

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' ש/595 - מעון רמים", פרדס חבק. התכנית הוגשה ע"י מעון רמים בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/595 - מעון רמים" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/306 - שטח למעון קהילתי, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2953 מיום 18.8.83. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא דרומית מזרחית לשכונת מגד ובהמשך לרחי הצפירה בפרדס חנה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10109 חלקה 79.

5. שטח התכנית

4.68 דונם.

6. יזום התכנית ובעל הקרקע

מעון רמים בע"מ.

7. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

8. מטרת התכנית

לאפשר הגדלת מעון רמים המשמש כמוסד חינוכי לילדים מפגרים.

9. עיקרי התכנית

- א. הגדלת שטח הבניה המותר.
ב. שינוי הוראות הבניה המתיחסים למרווחי הבניה.

10. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה
 ב. שטח חום מותחם בקו חום כהה
 ג. מספר מוקף בעיגול ירוק
- גבול התכנית.
 - אתר לבנין ציבורי.
 - מספר חלקה רשומה.

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כפורט בסעיף 12 להלן.

12. רשימת תכליות

אתר לבנין ציבורי - מיועד להקמת כיתות לימוד, מגורים לתלמידי המוסד ושרותים נלווים.

13. הוראות הבניה

- א. שטח הבניה המותר
- 2000 מ"ר שטחים למטרות עיקריות.
 - 28% שטחי שירות.
- שטחי שירות יחושבו כאחוז מתוך השטחים למטרות העיקריות וחלוקתן היא כדלקמן:
 - מקלט ו/או מרחב מוגן - בהתאם לתקן ודרישות הג"א.
- | | |
|-------------------------|-------|
| - מתקנים ומערכות טכניות | - 2% |
| - אחסנה | - 4% |
| - חניה | - 10% |
| - מבואות וחדרי מדרגות | - 10% |
| - בליטות | - 2% |
| - סה"כ | - 28% |
- ב. גובה הבנין
- עד 2 קומות ולא יותר מ-7 מ' מעל לקרקע הטבעית.
- ג. מרווחי בניה
- מרווח קדמי - 6 מ'.
 - מרווח צדדי צפוני - 5 מ'.
 - מרווח צדדי דרומי - 0 לבניה הקיימת, 5 מ' לבניה חדשה.
 - מרווח אחורי - 0 לבניה קיימת, 5 מ' לבניה חדשה.
- ד. מספר מבנים במגרש
- לא מוגבל.
- ה. תכסית הבניה
- עד 40% משטח המגרש.
- ו. תכנית בינוי
- לא יוצא היתר בניה, לפני שתערך תכנית בינוי לכל שטח האתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, דרכי גישה, הסדרי חניה, גובה הבנינים, שטחי גינון ופיתוח המגרש.
- תכנית הבינוי תלווה בדו"ח אקוסטי ובו הוראות לגבי מיגון אקוסטי לבנין והקמת קיר אקוסטי בגבולות המגרש למניעת מטרדי רעש.

תדו"ח האקוסטי יערך על פי הנחיות ובהתאם
לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה תדרה.
הקיר האקוסטי בגבולות המגרש יוקם טרם כל
בניה חדשה.

14. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה),
התשמ"ג-1983.

15. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם.
בחזיתות המבנים יותר שימוש בגוונים שונים.

ב. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם
יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארונות לחימום לא תהיה גלויה.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין,
שהתווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע
של הבניה ויובטח שלא תהיה חריגה מהתקן לרעש בלתי סביר בשעות היום והלילה.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

16. תשתיות

א. ביוב

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית ביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של פרדס-חנה או
כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית ניקוז שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית ובהתאם לדרישות חברת בזק.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קייםמתח הקו

2.0 מ'
5.0 מ'
8.0-9.0 מ'

מתח נמוך
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון 110-150 ק"ו

17. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

18. חתימות

מעון רמיס בע"מ
טל: 06-373914
ת.ד. 146

מעון רמיס בע"מ.

יוזם התכנית ובעל הקרקע:

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים
יצחק פרוינד

מספרנו: (3/D/12)10/ד/9
תאריך: 8.6.1994
עידכון למתן תוקף: 5.3.1995

29.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 595/100
כ.א.נ.פ. כ.א.נ.פ. ס"ה

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום
2/4/95
ז.א.א.
תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 595/100
כ.א.נ.פ. כ.א.נ.פ. ס"ה

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' מיום
2/4/95
ז.א.א.
תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 595/100

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.1.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 595/100
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4241
מיום 21.8.94

הודעה על אישור תכנית מס. 595/100
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312
מיום 11.6.95