

3001756

מרחב תכנון מקומי השומרוך

מחוז - חיפה

הנקראת "תכנית ש/551 הרחבת שכ' נרה אשר"

והמהורה שלנוי לתכנית מתאר פרדס חנה ש/1.

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז : חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית ש/551- המהווה שינוי לתכנית ש/1 תכנית מתאר

פרדס חנה

1) השם והחלות: התכנית תקרא "תכנית ש/ 551 הרחבת שכ' נוה אשר".

ותחול על השטחים כמפורט להלן- על החלקה מס' 5 בשלמות ועל

חלק מחלקה 92 שהינה דרך רשומה - הכל בגוש 10108 פרדס

חנה.

השטח גובל עם שכונת "נוה אשר" אזור מגורים א' במזרח-

ובצפון גובל השטח עם תכנית מאושרת ש/458 הכל כפי המסומן

בתשריט המצורף הערוך-מצב קיים בקנה מידה 1:2500.

ומצב מוצע בקנה מידה 1:500, והמהווה חלק בלתי נפרד בכל

העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.

2) שטח התכנית: כ- 7.470 דונם.

3) בעלי הקרקע: מר. מ. וולף ושות'.

4) היוזמים: בעלי הקרקע-מר. מ. וולף ושות' - באימוץ ועדה מקומית השומרון.

5) עורך התכנית: מודדי חדרה בע"מ משרד טכני- חדרה הגיבורים 57 טל 06-339358

06-325454.

6) גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

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

הודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ מס' 1324 מיום 12:66 22 דף

560 על כל תיקוניה ושינוייה עד לאישור תכנית זו- בכל מקרה של

סתירה בין התכנית הנ"ל והתכנית המוצעת- יקבע הנתון בתכנית

ובתשריט המצורפים בזה.

8) מטרת התכנית: 8/1-שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לאזור מגורים א1.

8/2 - חלוקת השטח לחלקות מגורים. שטח ציבורי, הרחבת דרכים

קיימות ופתיחת דרכי גישה חדשות.

8/3- קביעת תנאים והנחיות בניה.

8/4- חלוקת השטחים לפי התשריט המצורף ורישום החלוקה בספרי

האחוזת.

9) רישום והפקעות: השטח המיועד לבניני ציבור וציבורי פתוח משולב- המסומן

בתשריט המצורף כחלקה ארעית מס' 100, הרחבות דרכים ודרכים

חדשות. יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי הסעיפים 188-189 לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס

חנה- כרכור.

10) הנחיות לתשריטי חלוקה: הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתרי בניה

בשטח לפי הוראות תכנית זו-לאחר הכנת תשריטי חלוקה לצרכי

רישום.

11) חנייה: הועדה המוקמית תוציא היתרי בניה הכוללים חנייה בהתאם לתקנון

התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועדכונים מעת לעת. החניה תהיה

בתחום המגרש:

12) רשימת התכליות ושימושים:

12/1 אזור מגורים וא חלקות בגודל של 0.470 דונם מיועדות

לבניני מגורים חד משפחתיים, בקומה אחת או בשתי קומות.

12/2 שטח משולב לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח מיועד לבניני

ציבור, חורש, משחקים הכל לפי החלטת הועדה המקומית.

12/3 רחוב משולב: רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל

ורכב מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או חלקו ללא הפרדה בין מיסע

ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כנ"ס

לחצר.

12/4 דרכים מיועדות לתנועת כלי רכב מכל הסוגים. פיתוח כבישים מדרכות. רשת מים. ביוב. חשמל וכ"ו. הכל לפי החלטת המוסדות המוסמכים לכך.

13) רחוב משולב: (א) ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250). אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה. בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייה מעת לעת.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב. אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

14) סימונים בתשריט ובאורם:

קו כחול מלא מסביב לשטח	גבול תכנית מפורטת
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו על רקע התשריט ומשולשים כלפי מעלה ומטה	גבול גוש רישום
קו ירוק על התשריט	גבולות חלוקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבולות חלוקה רשומה לביטול
קו שחור על רקע התשריט	גבולות חלוקה מוצעת מגורים א'
מספר בעיגול ירוק	מספרי חלקות רשומות
מספר בעיגול ירוק מרוסק	מספרי חלקות רשומות לביטול
מספר באליפסה בצבע שחור	מספרי חלקות לחלוקה מוצעת
צבע כתום על רקע התשריט	אזור מגורים א'
צבע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים א1
צבע ירוק על רקע התשריט	שטח ציבורי פתוח
פסים אדום וירוק לסרוגין	דרך משולבת להולכי רגל ורכב
פסים חום וירוק לסרוגין ומותחם חום כהה	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי
	פתוח
פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט	שטח חקלאי

צבע חום בין קוי הדרד
 צבע אדום בין קוי הדרד
 פס בצבע אדום בצמוד לקו דרך קיימת
 מספר ברבע העליון של העיגול
 מספרים בשני רבעים צדדים של העיגול
 מספר ברבע התחתון של העיגול
 נקודה עם ציון ע.ט.
 קו נקודה קו נקודה עם ציון הרמה

דרך קיימת או מאושרת
 דרך חדשה
 הרחבת דרך קיימת
 מספר דרך
 קוי בנין
 רוחב הדרך
 עמודי טלפון
 קוי רמה בהבדל של 0.50 ס"מ

(15) טבלת שטחים ויעודם:

האזור	סימון או צבע	מספרי החלקות	ס"ה החלקות	שטח מינ' לחלקה	ס"ה שטח	%
מגורים א1	כתום ומותחם כתום כהה	1-9	9	0.470	4.230	60%
שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח	פסים ירוק וחום באלכסון לסרוגין ומותחם חום כהה	100	1		1.300	18.5%
					1.513	21.5%
דרך משולבת	פסים אדום וירוק לסרוגין					
דרכים מס' 92 הרחבה, ודרך ג חדשה	אדום	ג, 92				
ס"ה שטח לחלוקה					7.043	100%
קטע דרך רשומה מס' 92					0.427	
ס"ה שטח התכנית					7.470	

הערה: השטחים הם מקורבים ועלולים להשתנות במידת מה עם הכנת המפות לצרכי רישום

16 טבלת אזורים והוראות בניה:

תכסית	מרווחים			מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מכסימ' למגרש	%בניה מכסימ' בכל הקומות	רוחב חזית מינימ'	שטח מינימ' למגרש	האזור
	אחורי	בצד	חזית						
35%	4.0	4.0	5.0	1	2	45%	18.00	0.470	מגורים א1
36%	5.0	4.0	5.0	-	2	75.5%	25.00	1.300	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח

16/1 שטח הבניה יוגדר הצרופ של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 לפי הפרוט הבא.

עיקרי ממ"ד מקלט מערכות טכניות	מקלט ממ"ד	מתקנים מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות חדרי מדרגות	שטח שרות בניי	סה"כ שטח בניי	מעל מתחת מפלס כניסה קובעת
35%	עפר הגא	-	5%	5%	-	*10%	45%	
60%	עפר הגא	-	5%	10.5	-	*75.5%	75.5%	

* ימנעו שטחי שרות כרוספים 5 מקלט והמ"ד עפי דרישת הגא

16/2 תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן

על הגבול המשותף בין חלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג לא יוזרמו לחלקת השכן. וכי גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. והבניה על גבול החלקה תעשה רק לאחר הסכמת השכן. ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

16/3 החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.

ועדכונים מעת לעת, כ"כ החניה תהיה בתחום המגרש.

16/4 השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

16/5 תכסית המבנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה.

תחושב באחוזים ותהיה 35% משטח המגרש נטו.

16/6 לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

17) עיצוב ארכיטקטוני:

17/1) מבנים עם גג שטוח- יבנו על הגג מעקות של 1.10 מטר מעל פני הגג, חומר בנית המעקות יהיה זהה עם חומר בנין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים ותותר יציאה לגג.

17/2) מבנים עם גגות משופעים- כיון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

17/3) התקנת דוד שמש- בגגות משופעים ישלבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן בחלל הגג- בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני.

17/4) ציפוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן. יאושר גם ציפוי באבן או שיש ושילוב שניהם בטיח כנ"ל. לא יאושר טיח "שפריץ" או "השלכה".

17/5) גידור החלקות יעשה כמפורט להלן- גידור כלפי רחובות או שבילים או שטחים ציבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגבה הגדר יהיה מכסימום 1.10 מ' מעל הגדר הבנויה תותר גדר רשת וגבה הכללי של הגדר (גדר אבן+רשת) יהיה מכסימום 1.80 מ'.

17/6) מתקני חלית כביסה ומיכלי הגז- ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי המהנדס הועדה המקומית.

17/7) מתקני אשפה- יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

18) בניה בקרבת קו? חשמל:

1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו? חשמל עיליים, בקרבת קו? חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן- מקו אנכי המשוך אל הקרקע ביו? התיל הקצוץ והקרוב ביותר של קו? החשמל ובין חלק הבולט ביותר של המבנה-

קו מתח נמוך	2.0 מטר	בקו מתח עליון 110 ק"ו 8.0 מטר
קו מ.ג. 55 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון 150 ק"ו 10.0 מטר

(2) איו לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקרוב מ-2.0מטר מכבלים אחרים. ואיו לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

(3) במידה וזיהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה על חשבון היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

(19) שרותים:

אספקת מים תהה מרשת אספקת מים של המועצה המקומית.

ביוב- יחובר לרשת הביוב של הרשות המקומית.

ניקוז-היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה המקומית.

(20) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת עורך התכנית:



חתימת בעלי הקרקע והיזמים:

מודדי חלוקה בע"מ
הנכונים 57 חזרה
טל. 06-339398/325454

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 551/ש
 28/6/95
 326
 38/92
 28/6/95
 תאריך
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

הומונצה לאישור

בישיבה מס' 326 מיום 38/92

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 551/ש
 28/6/95
 326
 38/92
 28/6/95
 תאריך
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

הומונצה להפקדה

בישיבה מס' 326 מיום 38/92

הודעה על הפקדת תכנית מס. 551/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4246
 מיום 18.8.94

הודעה על אישור תכנית מס. 551/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4330
 מיום 27.8.95

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

אישור תכנית מס. 551/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.9.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית