

3001543

מרחב תכנון מקומי השומרון,

שינוי תכנית מתאר מקומית

הנקרא "תכנית מס' ש/485 הרחבת שכ' מגד בפרדס חנה".
והמהווה שינוי לתכנית מתאר ש/1

הכניה מפורטת לשינוי יעוד וחלוקה

שינוי תכנית מתאר מקומית

במהו שינוי לתכנית ש/1 תכנית מתאר פרדס חנה

תנקודת תכנית 485/ו הרחבת שכונת מגד פרדס-חנה

תכנית 485/ו נקודת הרחבת שכונת מגד פרדס-חנה
התכנית החול על חלקות רשומות מס' 81-83, 134-137 בשלמות

1- השם והחלוקה:

ועל חלקי חלקות 182,143 שהן דרכים רשומות -הכל בגוש 10109

פרדס חנה, הכל כפי המסומן בחשריט המצורף הערוך מצב קיים

בקנה מידה 1:2500 ומצב מוצע בקנה מידה 1:500, והמהוות

חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנוגעים לתכנית וחשרים יחד.

2- המקום: השטח נמצא בגבול המזרחי של שכונת מגורים "מגד" בגוש 10109

פרדס חנה, בצפון גובל השטח עם תכנית מפורטת ש/177, במזרח

גובל השטח עם דרך שהינה המסך רחוב הצפירה.

3- שטח התכנית: כ- 35,640 ד'.

4- בעלי הקרקע: מר זומר, מר יובל ואחרים.

5- היוזם: בעלי הקרקע.

6- עורך התכנית: מודרי חדרה בע"מ משרד טכני-חדרה הגבורים 57-על. 06.325454

7- גבולות התכנית: גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול כחה בחשריט המצורף-

מצפון - שטח תכנית ש/177

במערב - חלקות מגורים שכ" מגד-גוש 10109 פרדס חנה

מדרום - חלקה מס' 80 בגוש 10109

ממזרח - דרך רשומה, מס' 143 בגוש 10109 -

הכל כפי המסומן בחשריט המצורף.

8- יהם לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר פרדס חנה ש/1

שהודעה בדבר אישורה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 1324 פיוס

22.12.66 דף 560, וכ"כ על כל תיקוניה עד לאישור תכנית זו,

והוראות התכנית המצורפת מבטלות את הוראות תכנית ש/1 החלוקה

על השטח הנדון.

9- מטרת התכנית: א) שינוי יעוד השטח משטח חקלאי - לשטח אזור מגורים א'.

ב) ביטול החלוקה הקיימת, וביטול קטע דרך קיימת ושומה מס' 182.

ג) חלוקת השטח לחלקות בניה לפי הפרוט ברשימת יעודים.

ד) פתיחת דרכים ושבילים, הקצאת שטחים צבוריים כפי המסומן

בתשריט המצורף, ורישום החלוקה החדש בספרי האחוזה.

10- רשימת יעודים ושימושים:

10/1- אזור מגורים א' - יעוד למגורי מגורים גד-מעפוחיים (זו-מעפוחיים) לפי גדל העטה הנטון בצורתו.

10/2- שטח לבנייני צבור-מיועד למבנים המשמשים את הצבור

כגון גן ילדים, בית כנסת, מועדון וכ'

10/3- שטח צבורי פתוח- מיועד לגינון וחורש, פתקי משחק-

וספורט, לא תורשה הקמת מבנים פרט למקלטים צבוריים.

10/4- דרכים- מיועדות למעבר כלי רכב מכל הסוגים, ועובילים להולכי רגל

11- רישום והפקעות: השטחים המיועדים לבנייני צבור, השטח המיועד לצבורי פתוח, שבילים

והדרכים ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור ויהיו

188-100 לחוק התכנון והבניה

פרדס חנה, הכל כפי המסומן בחשריט המצורף הערוך מצב קיים בקנה מידה 1:2500 ומצב מוצע בקנה מידה 1:500, והמהוות חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנוגעים לתכנית וחשריט יחד.

2- המקום : השטח נמצא בגבול המזרחי של שכונת מגורים "מגד" בגוש 10109 פרדס חנה, בצפון גובל השטח עם חכנית מסורטת 177/ש, במזרח גובל השטח עם דרך שהינה המסך רחוב הצפירה.

3- שטח התכנית : כ- 35,640 ד'.

4- בעלי הקרקע : מר זומר, מר יובל ואחרים.

5- היוזם : בעלי הקרקע.

6- עורך התכנית : מודדי חדרה בע"מ משרד סכני-חדרה הגבורים 57-טל. 06-325454

7- גבולות התכנית : גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול כחה בחשריט המצורף-

מצפון - שטח חכנית 177/ש

במערב - חלקות מגורים שכ' מגד -גוש 10109 פרדס חנה

מדרום - חלקה מס' 80 בגוש 10109

ממזרח - דרך רשומה, מס' 143 בגוש 10109 -

הכל כפי המסומן בחשריט המצורף.

8- יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר פרדס חנה 1/ש

שהודעה בדבר אישורה. פורסם בילקוט פרסומים מס' 1324 מיום

22.12.66 דף 560, וכ"כ על כל תיקוניה עד לאישור תכנית זו,

והוראות התכנית המצורפת מבטלות את הוראות חכנית 1/ש החלוח

על השטח הנדון.

9- מטרת התכנית (א) שינוי יעוד השטח משטח קלאי -לשטח אזור מגורים א'.

(ב) ביטול החלוקה הקיימת, וביטול קטע דרך קימת דשומה מס 182,

(ג) חלוקת השטח לחלקות בניה לפי הפרוט ברשימת יעודים.

(ד) פתיחת דרכים ושבילים, הקצאת שטחים צבוריים כפי המסומן

בתשריט המצורף, ורישום החלוקה החדש בסדרי האחוזה.

10- רשימת יעודים ושימושים:

10/1- אזור מגורים א'-יעוד למגורי מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים לפי גדל השטח הנמן בזוואת בניה

10/2- שטח לבנייני צבור-מיועד למבנים המשמשים את הצבור

כגון גן ילדים, בית כנסת, מועדון וכ'

10/3- שטח צבורי פתוח- מיועד לגינון וחורש, מחקני משחק-

וספורט, לא תורשה הקמת מבנים פרט למקלטים צבוריים.

10/4- דרכים- מיועדות למעבר כלי רכב מכל הסוגים, ושבילים להולכי רגל.

11- רישום והפקעות: השטחים המיועדים לבנייני צבור, השטח המיועד לצבורי פתוח, שבילים

והדרכים ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור ויהיו

מיועדים להפקעה ע"מ סעיפים 188-190 לחוק החכנון והבניה

חשכ"ה 1965.

גבול חכניה בנין ערים מוצעה	קו כחול ממניב השטח
אזור משקי עזר	קוים ירוקים על רקע כתום
שטח חקלאי	ירוק פסים באלכסון על רקע התשריט
אזור מגורים זא	צבע כתום ומותחם כתום כהה
שטח מיזעו לבניני צבור	צבע חום ומותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך חדשה	צבע אדום
הרחבת דרך	צבע חום ובמקביל פסים אדומים
דרך עגולת	קוים אדומים באלכסון על שטח הדרך
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול
קו בנין	מספרים בשני רבעים צדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש דישום	משולשים כלפי מעלה ומטע על קו רקע התשריט
גבולות חלוקה מוצעה	קו כתום בין החלקות
מספרי חלקות רשומה, וגבולין	קו ירוק על רקע התשריט ומספר בעיגול ירוק
מספרי חלקות רשומה לביטול	מספר בעיגול ירוק מרוסק
גבולות רשומים לביטול	קו ירוק מרוסק עם סימן ביטול
שכיל להולכי רגל	צבע אדום וירוק לסרוגין
מספר השכיל	מספר ברבע עליון של מעוין
קו בנין	מספרים בשני רבעים צדדיים של המעוין
רוחב השכיל	מספר ברבע התחתון של המעוין
מספרי חלקות לחלוקה מוצעה	מספר באלפסה
מכניס וצריפים להריסה	בנין או צריף מוקף בצהוב
קו רפה בהבדל של מטר	קו מרוסק על רקע חחשיט והרמה

1. טבלת שטחים זיעודם.

האזור	סימן או צבע	מספרי חלקות ארעיים	שטח סינימום לחלקה -	סה' לפי יעוד	%
מגורים זא	כתום ומותחם כתום כהה	1 - 34 = 34 חלקות 35 - 37 = 3 חלקות	0.500 1.000	20.000	60%
שטח צבורי פתוח	ירוק	100 - 102		3.870	40%
שטח לבניני צבור	חום ומותחם חום כהה	200		2.800	
דרכים חדשות	אדום	300 - 303		6.074	
סיבילים לחולני רגל	אדום וירוק לסרוגין	א - א		0.537	
סה' שטח רעוים				33.281	100%
				2.250	
					זוכים קיימות

הרחבה דרך
 דרך מוטלת
 מספר הדרך
 קני בנין
 רוחב הדרך
 גבול גוש רישום
 גבולות חלוקה מוצעת
 מספרי חלקות רשומות, וגבולן
 מספרי חלקות רשומות לביטול
 גבולות רשומים לביטול
 שביל להולכי רגל
 מספר השביל
 קני בנין
 רוחב השביל
 מספרי חלקות לחלוקה מוצעת
 מבנים וצריפים להריסה
 קני רפה בהבדל של מטר
 צבע חום ובמקביל מסים אדומים
 קוים אדומים באלכסון על שטח הדרך
 מספר ברבע העליון של העיגול
 מספרים גשני ובעים צדדיים של העיגול
 מספר ברבע התחתון של העיגול
 משולשים כלפי מעלה ומטע על קו רקע התעודת
 קו כחום בין החלקות
 קו ירוק על רקע התעודת ומספר בעיגול ירוק
 מספר בעיגול ירוק מרוסק
 קו ירוק מרוסק עם סימן ביטול
 צבע אדום וירוק לסרוגין
 מספר ברבע עליון של מעוין
 מספרים כשני רבעים צדדיים של המעוין
 מספר ברבע החתון של המעוין
 מספר באליססה
 בנין או צריף מוקף בצהוב
 קו מרוסק על רקע התעודת והרמה

טבלת שטחים זיעודם.

האזור	סימן או צבע	מספר חלקות ארעיים	שטח סינימות לחלקה -	ש"ה לפי יעוד	%
מגזרים יאן	בתום ועותחם בתום כהה	1 - 34 = 34 חלקות	0.500	20.000	60%
		3 - 35 = 3 חלקות	1.000		
שטח צנור' פתוח שטח לבניני צנור דרכים חדשות שבילים להולכי רגל	ירוק חום ומותחם חום כהה אדום אדום וירוק לסרוגין	100 - 102		3.870	40%
		200		2.800	
		300 - 303		6.074	
		א - ג		0.537	
ש"ה שטח רשות				33.281	100%
דרכים קיימות (וטומות) חום				2.359	
ש"ה שטח התכנית				35.640	

הערה:

השטחים הם מקורבים ועלולים להשתנות במידת-מה, עם הבנת האפות לצרכי רישום

14. טבלת אזורים וחוראות בניה

תכנית מבטאלת %	חוראים			מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מכילי	% מכסיל- בניה בכל הקומות	רוחב חזית סיני	שטח סיניסום למגרש דיוסטר	שטח כללי	האזור		
	מחוד	בצד	בהזית									
36%	4.0	4.0	לפי המשרט	1	2	36%	18.00	0.500	20.000	אזור מגורים מ		
36%	4.0	4.0	לפי המשרט	3	2	36%	18.00	1.000				
40%	6.0	6.0	לפי המשרט	-	2	60%	18.00	2.800	2.800	שטח לבניית צנור		
על שטח זה לא תודטה כל צורה, פרט לתקני עשוק שונים ומקלים צבוריים										שטח צנור פתוח	לפי המשרט	לפי המשרט

14/1 - באחוזי הבנין ברזסו יכללו כל השטחים של כל חלקי הבנין, מרט - השטח המפולש בקומה העמודים והמקלט .

14/2 - חורשה הקמה מבנה עזר בגבול של 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה הנ"ל

14/3 - חורשה הקמה מחסן לפי חכניה אשר חוגש לועדה המקומית, מקום בניה המחסן על הגבול המשותף בין החלקה וזאת בחנאי כי מי נגר מהגב לא יוזרפו לחלק השכן, וכי גבה המחסן לא יעלה על 2,20 מטר, והבניה על גבול החלקה תעשה רק לאחר הסכמת השכן, ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

14/4 - סככה להחניה מכוניות - תוחר הקמה על תחום הרחוב בחנאים הבאים :
גבה סככה המכוניות לא תעלה על 2,20 מטר, ומי נגר מהגב לא יוזרפו לחלק השכן, וכל זאת בהתאם לתקנות הועדה לתכנון ובניה.

14/5 - שטח של המחסן וסככה המכוניות יכללו באחוזי הבנין של מבני עזר.

14/6 - הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות חכניה זאת לאחר שהשטח יחולק לפי המשרט ויובטח רישום החלוקה בספרי האחוזה.

14/7 - הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה בתחום החכניה כל עוד לא תובטח חניה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

15 - עיצוב ארכיטקטוני -

15/1 - מבנים עם גג שטוח - יבנו פעקות על הגג בגבה של 1,10 מטר מעל פני הגג, חומר בניה הפעקות יהיה זהה עם חומר בניה הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים, ותוחר יציאה לגג.

מבנים עם גגה משופעים - כיוון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

15/2 - החקנה דודי שמש בגגות משופעים - ישולבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יוחקן בחלל הגג.

בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל ויוסחרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני .

15/3 - צטוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן, או טיש וטילוב ביניהם בטיח כהנ"ל.

לא יאושר טיח "ספריץ" או ב "השלכה" .

15/4 - גידור החלקות יעשה כמפורט לחלק: גידור כלפי הרחוב או שטחים צבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגבה הגדר יהיה מכסימום 1,10 מטר, מעל הגדר הכנויה תוחר גדר רשת, וגבה הכללי של הגדר (בנין אבן ורשת מעל לכנוי) לא יעלה על 1,80 מטר.

15/5 - מתקני חליה כביסה ומיכלי גז - ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית .

40%	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט	ט.ט
על שטח זה לא תודעה כל ציה, פרט לתקני קשוק שונים ומקלים צבוריים									שטח צנור פתוח

- 14/1 - באחוזי הבנין ברוטו יכללו כל השטחים של כל חלקי הבנין, מרט - השטח המפולש בקומת העמודים והמקלס .
- 14/2 - תורשה הקמת מבנה עזר בגבול של 5% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה הנ"ל
- 14/3 - תורשה הקמת מחסן לפי חכמים אשר חוגש לועדה המקומית, מקום בניה המחסן על הגבול המשותף בין החלקות וזאת בחנאי כי מי נגר מהגב לא יוזרמן לחלקת השכן, וכי גבה המחסן לא יעלה על 2,20 מטר, והבניה על גבול החלקת תעשה רק לאחר הסכמת השכן, ובהתאם להוראות הועדה המקומית .
- 14/4 - סככה להחניית מכוניות - תותר הקמתה על חחום הרחוב בחנאים הבאים : גבה סככה המכונית לא תעלה על 2,20 מטר, ומי נגר מהגב לא יוזרמן לחלקת השכן, וכל זאת בהתאם לתקנות הועדה לתכנון ובניה .
- 14/5 - שטחם של המחסן וסככת המכוניות יכללו באחוזי הבנין של מבני עזר .
- 14/6 - הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היחרי בניה ע"פ הוראות חכמית זאת לאחר שהשטח יחולק לפי התשריט ויובטח רישום החלוקה בספרי האחוזת .
- 14/7 - הועדה המקומית לא הוציא היחרי בניה בחחום החכמית כל עוד לא תובטח חניה בבתום המגרש, בהתאם לתקנות התיכנון והבניה .

15 - עיצוב ארכיטקטוני -

- 15/1 - מבנים עם גג שטוח - יבנו מעקות על הגג בגבה של 1,10 מטר מעל פני הגג, תומר בניה המעקות יהיה זהה עם תומר בניה הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים, ותותר יציאה לגג . מבנים עם גגות משופעים - כיוון השפוע יהיה כלפי הרחוב .
- 15/2 - החקנה דודי שמש בגגות משופעים - ישולבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן בחלל הגג . בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל ויוסחרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני .
- 15/3 - צפוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן, או טיש ושילוב ביניהם בטיח כהנ"ל . לא יאושר טיח "שפריץ" או ב "השלכה" .
- 15/4 - גידור החלקות יעשה כמפורט לחלן: גידור כלפי הרחובות או שטחים צבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגבה הגדר יהיה מכסימום 1,10 מטר, מעל הגדר הבנויה תותר גדר רשת, וגבה הכללי של הגדר (בנין אבן ורשת מעל לבנוי) לא יעלה על 1,80 מטר .
- 15/5 - מחקני חליה כביסה ומיכלי גז - ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית .
- 15/6 - מחקני אשפה - יהיו חלק מעיצוב הגדרות, ומקומם יאושר על ידי הועדה המקומית .

16- שרוחים: אספקה מים- תהה מרשת אספקה מים של המועצה המקומית פרדס חנה. סילוק אשפה- על ידי שרוחי הנקיון של המועצה המקומית פרדס חנה. ביוב - יחובר לרשת הביוב של המועצה המקומית פרדס חנה.

17- בניה בקרבת קווי חשמל:

1) לא ינחן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מהחלק לקווי חשמל עיליים- בקרבת קווי חשמל העיליים ינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו נכחי המסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הכולט ביותר של המבנה:

בקו מתח נמוך	2,0 מטר	בקו מתח עליון 110 ק"ו	8,0 מטר
בקו מתח גבוה 55 ק"ו	5,0 "	בקו מתח עליון 150 ק"ו	10,0 "

2) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים, ולא במרחק הקרוב מ 2,0 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18- היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימת עורך התכנית :

חתימה בעלי הקרקע והיוזמים :

משרדי חדרה בע"מ
חבורים 57 חדרה
טל. 06-339358-325484

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - העמותה

מס' התכנון: 485/92

המחיר: כ"ח

לשם: **לתיאור**

מס' תוכנית: 303

תאריך: 23/9/92

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 303

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 303

שם: *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - העמותה

מס' התכנון: 485/92

לשם: **להפקדה**

מס' תוכנית: 303

תאריך: 18/11/90

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 303

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 303

שם: *[Signature]*

משרד הפנים מחוז תיבה
חוק ותכנון ובניה תשכ"ח-2965

מס' התכנון: 485/e

לשם: **תכנית מס.**

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה

ביום: 9.7.92

לאשר את התכנית.

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 485/e

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 485/e

שם: *[Signature]*

מס' התכנון: 485/e

מס' התכנון: 3986

מס' התכנון: 26.3.92

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 3986

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 3986

שם: *[Signature]*

הודעה על אישור תכנית מס. 485/e

מס' התכנון: 4084

מס' התכנון: 11.2.93

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 4084

שם: *[Signature]*

מס' תוכנית: 4084

שם: *[Signature]*