

3-421

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

שינוי לתכנית מתאר, מס.ש / 346 א(במו) הנקראת :

" נוה אקליפטוס - פרס תנה "

"אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשנן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה."

מנהל מקרקעי ישראל.

מש"בש מחוז חיפה.

א. וילנברג הלעד א.דינקביץ - אדריכלים.  
רח. יעל 5 ת-א.

בשל הקדש :

היזם :

המתכנן :

מאץ 1991  
(מאי 1991)

1. שם ותחולה :  
תכנית זו תקרא בשם " נוה אקליפמוס-פ. חנה" מס.ש/346 א' (במ)  
תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. ש\1 לתב. מס. ש\75 ולתב.  
מס. ש\346. תרש"צ 2/27/2.  
התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף  
לתב. זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
תב. זו אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התשנ' 1990  
והודאות חוק זה חלות עליה.
2. יחס לתכניות אחרות :  
תכנית זו מהווה, להבין השטח עליו היא חלה, שינוי לתב. המתאר  
הבאות : ש\1, ש\75, ש\346 תרש"צ 2/27/2. בכל מקרה של סתירה בין  
הודאות התכניות הנ"ל לתכנית זו יקבע האמור בתב. זו.
3. מטמכי התכנית :  
התכנית כוללת : תשריט בקנ"מ 1:1250, תקנון . כל מטמך מטמכי  
התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. המקום :  
המקום : פרדס חנה, בקצה המערבי של המושבה, ליד מסילת הברזל.  
מחוז : חיפה  
נפה : הדנה
5. הקרקע הכולה בתכנית :  
חלקה (חלק מ-) : 10122  
חלקה : 109,54
6. שטח התכנית :  
שטח התכנית : 45.76 דונם (מדוד גרפית ע"ג התשריט)  
216 יח"ד
7. גבולות התכנית :  
במסומן בתשריט בקו כחול עבה.
8. יוזם התכנית :  
מש"בש מחוז חיפה.
9. בעל הקרקע :  
מנהל מקרקעי ישראל

10. מטרת התכנית :  
שני ציפיות הבניה מאזור מגורים ב. לאזור מגורים א. בהתאם  
לדרישות האיכלוס הקיימות ולצורך ביצירת מקומות מגורים. התווית  
חניות, קביעת הודאות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה.

11. באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה
- קו מרוסק בצבע התשריט
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע ירוק

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת
- אזור מגורים ב.
- אזור מגורים א.
- דרך קיימת מאושרת
- דרך מוצעת והרחבת דרך
- מס. הדרך
- מרוח קדמי
- רוחב דרך
- רוחב להולכי רגל



- שטח צבוע ירוק ואדום לסרואין
- קו דק בצבע התשריט ומספרה מותחמת בעגול בצבע התשריט
- קו עם משולש עליו ותחתיו מספר בין המש שפרות.
- קו ירוק מרוסק ומס. מוקף בעיגול מרוסק.
- שטח משופץ בצבע התשריט
- קו נשור המבנה מנוקד צבוע צהוב
- שטח צבוע ירוק תחום ירוק

- גבול חלקה מוצעת ומספרה
- גבול גוש
- מס. גוש
- חלקה לביטול ומספרה
- שטח חניה פרטית
- מבנה להריסה
- שטח פרטי פתוח

.12

מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.
מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.
מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.	מס' קד.
5	4	4	2	60%	30%	ב	0.745	4	1
"	"	"	"	"	"	"	1.110	"	2
"	"	"	"	"	"	"	1.144	"	3
"	"	"	"	"	"	"	1.179	"	4
"	"	"	"	"	"	"	1.191	"	5
"	4	4	3	75%	25%	ה	1.108	"	6
"	"	"	"	"	"	"	3.060	18	7
"	"	"	"	"	"	"	1.985	12	8
"	"	"	"	"	"	"	0.979	6	10
"	"	"	"	"	"	"	4.920	30	15
"	"	"	"	"	"	"	2.020	12	16
"	"	"	"	"	"	"	0.967	6	23
"	"	"	"	"	"	"	1.000	6	24
"	"	"	"	"	"	"	"	"	25
"	"	"	"	"	"	"	"	"	26
"	"	"	"	"	"	"	"	"	27
"	"	"	"	"	"	"	0.978	"	28
"	"	"	"	"	"	"	0.954	"	33
"	"	"	"	"	"	"	1.106	"	34
"	"	"	"	"	"	"	1.211	"	35
"	"	"	"	"	"	"	1.106	"	36
"	"	"	"	"	"	"	1.000	"	37
"	"	"	"	"	"	"	"	"	38
"	"	"	"	"	"	"	"	"	39
"	"	"	"	"	"	"	1.130	"	40
"	"	"	"	"	"	"	0.941	"	45
"	"	"	"	"	"	"	1.000	"	46
"	"	"	"	"	"	"	"	"	47
"	"	"	"	"	"	"	0.978	"	48
"	"	"	"	"	"	"	"	"	49

הערות :  
 \* תותר קומה נוספת לפי המבטות המפורטות בסעיף 14/1 להלן  
 \*\* תותר בניית יותר מבניין אחד בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ' וסה"כ מס' יח"ד במגרש לא ישתנה.  
 \*\*\*קו בניין במגרשים 46-49 מ' מ' מציד מסילת רכבת ע"פ הקלה שהתקבלה לתב"ש 346/..

13. שימוש בקרקע ובנינים :  
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להבני האזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין .

14. רשימת התכליות והנחיות בניה :  
אזור מגורים ב. - ישמש לבניית בניני מגורים דו קומתיים ארבע יח"ד .

1. גובה הבנין -2 קומות. תותר בניית עליית גג - בשיפוע גג דעפים. או חדרים על הגג בתנאי ששטח הבניה על הגג לא יעלה על 30 מר. ל"י יח"ד כולל שטח המדרגות, והוא יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שתחתיו. שטח עליית גג דעפים יחושב החל מגובה 2.0 מ.

2. אזור מגורים ג. - ישמש לבניית בניני מגורים תלת קומתיים, 6 יח"ד. תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש במאבלות המפורטות בהוראות העיצוב האדריכלי להלן.  
גובה בנינים 3 קומות - תותר בניית עליות גג גם בבנינים אלו כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

3. שטח פרטי פתוח - ישמש להקמת מקלט משותף למספר בנינים ויהיה בשיפול ובאחלקת יח"ד אליהן הוא שייך.

4. שטח צבורי פתוח - מיועד למטרות גינון, מגרשי משחקים לילדים ומתקנים שימשו לרשות הרבים, על כל השטחים הציבוריים הפתוחים שלא נכללים בשטח תכנית זו ייחלו ההוראות של תכנית ש/346. הקמת מגונה אקוסטית לאורך מסילת הברזל, בהתאם להוראת ש/346 תחול על יוזמי התכנית.

15. שטחי בניה -  
חישוב אחוז הבניה יתבצע כדלהלן :

1. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
2. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן : מקלט, שרותי בית כלליים משותפים - כגון - מחסנים, חדרי אשפה, מתקני גז, חדר מעלית, חדרי מדרגות, מבואה, מרפסות לא מקודרות, חניות מקודרות בשטח עד 25 מ' ליח"ד ומרתפים.

16. חניה

החניות תהיינה לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת הבניה החניה תהיה בתוך תחומי המגרש.

17. חלוקה וקישום :

1. גבולות חלקות הקרקע הרשומים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו יבוטלו.
2. השטחים יאוחדו ויופרדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הבוללות כל אחת שעה רצוף המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמצוין בתשריט.
3. הדקכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 סעיף 168 וירשמו על שם הרשות המקומית.

18. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להודאות החוק.

19. תחילת ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע התכנית לפי סעיף 6א. לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התשנן 1990 תחשב כפריצת מערכת הדרכים אמר התשתיות, וריסודות ל-25% מהמבנים, והיא תבצע תוך שנתיים.

20. עיצוב אדריכלי :

מצורף לתכנית נספח בינוי עקרוני, לא מחייב. הכולל תכניות בינוי 1:500 תכניות הבניינים וחזיתות.

בבקשה להיתר בניה יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת דודי-השמש. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בתלל הגג. לא יתקנו צינורות גז או אינסטלציה על הקירות החיצוניים של הבניינים.

לא תירשה התקנת לדועות למתלי בביסה על המרפסות וחלונות הבניינים: ללא מסתורי בביסה. מסתור בביסה יהיה דציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של הכביסה. לא יותר שימוש בשלבי F.V.C או חמרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

גדרות - גדר בניה בגבול מאדש לכיוון הרחוב תהיה בגובה מירבני של 0.9 מ. מעל גובה המפלס העליון של הקרקע לפי פרט אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה.

תורשה הקמת אנטנה מרכזית בלבד שאליה תחובר כל דירה.

בכל מקום שבו המרחק בין בניינים קטן מ-6 מ' יהיה פמלון אפום לבנין. מיכלי גז ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שאינו נראה מהכביש הדבר יכלל במסגרת הבקשה להיתר הבניה..

כל התקנות השמל ותקשורת למאדשים יהיו בעזרת בבל תת קרקעי.

תוספות לבניה על הגג תבצענה כך שהתוספת לא תפגע באפשרות הדיירים. כאשר לרכוש המשותף שעל הקרקע וכן לא יימנע מיקום אופטימלי של דודי השמש.

21. מערכות תשתית

מים - אספקת מים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפיתרון נאות לניקוז המאדש.

אשפה - פתרון סלוק אשפה ייעשה בתאום עם הרשות המקומית.

22. בניה בקרבת קווי השמל

א.לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים.

ב.קרבת קווי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי

השמל לבין החלק הבולט ו/או הקורב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי 2 מ', בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו מרחק מינימלי 5 מ', בקו מתח עליון עד 110 ק"ו מרחק מינימלי של 8 מ', בקו מתח עליון עד 150 ק"ו מרחק מינימלי 10 מ'.

22. חתימות

המתכנן

רואם התכנית

בעל הקרקע

אורית וילנבן גלעדי  
 אלברטו וינקביץ  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 תל אביב יעל 34372  
 טל: 5440975, 227369

24.7.91

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חיס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 346/א  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 2)  
 החליטה ביום 30.7.91 לאשר את התכנית.  
 כונן שטח חוקי  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 לפנים

אין להחיל על תכנית זו את חוק התכנון והבניה, לפי סעיף 10א(ב) לחוק, וכן חוקי התכנון והבניה המוסמכים.  
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוש התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מל שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק סנקודת מבת תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה

25.7.91 מאויד

הודעה על אישור תכנית מס. 346/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3918  
 מיום 1.8.91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 346/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3896  
 מיום 30.6.91