

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 תכנית מפורטת מס' ש/407
 שינוי לתכנית מתאר פרדיס מס' ג/380

1. שם וחלות :

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ש/407 פרדיס" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר פרדיס מס' ג/380.

3. המקום :

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכפר פרדיס.

4. גבולות התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11285	12, 13, 15	11
11282		75, 59, 58, 57, 56

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא	דונם עפ"י הפירוט שלהלן:
7.77	מגורים - 36.48 %
6.72	דרכים - 8.37 %
0.65	שביל - 5.15 %
0.40	סכ"ה - 100.00 %
7.77	

7. בעלי הקרקע:

מוסטפא גנים ואחרים.

8. יונם התכנית:

מוסטפא גנים - פרדיס

9. עורך התכנית:

הנדו שריף - מהנדס אזרחי ומוודד - פרדיס טל 396952-06

10. מטרת התכנית:

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי ייעוד שטחים למגורים לדרכים ושבילים, וכן כדי לאפשר רשוני בנינים שקיימים בתחום התכנית

11. ביאור סימני התשריט :

קו כחול עבה	- גבול התכנית
אזור צבוע תכלת	- אזור מגורים ב"י.
אזור צבוע חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע אדום וירוק לסידורגיון	- שביל להולכי רגל.
קו משונן בכוונינים הפוכים	- גבול גוש
קו ירוק	- גבול חלקה קיימת.
קו בצבע התשריט	- גבול מגרש מוצע.
ספרה מוקפת בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה
ספרה בצבע התשריט	- מספר מגרש מוצע
ספרה ברבע עליון של העגול	- מספר דרך.
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	- קו בנין.
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך.

12. השימוש בקרקע:

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

13. רשימת התכליות:

1. אזור מגורים ב'.
- א. בתי מגורים חדג' דו או תלת משפחתיים בהתאם למגבלות בסעיף 14 להלן
- ב. גני ילדים, מגרשי משחקים, מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. חנויות ובתי עסק למכירה קמעונאית.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.
- ה. מבני עזר בהתאם להגדרה בחוק.

2. דרכים ושבילים:

- א. כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל.
- ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה ומלפון, קוי מים ביוב וניקוז.
- ג. חנויות לכלי רכב.

14. הוראות והגבלות לתכליות:

- אזור מגורים ב'
- | | |
|-----------------------------|---|
| אורך חזית מיזערי | - 15 מ' או כפי שקיים. |
| שטח מגרש מיזערי | - 450 מ"ר או כפי שקיים. |
| אחוז בניה מירבי בכל הקומות | - 60% |
| אחוז בניה מירבי לקומה | - 35% |
| מס' קומות מירבי | - 3 קומות. |
| קו בנין קידמי לדרך | - כמצוין בתשריט. |
| קו בנין קידמי לשביל | - 3 מ'. |
| מרווח צדדי | - 3 מ'. |
| קו בנין אחורי | - 4 מ'. |
| מספר בנינים למגורים על מגרש | - 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ'. |
| בניני עזר | - 5% משטח המגרש אך לא יותר מ- 25 מ"ר ליחידת דיור. |

15. הוראות כלליות:

א. על אף האמור בסעיף 12 מותר לוועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר באזור מהאזורים תכלית שימוש בקרקע או בבנין שאינה מופיעה ברשימת התכליות, בין לגבי מקרה פרטי ובין בכלל ובתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המפורטות ברשימת התכליות המתרות באזור האמור.

ב. בנינים החורגים מהוראות תכנית זו:

1. בנינים קיימים שבניתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים בתחום איזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה שבסביבה.

2. בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ו/או אחורי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.

3. בנינים קיימים כנ"ל החורגים לקו בנין קידמי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.

4. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור בסעיף א' תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים באחוזי הבניה ומספר הקומות ובמרווחים.

5. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה עלפי הוראות תכנית זו.

ג. מבני עזר :

השימושים המותרים למבני עזר יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970 ועל פי סעיף 14 לעיל; מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי וניתן יהיה לבנותו כמבנה נפרד; שטח מבנה עזר לא יכלול בחישוב שטח הבניה המותר. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע; הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני עזר במטרות צדדי ו/או אחורי אפס ללא פתחים כשגג המבנה מנוקז למגרש המבקש ובתנאי שתתן אפשרות לשכן הגובל להשמיע התנגדותו בפני הועדה בטרם תתן ההיתר.

ד. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה כשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מריצפת הגג.

ה. צורת חישוב שטח הבניה:

1. שטח המגרש שסמנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.
2. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט שטח מבני עזר, קומת עמודים מפולשת שגובהה עד 2.20 מ', מרפסת גג ושטח גג.

ו. תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה :

1. לכל שטח חלקה רשומה ייערך תשריט חלוקה שיכלול את כל המגרשים המוצעים עפ"י תכנית זו, תשריט החלוקה יוחתם ע"י כל בעלי הנכס ואחר כך יובא לאישור הועדה המקומית; כל זה בטרם תדון הועדה בהיתר בניה בחלקה האמורה.

2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה, הערוכה על ידי מודד מוסמך והתואמת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 1 לעיל.

ז. חניה:

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב ממונע בתחומי המגרש בשעורים הבאים:

- מגורים - מקום אחד לכל יח"ד.
- חנויות ומשרדים - מקום אחד לכל 30 מ"ר.

על מבנה עזר המשמש לחניה יחולו הוראות סעיף 15 ג' ומותר להקים מבנה חניה על גבול המגרש ובקו הרחוב ובלבד שמי הגשמים מהגג לא יזרמו למגרש השכן והקיר שעל הגבול יהיה קיר אטום.

ח. מקלטים:

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מיקלט תקני בהתאם לחוק או בהשגה פטור מהקמת מיקלט מרשויות המוסמכות.

ט. בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'

לא ינתן היתר בניה בקירבת ומעל כבלי חשמל תת - קרקעיים קיימים במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל ועל פי תנאים שהיא תקבע.

י. ביוט מים וניקוז:

סילוק הביוב של המבנים יהיה בשלב ראשון על ידי בורות רקב ובורות ספיגה; ובהמשך על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית. אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר.

י"א. דודי שמש:

היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מקום מתקנים סולריים לחימום מים.

16. הפקעות:

שטחי הדרכים והשבילים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יוגבה בהתאם לחוק.

תאריך:

חתימות

יוזם התכנית

בעלי הקרקע

11.5.89

אילנה דודי
מנהלס ארצות ובינוי
פרויקט על סכסכ 3

עורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 407/87

החלטה להיתר

בתיבה מס' 253

ביום 2/4/89

אשר

4/5/89

מנהל תכנון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית 407/87

החלטה להיתר

בתיבה מס' 253

ביום 2/4/89

אשר

4/5/89

מנהל תכנון

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

אישור תכנית מס. 407/87

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 2.5.89 לאשר את התכנית

מנהל תכנון

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

הפקדת תכנית מס. 407/87

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.9.89 להפקיד את התכנית

מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 407/87

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3687

מיום 13.8.89

הודעה על הפקדת תכנית מס. 407/87

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3687

מיום 26.12.88