



חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 מרחב תכנון מקומית חוף הכרמל
 תכנית מפורטת ש/425 חכ/221

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ש/425 חכ/221 קריית חינוך וספורט בפרדיס" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: ג/400 תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה. ג/769 שכונת מגורים צפונית לפרדיס.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחום שיפוט המועצה המקומית פרדיס ובתחום שיפוט מועצה אזורית חוף הכרמל בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

חלקי חלקות	חלקה	גוש
23	24	10964
25		
28		
33		11285
1		11286
43		11288

6. שטח התכנית וייעוד השטחים בשתכנית

שטח התכנית הוא 76.0 ד" וייעוד השטחים ע"פ הפירוט שלהלן:

אזור לבניני ציבור	שטח לספורט	דרכים	שבילים	סכ"ה
43.90 ד"	20.00 ד"	11.34 ד"	0.76 ד"	76.00 ד"
57.76%	26.32%	14.92%	1.00%	100.00%

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.
מועצה מיקומית פרדיס.

8. יוזמי התכנית

מועצה מקומית פרדיס.

9. עורך התכנית

אינג' הנד' שריף

- מהנדס אזרחי ומודד
פרדיס טל 396952 - 06

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי ייעוד שטחים למבני ציבור
(לרבות קרית חינוך), לספורט לדרכים ולשבילים.

11. ביאור סימני התשריט

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| אזור צבוע חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת. |
| אזור צבוע אדום | - דרך פועלת. |
| שטח צבוע אדום ירוק לסידור גינה | - שביל להולכי רגל. |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | - אתר לבניני ציבור. |
| שטח צבוע חום מותחם שחור | - אתר למבני ציבור בשטח עתיקות. |
| שטח צבוע ירוק מותחם חום | - שטח ספורט. |
| קו כחול מרוסק | - תחום שיפוט מועצה מקומית פרדיס. |
| קו משונן בכווים הפוכים | - גבול נושא. |
| קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| ספרה מוקפת עיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| ספרה ברבע עליון של העיגול | - מספר דרך. |
| ספרה ברבעים הצדדיים של הגבול | - קו בנין. |
| ספרה ברבע תחתון של העיגול | - רוחב דרך. |

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

13. רשימת התכליות

אתר לבניני ציבור :
בנינים לצרכי חינוך, כגון בתי ספר, גני ילדים, מתנסים וכד' ; בנינים לצרכי בריאות וסיעוד, בנינים לצרכי דת, מוסדות למינהל צבורי ואזרחי, מועדוני נוער ותחנות משטרה, שטחי חניה.

אתר לבניני ציבור בשטח עתיקות :
כל השימושים המותרים באתר לבניני ציבור, מוציאון והמתקנים הדרושים, הכל כפוף לאישור מנהל אגף העתיקות.

שטח לספורט :
מגרשי ספורט וששועים, מתקנים ומבנים הדרושים לנ"ל, בריכות שחיה והשירותים הצמודים אליהן, ביתנים להלבשה, שירותים, וקופות מושבים למגרשי ספורט וחניות.

דרכים ושבילים :
כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נטיעות, שדרות, תעלות מעברים לקו חשמל, קו מים, ביוב וניקוז, עמודי טלפון ועמודי תאורה, חניות לכלי רכב.

14. הוראות והגבלות לתכליות :

אתר לבניני ציבור ואתר לבניני ציבור בשטח עתיקות :

- הבניה בשטח זה תהיה עלפי תכנית
בינוי כוללת שתאושר כחוק על ידי
הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים :

- אורך חזית מזרחי - 20 מ"י
- שטח מגרש מזרחי - 500 מ"י
- אחוזי בניה מירבי בכל הקומות יחד, - 75%
- מס' קומות מירבי - 3
- קו בנין קידמי - 5 מ"י
- מרווח צדדי - 4 מ"י
- קו בנין אחורי - 6 מ"י
- מס' בנינים על מגרש - במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שהמרחק בין שני מבנים לא יפחת מ' 8.0 מ"י.
- בניני עזר - 5% משטח המגרש.

שטח לספורט - הבניה בשטח זה תהיה על פי תכנית בינוי שתאושר כחוק על ידי הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים :

- אחוז בניה מירבי לכל הקומות יחד- 10 %
- מס' קומות מירבי - 3
- קו בנין קידמי - 5 מ"י
- מרווח צדדי - 4 מ"י
- קו בנין אחורי - 6 מ"י
- מס' בנינים על השטח לספורט: - תותר הקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שהמרחק בין שני בנינים לא יפחת מ- 8.0 מ"י

15.

א. על אף האמור בסעיף 12, מותר לוועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר באזור מהאזורים תכלית שימוש בקרקע או בבנין שאינה מופיעה ברשימת התכליות, ובתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המפורט ברשימת התכליות המותרות באזור האמור.

ב. מרתף או קומת מסד

1. תותר הקמת מרתפים לאחסנה, למתקני מיזוג אוויר קירור או חימום מתחת למבנים שגובה ריצפתם מעל מיפלס הקרקע אינו עולה על 80 סמ"י. הגובה הפנימי למרתפים לא יעלה על 2.20 מ"י.

2. תותר הקמת קומת מסד בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ"י במקרה ששיפוע הקרקע הממוצע עולה על 20% ובלבד שגובה תקרתה מעל פני הקרקע הטבעית במקום הנמוך אינו עולה על 2.30 מ"י.

3. שטח המרתף או קומת המסד לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למבני עזר.

4. קומת המסד או המרתף לא תיחשב במנין הקומות המותר.

5. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר באטימת חזית מסוימת של קומת המסד.

6. אם תותר קומת מסד או מרתף לא תורשה בניה נוספת של מבני עזר ניפרדים על פני הקרקע באותו מגרש.

ג. מבני עצור.

השימושים המותרים למבנה עצור יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תש"ל 1970, ועל פי סעיף 14 לעיל. מבנה העצור יוצמד למבנה העיקרי.

ד. מבנה יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה בשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו ונזוהו לא יעלה על 2.20 מ' מרוצפת הגג.

ה. צורת חישוב שטח הבניה.

1. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הנו שטח מגרש נטו.
2. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט קומת צמודים קומת מסד ומקלט תקני מינימלי.

ו. תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה.

1. לכל שטח התכנית ייערך תשריט איחוד וחלוקה ויובא לאישור הועדה המקומית בטרם תדון הועדה המקומית בבקשה להיתר בתחום התכנית.
2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה הערוכה על פי תקנות המדידה והתואמת תשריט איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 1 לעיל.

ז. חניה :

הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב מנועי בתחומי המגרש בשיעורים הבאים:

התכלית	מקום חניה לכל יחידה
בתי ספר יסודיים	- 2 כתות.
בתי ספר על יסודיים	- 1 כתות.
מרפאות	- 1 חדר.
מינהל ציבורי ומשרדים	- 30 מ"ר.
מגרשי ספורט	- 10 מושבים.

ח. מקלטים

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מקלט תקני בהתאם לחוק.

ט. בניה בקירבת קווי חשמל

לא יינתן 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. מים ביוב וניקוז

אספקת מים למבנים שבתחום התכנית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. סילוק הביוב של המבנים יהיה בשלב ראשון על ידי בורות רקב ובורות ספיגה ובהמשך על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית. הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח

ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת הבקשה להיתר.

י"א. באזור המסומן כאתר לבניני ציבור בשטח עתיקות לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור מנהל אגף העתיקות.

16. הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים לשבילים לספורט ולאתר לבנינו ציבור מיועדים להפקעה על פי סעיף 188, 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

תאריך

C-4.87

חתומה

الجلس المحلي - رئيس

رئيس المجلس

המועצה המקומית צרתי

ראש המועצה

מועדש אורחי ומודד

מועדש אורחי ומודד

פדיוס טל 063-96600

יוזם התכנית

בעלי הקרקע

עורך התכנית

6.4.89

הוטרדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

425/ש חכנית קרית מנחם וכפולת - פרס"כ

הומלצה לרא"ש

בישיבה מס' 289 מיום 22/2/89

12/4/89

מספר תעודת זהות

מספר תעודת זהות

הוטרדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

425/ש חכנית קרית מנחם וכפולת - פרס"כ

הומלצה לרא"ש

בישיבה מס' 289 מיום 22/2/89

12/4/89

מספר תעודת זהות

מספר תעודת זהות

החכנית, הממונה על פיקוד המחנה

קרית מנחם וסרה - פת"מ

26.2.89 2-89

מספר תעודת זהות

מספר תעודת זהות

הוטרדה המקומית לחכנון ולבנייה - השומרון

קרית מנחם וסרה - פת"מ

22.2.88 3-88

מספר תעודת זהות

מספר תעודת זהות

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב חכנון מקומי

מסלול 221

מיום 12.3.87

לחכנית המכרז לעיל

מספר תעודת זהות

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב חכנון מקומי

מסלול 221

מיום 19.1.88

לחכנית המכרז לעיל

מספר תעודת זהות

הכנית מס' 3696 פורמטה למתן זוקף בילקוט

מיום 18.8.89 עמוד 3959

מספר תעודת זהות

הפרסומים מס' 3959 פורמטה להפקדה בילקוט

מיום 18.8.89 עמוד 3959

מספר תעודת זהות

כ"ו תמוז תשמ"ט