

3001413

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק חליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חתש"ן 1990

אישור תכנית מס. 12 414 ז' (במ)

הועדה לבניה למגורים (מס. 27)

החליטה ביום 19.11.90 לאשר את התכנית.

השומר 2 מנהל מנהל התכנון

ידיר הועדה לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי
מחוז - חיפה

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

תכנית מפורטת מס':

ש / 414 / ב (במ)

שם הישוב/האתר:

פרדס חנה/כרכור

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

היוזם :

מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן :

בנימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים

תאריך :

יולי 1991

השומרון	מרחב תיכנון מקומי
ש/414/ב(במ) שכונת יפה נוף פרדס חנה - בניה מואצת לעולים.	תכנית מפורט מס'
ש/1, ג/202, ש/414 (במ) (תוכנית מאושרת למתן תוקף).	הרחבה ושינוי לתכנית מס'
חיפה - הועדה לבניה ומגורים התכנית אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.	מחוז
חיפה.	נפה
פרדס חנה/ כרכור	מקום
<u>גוש 10101</u> חלקה: 11 חלק בחלקה: 134,10,9,8	גושים וחלקות
<u>גוש 10103</u> חלק מחלקה: 184, 185, 186,	
<u>גוש 10123</u> חלק מחלקה 18	
<u>גוש 10124</u> חלק מחלקה 12, 18	
1:1250	קנה מידה
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.	בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל	היוזם
בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים.	המתכנן
יח' 1991	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 לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

4. יחס לתכניות אחרות
על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות ש/1 על תיקוניהן. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/202, ש/414. במקרה ותגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות ש/1 על שטח התכנית, יחייבו הוראות התכנית זו.

5. מטרת התכנית
יעוד שטח לשכונת מגורים ע"י:
5.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים, תוך קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים והבטחת חזית שכונתית מתואמת.

5.2 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור.

5.3 התווית מערכת כבישים ברמה מקומית.

5.4 הגדרת מסדרון לקוי להשמל, מתח עליון.

6. פרוט מנחים והגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשל"א להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא יהייב הכתוב משמעות אחרת.

7. באור סימונים בתשריט

גבול תכנית	7.1	קו כחול עבה רצוף
איזור מגורים א'	7.2	שטח צבוע כתום
אזור מגורים א' מיוחד	7.3	שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה
שטח ציבורי פתוח	7.4	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	7.5	שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
שטח לבנין ציבור	7.6	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	7.7	שטח צבוע חוב בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	7.8	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	7.9	שטח צבוע אדום ירוק באלכסון לסרוגין
שביל מוצע	7.10	שטח צבוע ירוק ומותחם באדום
דרך לביטול	7.11	קוים אדומים מקבילים
מספר דרך	7.12	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	7.13	ספרה אדומה ברבעי הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	7.14	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול גוש שומה	7.15	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת	7.16	קו ירוק
גבול חלקה לביטול ומספרה	7.17	קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול
גבול מגרש מוצע ומספרה	7.18	קו בצבע התשריט ומספר בעיגול
קו חשמל מתח עליון	7.19	קו שלוש נקודות בצבע אדום
קו חשמל מתח גבוה	7.20	קו נקודותיים בצבע אדום

8. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ניתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

9. רשימת תכליות

9.1 שטח למגורים (מגורים א' מיוחד) - ישמש לבנית בניני מגורים דו משפחתיים בהתאם להוראות סעיפי 16 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 ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומעבר למערכות תשתית.

9.4 שטח להרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, השמל (כולל שנאים ביוב, מים גז ומתקני אשפה וכדומה).

9.5 שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר להולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב.

10. הפקעות ורישום

10.1 כל הסכמים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון תשכ"ה 1965 וירשמו על סמך הרשות המקומית.

11. חלוקות ורישום

11.1 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך ממגרש).

12. ביטול דרכים מאושרות

12.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה לתשריט.

13. תנאים לבניית בניני ציבור אתר ב'

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: קדמי, אחורי, צדדי: 5.0 מ'.

13.5 החניה על פי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, החניה תהיה בתוך המגרש.

13.6 במסגרת פיתוח השטח יש להכשיר מעבר לשטח הציבורי הפתוח.

14. תנאים לבניית קרית חינוך

14.1 ייעוד: 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 בניין 10.0 מ'. מותרת הקמה של מגרשי ספורט במרווחים בתוך קוי הבניה שאינם פונים לאזור מגורים.

14.5 הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י ועדה 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 התכנון והבניה (התקנת מקומות החניה) התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

15. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

15.1 ייעוד: שטחי גינון, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומעבר למערכות תשתית.

16. תנאים לבנית מגורים

- 16.1 שטח המגרש לא יקטן מ-450 מ"ר.
- 16.2 רוחב החזית - רוחב החזית לא יקטן מ-18 מ'.
- 16.3 מספר יח' דיור - בכל מגרש תותר הקמת שתי יח"ד במבנה אחד.
- 16.4 מס קומות בבנין - לא תותר בניה יותר משתי קומות.
- 16.5 חניה ע"פ תקנות התקנון והבניה בשטח המגרש.
- 16.6 גובה בניה מירבי. הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.00 מ' מדוד עד קו רכס הגג העליון על הגג המשופע. השיפוע לא יעלה על 30° .
- במגרשים מתחת לכביש, גובה מירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מכין שניהם) מדוד על קו בנין קדמי.
- במגרשים מעל הכביש גובה המירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הכביש התחתון.
- גובה מסד מירבי 1.50 מ' מפני קרקע סופיים.
- 16.7 שטח הבניה המותר -
- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים יהיה 60% משטח המגרש.
- ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, מרפסות מקורות, מבני עזר, מרתפים. ג. בשטח הבניה לא יכללו:
1. מקלט תקני מינימלי לפי הוראות בג"א.
 2. מרפסות שאינן מקורות.
 3. כרכובים ארכיטקונים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 4. חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור.
- 16.8 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 3.0 מ'.

17. עיצוב ארכיטקטוני

- 17.1 בבית דו 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).
- 17.2 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 כתומים (דמוי טרקוטה) שיפוע גג מקסימלי - 30°.
- 17.3 לא תורשה הקמת קומת עמודים או מסדים פתוחים.
- 17.4 חומר קירות חוץ - חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח או צבע מותז בהיר יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטח אינו עולה על 25% משטח חזית כל שהיא.
- 17.5 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 17.6 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתאום עם מהנדס המועצה.
- 17.7 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שניתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.
- 17.8 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.
- 17.9 מיכלים לאצירת אשפה - יהיו בתאום עם מהנדס המועצה.

18. תנאים כלליים

- 18.1 תכנית בינוי לביצוע: תוגש תכנית בינוי לביצוע לכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי להגשת בקשות להיתרי בניה. התכנית תכלול מפלסי בתים, תכנית פיתוח שטח ציבורי פתוח, רחובות משולבים.
- 18.2 מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית המתארת את ניצול כל אחוזי הבניה.
- 18.3 גמישות התכנית - ניתן יהיה בתכנית בנוי לביצוע לשנות את חלוקת המגרסים ואת גודליהן בשעור של 5% וכן את מיקום הדרכים המשולבות מבלי לשנות את אופי התכנית ואת הוראות התכנית.

PK

19. מערכות תשתית

- 19.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 19.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העודה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 19.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 19.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- 19.5 מיקלוט - בתכנית סומנו מקלטים בשטחים ציבוריים פתוחים, כאשר המרחק המקסימלי המותר מהבית למקלט הוא 150 מ'. המקלטים ציבוריים יהיו דו-תכליתיים באחזקת הרשות המקומית. בתוכנית בנוי ניתן לשנות את מיקום המקלטים כולל הצבתם על מגרשי מגורים.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. בקירבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

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

החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

21. הגדרת תחילת ביצוע

גמר כל התשתיות ויסודות ל- 50% מהמבנים.
22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק (סעיף 196 א')

בניין אזורי א' ציטטה
ששמה הנדרש זה השם הנמצא על תוכנית

המתכנן

אין לפי התכנון עסקאות לחברות בתנאי שיש תחילת בהואפת על התשתיות המוסכמות.
התוכנית תהיה לפרק המבנה החדש אך בה כדי להקנות כל זכות לזכות החובות או לכל בעל זכות אחר בתכנית כל עוד לא הוצגה הסכמה ונתמך ע"י הסכם מהותי בניה, ואין חתימתו זו בזה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת ישי-כל חותם ועש"י של דין. בעל הקרקע יודע התכנית יודע ספק בוצעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הראה בפנים הסכם כמפורט ו/או ויתור על זכותנו ו/או על כל זכותנו ע"י די סעיף 196 א' של פ"ד ו/או על כל זכות אחרת המנוחה לנו ובה הסכם מפורט ועש"י של דין. אין חתימתנו ניתנת אך ורק כהסכמה בבנין התשתיות.
27/6/91