווח בניה אחורי - 5.0 מ'.
- ג. מרווח בניה צדדי 4.0 מ' פרט למגרשים 178, 177, 176 בהם מרווח צדדי 3.0 מ'.
- ד. יותר מרווח בניה צדדי 0 מ' במגרשים בהם יש הסכמה הדדית.

18.9 נגישות - מדרך מס. 10 תותר נגישות רק להולכי רגל למגרשי המגורים הסמוכים אליו. נגישות לכלי רכב מרחובות משולבים מקומיים. חובה להקים מיפרדה פיזית (גדר) לאורך גבולות המגרשים הגובלים בדרך מס. 10 "למרחב", כאשר צורת הגדר וחומר הבניה יהיו עפ"י תכנית עיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

עיצוב ארכיטקטוני

19.

19.1 בבית זו משפחתי - תוגש בקשה להיתר בניה ע"י שני משתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד והבנייה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

19.2 צורת הגג - גגות יהיו משופעים בשעור של 75% לפחות משטח הגג. יתר השטח ישמש כמרפסת גג. כוון שיפוע הגג ניצב או מקביל לכוון דרך הגישה. חומר הגג - רעפים אדומים קלויים. שיפוע גג מקסימלי - 30 מעלות.

19.3 לא תורשה הקמת קומות עמודים או מסדים פתוחים.

19.4 חומר קירות חוץ - חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח מותז לבן. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי שטטחו אינו עולה על 25% משטח חזית כל שהיא.

19.5 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

19.6 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתאום עם מהנדס המועצה.

19.7 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שניתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.

19.8 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.

19.9 מיכלים לאצירת אשפה - משולבים בגדר.

תנאים כלליים

20.

20.1 היתרי בניה יותנו בקיום תשתיות מספיקות במקום.

20.2 שמירת חורש טבעי - לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים יועברו במידת האפשר למקום אחר, בתאום עם מהנדס הועדה ועל חשבון המתכנן.

מערכות תשתית

:21

21.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

21.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

21.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

21.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו לקוי חשמל עליו. בקרבת קוי חשמל עליו יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	ברשת מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
6.50 מ'	5.00 מ'	בקו מתח עליון 100-150 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

היטל השבחה

:22

היטל השבחה ישולם כחוק (סעיף 196 א').

הוצאות פיתוח ותכנון

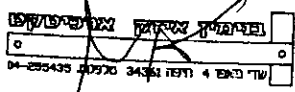
:23

הוצאות פיתוח ועריכת תכנית זו יחולו על בעלי המגרש או חוכריהן ע"פ סעיף (12) 69 לחוק. בתחום איזור חלוקה מחדש - כל ההוצאות הכרוכות בהגשת תכניות לפי פרק ג' סעיף ז לחוק יעשו ע"י הרשות מקומית על חשבון בעלי הקרקע הכלולים בתחום האיזור.

תחילת ביצוע התכנית

:24

תחילת ביצוע התכנית (לצורך סעיף 6 לחוק הלכי תכנון ובניה - הוראת שנה) תחשב הכשלת ביצוע תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, טלפון וכו' עד לראש כל מגרש ויש לבצע תוך שנתיים ימים.



המתכנן

יוזם התכנית

בעלי הקרקע