

3902425

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי השומרון
מרחב תכנון מקומי מחוז חיפה
הועדה לבניה למגורים מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית ש/במ/558

גבעת פרדיס

שינוי לתכנית מתאר ש/391

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן סג' 558/ש/מ/מ
 אישור תכנית מס. 558/ש/מ/מ
 הועדה לבניה למגורים (מס. 66)
 החליטה ביום 28.6.69 אשר את התכנית.
 יחד ה... לבניה
 לנהלים
 מחל פקולת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 558/ש/מ/מ
 מורטמה זילקוט הפרסומים מס. 5.8.93
 מיום

הודעה על אישור תכנית מס. 558/ש/מ/מ
 מורטמה זילקוט הפרסומים מס. 20.7.93
 מיום

התכנית טעונה
 אישור השר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 מרחב תכנון מקומי מחוז חיפה
 הועדה לבניה למגורים
 תכנית מתאר מקומית מס' ש/במ/558 גבעת פרדיס

1. שם וחלות :

א. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' ש/במ/558 גבעת פרדיס" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורפים נספחים של חתכי בינוי מנחים וחתכי רחוב וכן טבלת בעלויות קרקע.

2/א"ח

ב. תכנית זו אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :
 ג/380 תכנית מתאר פרדיס
 ג/400 תכנית מתאר גלילית למחוז חיפה
 ג/862 תכנית מפורטת בית ספר בשכונה הדרומית
 ש/425 קרית חינוך וספורט
 ש/460 הרחבה לשכונת מגורים צפונית מזרחית בפרדיס
 ש/391 תכנית מתאר פרדיס
 ככל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל ובין הוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום :

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בפרדיס.

4. גבולות התכנית :

גבולות התכנית הם כהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

בעלות	חלקי חלקות	חלקות	נוש
מ.מ.י	33		11285
מ.מ.י	1,2	12, 24, 28, 30, 32, 35, 42, 43	11288
מ.מ.י + פרטיים		8, 9, 10, 18, 20, 21, 26, 31	"
פרטיים		33, 34, 36, 37, 39, 41	"
פרטיים		3-7, 11, 13-17, 19, 22, 23	"
מ.מ.י	12, 13	25, 27, 29, 38, 40	11289
פרטיים		1 - 3	"
מ.מ.י	25		11323
פרטיים	1		11325

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ-	541.58 דונם עפ"י הפירוט שלהלן :	ד	א.ב.צ	ש.צ.פ	דרכים ושבילים	פרטי פתוח	מגורים	חניה ציבורית	ציבורי משולב	מסחר	יער	מתקנים הנדסיים	מוסד ציבורי	מסחר משולב	סכ"ה
	11.76	63.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6.11	33.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	21.34	115.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	0.62	3.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40.90	221.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	0.24	1.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4.36	23.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.10	5.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9.01	48.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	0.40	2.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.96	10.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.17	11.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	100.00	541.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים

8. יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

9. עורך התכנית:

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

יועצים:

הד-גיל - גרינשטיין	: יועצי נוף
הרשברג ברוך	: יועצי דרכים
דנק עמוס	: יועצי ניקוז
ח.ג.מ. מהנדסים	: יועצי ביוב
ג.צדיק-י.דיב	: יועצי מים

10. מטרת התכנית:

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי ייעוד שטחים למגורים, למסחר לדרכים, ושכילים, שטחים למבני ציבור, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח פרטי פתוח ויער

תפוקת המגורים הנומינלית של התכנית הנה 1817 יח"ד.

11. ביאור סימני התשריט:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| קו כחול מקוטע | - גבול תכנית מאושרת |
| קו אדום עבה | - גבול מרחב תכנון השומרון |
| קו שחור מקוטע | - גבול שיפוט מועצה מקומית פרדיס |
| אזור פסים כחולים על רקע תכלת | - אזור מגורים ב-1 |
| אזור צבוע תכלת | - אזור מגורים ב-2 |
| אזור צבוע אפור | - אזור מסחר |
| אזור פסים תכלת אפור לסירוגין | - אזור מסחר משולב |
| שטח פסים חום על רקע ירוק | - שטח ציבורי משולב |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | - אתר לבניני ציבור |
| שטח משובץ סגול | - שטח למתקנים הנדסיים |
| שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח |
| אזור משובץ קוים ירוקים על רקע | - ירוק - יער |
| שטח צבוע כתום מותחם חום כהה | - שטח למוסד ציבורי |
| אזור צבוע אדום | - דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| אזור צבוע חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת. |
| שטח מקווקו על רקע אדום | - דרך משולבת |
| שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין | - שביל להולכי רגל מוצע |
| שטח צבוע חום וירוק לסירוגין | - שביל להולכי רגל קיימים או מאושר |
| שטח צבוע ירוק מותחם אדום מרוסק | - חניה ציבורית מגוננת |
| שטח צבוע צהוב | - מבנה שמיועד להריסה |
| קו סגול | - חזית מסחרית |
| קו אלכסוני אדום על רקע אזור | - דרך קיימת לביטול |
| קו משונן בכוונינים הפוכים | - גבול גוש |
| קו אדום מקוטע | - קו בנין |
| קו ירוק | - גבול חלקה קיימת. |
| קו בצבע התשריט | - גבול חלקה לביטול |
| ספרה מוקפת בעיגול ירוק | - גבול מגרש מוצע. |
| ספרה בצבע התשריט | - מספר חלקה רשומה |
| ספרה ברבע עליון של העגול | - מספר מגרש מוצע |
| ספרה ברבעים הצדדיים של העגול | - מספר דרך. |
| ספרה ברבע התחתון של העגול | - קו בנין. |
| ספרה בחלק עליון של מעוין | - רוחב דרך. |
| ספרה בחלק תחתון של מעוין | - מספר שביל |
| | - רוחב שביל |

12. השמוש בקרקעות ובבנינים :

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין פרט ל-:

א. מקום אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף משתמשים בקרקע או בבנין שימוש שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו .

ב. היתר בניה להקמת מבנה שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור , ואשר הוצא לפני כניסת תכנית זו לתוקף, ושהינו בתוקף ; יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו .

13. רשימת התכליות:

13.1 אזור מגורים ב-1 , אזור מגורים ב-2

- א. בתי מגורים חד, דו תלת או ארבע משפחתיים בהתאם למגבלות בסעיף 14 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.
- ג. מבני עזר ושטחים למטרות שירות בהתאם להגדרה בחוק.
- ד. הבניה באזור ב-1 תהיה ע"פי חתכי בינוי מנחים מצורפים לתכנית זו.

13.2 מגורים בעלי חזית מסחרית

- א. כל השימושים האמורים בסעיף 1 לעיל .
- ב. חנויות קמעונאיות
- ג. שרותים אישיים ועסקיים .

13.3 אזור מסחר

- א. חנויות קמעונאיות ובתי עסק , משרדים ובנקים
- ב. חנויות סיטונאיות , קניון
- ג. מלאכה צרכנית שאינה מהווה מטרד לסביבה הכל באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .

13.4 אזור מסחר משולב

- א. כל השימושים האמורים בסעיף 3 לעיל לגבי קומת קרקע וקומה א' בלבד
- ב. בתי מגורים דו או ארבע משפחתיים בקומה ב' ובקומה ג'
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות כנ"ל

13.5 שטח פרטי פתוח

- א. מועדון ספורט ומתקני ספורט לסוגיהם , בריכות שחיה ומתקניהן
- ב. אולמי בידור , אירועים , שמחות ושעשועים
- ג. גנים פתוחים , מדשאות ומגרשי משחקים
- ד. מזנון , מסעדה ומתקניהן .

13.6 אתרים לבניני ציבור

- א. מוסדות חינוך
- ב. מרפאות ותחנות לטיפול באם ובילד
- ג. מועדונים לנוער ולמבוגרים
- ד. מיתקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים שיהיו אטומים ולא יגרמו רעש בלתי סביר .

13.7 שטח ציבורי פתוח

- א. נטיעות וגנים ציבוריים ומתקניהם
- ב. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים שכונתיים ומתקניהם
- ג. שבילים ומעברים להולכי רגל
- ד. מקלט ציבורי .
- ה. מתקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים שיהיו אטומים ולא יגרמו רעש בלתי סביר הכל ע"פ תכנית פיתוח נופי לשצ"פ
- ו. שטח כל המבנים והתשתיות וכל הדרכים לא יעלה על 15% משטח המגרש וגובה המבנים לא יעלה על קומה אחת .
- ז. לא יוקמו מבנים ומתקני תשתית בשצ"פ 11-9 , 8-9 , 1-9 .

13.8 שטח ציבורי משולב

- א. כל השימושים האמורים בסעיף 6 לעיל
- ב. כל השימושים האמורים בסעיף 7 לעיל
- ג. לפחות 50% מהשטח המשולב יהיה שטח פתוח ללא מבנים וללא גדרות.
- ד. היתר כנייה למבנה ציבורי בש.צ.מ-1 יכלול תשריטים והוראות נופיות למניעת פגיעה במחצבה.
- ה. הבינוי במגרש צ.מ-3 יהיה ע"פי תכנית בינוי שתואם עם ק.ק.ל.

13.9 שטח למוסדות

- א. מרפאות פרטיות וציבוריות
- ב. בתי אבות ומוסדות סיעודיים
- ג. בתי הארחה, בתי מלון
- ד. מוסדות מיוחדים לציבור

13.10 שטח למתקנים הנדסיים.

- א. מתקני תשתית צבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, תחנת שאיבה ומאגרים למי שתיה
- ב. מבני אחסנה לכלים ולציוד של הרשות המקומית.

13.11 דרכים ודרך משולבת

- א. כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל. מעברי חציה
- ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה וטלפון, קוי מים ביוב וניקוז.
- ג. חניות לכלי רכב; יותר לתכנן עד 5 מקומות חניה ברצף אחד ללא ערוגות גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע עץ בכיר אחד.

13.12 שבילים להולכי רגל

- א. שבילים להולכי רגל בלבד; לא תותר כניסה לכלי רכב מכל סוג שהוא לשבילים למעט רכב חירום.
- ב. מדרכות, מדרגות ומעקות
- ג. נטיעות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה וטלפון, קוי מים ביוב

13.13 חניה ציבורית:

- א. משטחים לחנית כלי רכב.
- ב. מבני שפה, גדרות וקירות תומכים.
- ג. נטיעות

13.14 יער

- א. נטיעות
 - ב. מתקני מחנאות וקייט
 - ג. מתקני ספורט ומשחקיות לילדים
 - ד. שבילים ודרכי גישה
- כללי: השטח ישמר כטבעו והפיתוח בשטח יהיה אקסטנסיבי עפ"י תכנית פיתוח.

14. הוראות והגבלות לתכליות:

14.1 אזור מגורים ב-1 בניה מדורגת

- אורך חזית מיזערי 17 מ' או כפי שקיים.
- שטח מגרש מזערי 600 מ"ר או כפי שקיים.
- אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית 80%
- תכנית קרקע מירבית 45%
- אחוז בניה למטרות שירות 30% ממטרה עיקרית
- אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע 30% ממטרות שירות
- מס' קומות מירבי 2 קומות בכל חתך בבניה מדורגת
- קו בנין קידמי לדרך - כמצוין בתשריט אך לא פחות מ 5 מ'
- קו בנין קידמי לשביל 3 מ'
- מרווח צדדי 3 מ'
- קו בנין אחורי 4 מ'
- מספר בניינים למגורים על מגרש 2 מבנים למגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.
- נסיגה בין הקומות 4 מ' לפחות.

14.2 אזור מגורים ב-2

- אורך חזית מיזערי 17 מ' או כפי שקיים
- שטח מגרש מיזערי 600 מ"ר או כפי שקיים
- אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית 80%
- אחוז בניה מירבי לקומה 30%
- אחוז בניה מירבי למטרות שירות 35% ממטרה עיקרית
- אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע 30% ממטרות שירות
- מס' קומות מירבי 4 קומות
- קו בנין קידמי לדרך - כמצוין בתשריט אך לא פחות מ 5 מ'
- קו בנין קידמי לשביל 3 מ'
- מרווח צדדי 3 מ'
- קו בנין אחורי 4 מ'
- מספר בניינים למגורים על מגרש 2 מבנים למגרשים ששטחם 800 מ"ר ומעלה ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מ'

14.3 אזור מסחר

- אורך חזית מיזערי - כמסומן בתשריט
- שטח מגרש מיזערי - כמסומן בתשריט
- אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית 120%
- אחוז בניה מירבי לקומה 40%
- אחוז בניה מירבי למטרות שירות 60% ממטרה עיקרית
- אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע 40% ממטרות שירות
- מס' קומות מירבי 4 קומות.
- קו בנין קידמי לדרך - אפס לגבי סטווין, 3 מ' לגבי ק.ק'
- קו בנין קידמי לשביל 4 מ'
- מרווח צדדי 4 מ'
- קו בנין אחורי 4 מ'
- מספר בניינים למגרש - על פי תכנית בינוי כוללת לכל מגרש מסחר

14.4 אזור מסחר משולב

- אורך חזית מיזערי - כמסומן בתשריט
- שטח מגרש מיזערי - כמסומן בתשריט
- אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית 120%
- אחוז בניה מירבי לקומה 40%
- אחוז בניה מירבי למטרות שירות 70% ממטרה עיקרית
- אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע 40% ממטרות שירות
- מס' קומות מירבי 4 קומות.
- קו בנין קידמי לדרך - אפס לגבי סטווין, 3 מ' לגבי ק.ק'
- קו בנין קידמי לשביל 4 מ'
- מרווח צדדי 4 מ'
- קו בנין אחורי 4 מ'
- מספר בניינים למגרש - על פי תכנית בינוי כוללת לכל מגרש מסחר

14.5 אתר לבניני ציבור

20 מ' -	אורך חזית מיזערי
500 מ' או כפי שקיים	שטח מגרש מיזערי
75% -	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית
35% -	אחוז בניה מירבי לקומה
50% ממטרה עיקרית	אחוז בניה מירבי למטרות שירות
30% ממטרות שירות	אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע
3 קומות.	מס' קומות מירבי
5 מ' -	קו בנין קידמי
4 מ' -	מרווח צדדי
5 מ' -	קו בנין אחורי
-	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'.

14.6 שטח ציבורי משולב

כמסומן בתשריט	-	אורך חזית מיזערי
כמסומן בתשריט	-	שטח מגרש מיזערי
15% לגבי מגרש צמ-1	-	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית
30% לגבי מגרש צמ-2	-	אחוז בניה מירבי לקומה
15%	-	אחוז בניה מירבי למטרות שירות
50% ממטרה עיקרית	-	אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע
30% ממטרות שירות	-	מס' קומות מירבי
3 קומות לגבי מגרש צמ-2	-	קו בנין קידמי
2 קומות לגבי מגרש צמ-1	-	מרווח צדדי
5 מ' -	-	קו בנין אחורי
4 מ' -	-	מס' בנינים על מגרש
5 מ' -	-	
-	על פי תכנית בינוי כוללת לכל מגרש ציבורי משולב	

14.7 שטח למוסדות

כמסומן בתשריט	-	אורך חזית מיזערי
כמסומן בתשריט	-	שטח מגרש מיזערי
100%	-	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית
35%	-	אחוז בניה מירבי לקומה
50% ממטרה עיקרית	-	אחוז בניה מירבי למטרות שירות
30% ממטרות שירות	-	אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע
4 קומות	-	מס' קומות מירבי
5 מ' -	-	קו בנין קידמי
4 מ' -	-	מרווח צדדי
5 מ' -	-	קו בנין אחורי
-	על פי תכנית בינוי כוללת לכל מגרש למוסד ציבורי	מס' בנינים על המגרש

14.8 שטח למתקנים הנדסיים

כמסומן בתשריט	-	אורך חזית מיזערי
כמסומן בתשריט	-	שטח מגרש מיזערי
50%	-	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית
30%	-	אחוז בניה מירבי לקומה
30% ממטרה עיקרית	-	אחוז בניה מירבי למטרות שירות
30% ממטרות שירות	-	אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע
2 קומות	-	מס' קומות מירבי
כמסומן בתשריט	-	קו בנין קידמי
4 מ' -	-	מרווח צדדי
4 מ' -	-	קו בנין אחורי
-	על פי תכנית בינוי כוללת לכל המגרש למתקנים הנדסיים	מס' מבנים על המגרש

14.9 שטח פרטי פתוח

-	אורך חזית מזערי	-	כמסומן בתשריט
-	שטח מגרש מזערי	-	כמסומן בתשריט
-	אחוז בניה מירבי למטרה עיקרית	-	25%
-	אחוז בניה מירבי לקומה	-	12%
-	אחוז בניה מירבי למטרות שירות	-	50% ממטרה עיקרית
-	אחוז חלקי שירות מתחת לפני הקרקע	-	60% ממטרות שירות
-	מס' קומות מירבי	-	2 קומות
-	קו בנין קידמי	-	כמסומן בתשריט
-	מרווח צדדי	-	4 מ'
-	קו בנין אחורי	-	4 מ'
-	מס' מבנים על המגרש	-	על פי תכנית בינוי כוללת לכל השטח פרטי פתוח

15. הוראות כלליות:

15.1 שטחים למטרות שירות

השימושים המותרים בשטחים למטרות שירות יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 ועלפי סעיף 14 לעיל; מבנה השירות יוצמד למבנה העיקרי ולא יהיה במבנה נפרד. שטח מבנה שרות יכלול בחישוב שטח הבניה המותר, לשטחי שירות גובהו לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח או 2.6 מ' בגג משופע; הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה חניה בקו בנין קידמי 2 מ' ובמרווח צדדי אפס ללא פתחים כשגג המבנה מנוקז למגרש המבקש.

15.2 מבנה יציאה לגג:

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

15.3 צורת חישוב שטח הבניה:

א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה עלפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992

15.4 תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה:

א. לא תותר בניה מעבר ל-50% מיחידות הדיור בתחום התכנית כל עוד לא תיסלל דרך הגישה לגבעת פרדיס מדרך מס' 70 (ואדי מילק).

ב. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית מותרת באישור מ.ע.צ. ומשרד התחבורה לחוות דעת של יועץ תחבורה לגבי כושר ההעברה של הדרכים הקיימות ולגבי פתרונות נגישות לגבעת פרדיס הן מדרכים ארציות והן מתוך היישוב.

ג. לכל חלקה רשומה או חלק ממנה ייערך תשריט חלוקה שיכלול את כל המגרשים המוצעים עפ"י תכנית זו, תשריט החלוקה ייחתם ע"י כל בעלי הנכס ואחר כך יובא לאישור הועדה המקומית; כל זה בטרם תדון הועדה בהיתר בניה בחלקה האמורה וכתנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בחלקה.

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

ה. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים המוצעים עלפי תכנית זו ולהתיר בניה עלפי גודל השטחים המאוחדים כפוף להוראות סעיף 14. וכפוף לפתרון גישה וחניה של רכב פרטי בתחומי המגרש.

ו. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה מהחלוקה המוצעת בתכנית זו ובתנאי שהחלוקה תואמת להוראות תכנית זו ומוסכמת על כל בעלי הזכות בנכס.

ז. תכנית בינוי: לא יוצא היתר בניה באזורים למסחר למבני ציבור או למוסדות לפני אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש נשוא הבקשה להיתר

15.5 דרכים וחניות

15.5.1 כללי

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו הן של קטע הדרך ו/או השביל הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הדרך הסלולה הקרובה ביותר.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ - 8 מטרים.
- ד. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך ברחוב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- ה. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקה ובתיקונה.
- ו. חרף האמור בסעיף קטן ה' לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז. חרף האמור בסעיף קטן ה' לעיל, יותרו בשטחי דרכים קווי שרותים למיניהם, כגון חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בקווים עיליים או תת-קרקעיים, הכל לפי העניין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושמוש הטעונים היתר), תשכ"ז - 1967.
- ח. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים ובשטחים ציבוריים פתוחים ובתנאים שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ט. דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
- י. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא יפגע בזכויות הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם מתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך המבוטלת כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יא. עבודות הטיה, חסימה או בטול דרך יבוצעו על-ידי הרשות המקומית או הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך בכתב; לפחות 60 יום מראש, לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- יב. הפיתוח הגינוני והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הדרכים והשבילים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הדרכים והשבילים וזאת עלפי תכניות פיתוח גינוני ושיקום שתוגשנה ביחד עם תכניות הכבישים ו/או השבילים.
- יג. תכנון הדרכים יתבסס על חתכי רוחב מנחים המצורפים לתכנית זו. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סטייה מהחתכים המנחים אם התנאים הפיזיים או התפעוליים אינם מאפשרים ביצוע החתכים המנחים. תכנון הדרכים יכלול פתרונות נופיים לסילוק עפר וטיפול בשפך עפר "פי נספח נופי נלווה לתכניות לביצוע.
- יד. תכנון פיתוח הדרכים יכלול שילוב ונטיעות עצים במדרכות ולאורך הדרכים. העצים ינטעו בד בבד עם ביצוע המדרכות והדרכים.

15.5.2 חניה

- א. על מבקש היתר בניה להתקין על חשבונו, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים המפורטים בלוח שבהמשך פרק זה.
- ב. בעת חישוב מספר מקומות החניה לפי הלוח שבהמשך, יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה, כל שטחי הבניה בלוח הינם שטחים ברוטו. מקומות החניה התפעולית באים כתוספת למקומות החניה הדרושים לרכב פרטי.

ג. לגבי תכליות שלא נכללו בלוח, רשאית הועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים.

ד. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב התקנת מקומות חניה נוספים, מעל למתחייב מהשעורים שבלוח.

ה. שעורי החניה שבלוח יחולו על תוספות בניה למבנה קיים, אולם הועדה המקומית תתנה היתר לתוספת בניה בהתקנת מקומות חניה גם עבור המבנה הקיים - הכל במדת האפשר ובהתחשב בתנאי המקום.

ו. בסמכותה של הועדה המקומית להוציא היתר בניה שלא בהתאם ללח שעורי החניה בהמשך נספח זה רק אם יקבע מהנדס הועדה, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים במגרש או בסביבתו המיידית אינם מאפשרים התקנת מקומות חניה בשעור הנדרש. אישור כאמור טעון אישור הועדה המחוזית.

ז. במקרה של מתן פטור על פי סעיף קטן 6 לעיל תנהג הועדה המקומית כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה); תשמ"ג - 1983 (להלן: "תקו חניה ארצי"), סעיף 2(ב) לתוספת.

ח. לוח שעורי חניה.

התכלית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חניה תפעולית
מגורים בית בודד בית דו - משפחתי בית משותף	דירה	אין
חנויות עד 200 מ"ר	40 מ"ר	אין
חנויות מעל ל-200 מ"ר	30 מ"ר	מקום למשאית לכל 300 מ"ר
חנויות ומרכזי קניות מעל ל-2,000 מ"ר	לפי תקן החניה הארצי	לפי החלטת הועדה המקומית, אך לא פחות מ- 5 מקומות למשאיות.
שרותי אשנב - דאר בנקים וכד'	30 מ"ר	אין
משרדים מעבדות, תעשייה עתירת מדע	40 מ"ר	אין
מסעדות, בתי - קפה מועדונים.	10 מ"ר מהשטח המיועד לקהל	אין
בתי קולנוע, אולמי בידור, אולמי כינוס	10 מקומות ישיבה	אין
מתקני ספורט למופעים צבוריים (איצטדיון וכד')	10 מקומות ישיבה	מקום לאוטובוס לכל 300 מקומות ישיבה
גן צבורי	500 מ"ר	אין
בתי - ספר יסודיים ועל יסודיים	חדר	מקום לאוטובוס לכל 6 כתות
ספריה	75 מ"ר אולמות קריאה	אין
מרפאה	0.5 חדר	מקום אחד לאמבולנס
בית-אבות, מוסד סיעודי	6 מטות	מקום אחד לאמבולנס מקום אחד למשאית
אחסנה*	300 מ"ר	מקום למשאית לכל 100 מ"ר

* מחסנים ששטחם פחות מ- 200 מ"ר; אשר צמודים לשימוש מסחרי, ייחשבו לצורך חישוב דרישות החניה כשטח מסחרי לכל דבר.

15.5.3 חובת התקנת גדר או קיר תמך על קו רחוב

א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר או קיר תמך על קו הרחוב המאושר על פי תכנית זו.

ב. אי הקמת גדר או קיר תמך כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.

ג. הגדר תכוצע מבטון מצופה באבן לקט מקומית כולל הקופינג והחזיתות, גובה הגדר לא יעלה על 1.0 מטרים ולא יפחת מ-0.40 מטרים; גובה קיר התמך לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הכביש; גובה הקיר / גדר כולל גדר קלה ולא אטומה לא יעלה על 2.0 מ'. בסמכות מהנדס הועדה לאפשר סטייה מתנאים האמורים לעיל אם לדעתו אין התנאים הפיזיים מאפשרים גידור כאמור. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות היכן שהשימוש הגובל הינו אתר לבנין צבורי או שטח צבורי פתוח, ובלבד שתוקם הגדר על קו הרחוב המאושר.

ד. הגדר שבחזית המגרש תשלב בתוכה נישה לאדונות חשמל, תיקשורת, מיכלי גז ופחי אשפה.

ה. תותר פתח בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסת כלי - רכב לחניה פרטית במגרש.

ו. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית חנויות.

ז. הועדה המקומית מחייב בתנאי למתן היתר הקמת גדר שיחצוץ בין מגרשי בניה הגובלים ליער ובין היער.

15.6 תכנית פיתוח

א. לבקשה להיתר תצורף תוכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100 או 1:250 בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות שבילים ומסלעות, וחזבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז; יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, מתקני גז ואשפה ומקומות לתלית כביסה.

ב. תכנית הפיתוח תכלול הוראות ואמצעים למניעת דרדרת ממגרשים לש.צ. פים כמוכן תפרט פתרון גופי לגבי מגרשים שגובלים בש.צ. פים.

ג. קירות התמך יצופו באבן מקומית, גובהם לא יעלה על 2.5 מ' רצופים לגובה והמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-1 מ' ויכלול ערוגה לצמחים.

15.7 נטיעות

א. כל בקשה להיתר תכלול בתרשים המגרש עצים קיימים שיישמרו או יועברו או ייכרתו ונטיעות חדשות שינטעו בתוך המגרש ולאורך שוליו. הנטיעות יינטעו על חשבון מבקש ההיתר בתיאום ופיקוח מהנדס הרשות המקומית.

ב. לכל אורך הגבול בין החניה בתחום המגרש הפרטי לבין רחוב או שצ"פ תשמר ערוגת גינון ברוחב לפחות 2 מ'.

15.8 מרחבים מוגנים :

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מרחב מוגן תקני בהתאם לתקנות להתגוננות אזרחית או בהשגת פטור מהקמת מרחב מוגן מהרשויות המוסמכות.

15.9 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15.10 ביוב מים וניקוז וסילוק אשפה

15.10.1 ביוב

סילוק הביוב של המבנים יהיה עלידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית; ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת.

15.10.2 מים

אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהועדה המקומית.

15.10.3 ניקוז

א. הועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר. כמוכן רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי מי הגשמים וניקוז אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול.

ב. אין לנקז מי גשמים מגגונים, ממרפסות ומאדניות בזרוביות אלא בצנורות מרזבים סמויים

ג. פתרון הניקוז יהיה על פי תכנית מאושרת עלידי רשות הניקוז חוף כרמל.

15.10.4 סילוק אשפה

כל בעל מגרש בנוי וכל מבקש היתר יתקין במגרשו מתקן לאחסון אשפה לשביעות דצון הרשות המקומית. סילוק האשפה ייעשה עלידי הרשות המקומית.

15.11 דודי שמש ואנטנות

היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מקום אנטנות ומתקנים סולריים לחימום מים.

15.12 איכות סביבה

א. בקשה להיתר בניה הכוללת השימושים קניון, אולם שמחות, אולמי בידור ואירועים מתקני ספורט ובריכת שחיה תוגש בליווי חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שינקטו למניעת מפגעים סביבתיים מהפעולה המבוקשת. חוות הדעת תוכן על סמך שאלון סביבתי שיוכן עלידי היזם בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. מלאכה צרכנית בתחום התכנית תעמוד בתנאים הבאים:

1. זיהום אויר:

- 1.1 לא תותר הקמת ארובות בתחום התכנית.
- 1.2 שימוש בסולר יותר לצורך חימום ביתי בלבד ולא לתהליכי ייצור.
- 1.3 לא יותר שימוש בפחם או במזוט בכל תחום התכנית.

2. מים:

צריכת המים לא תעלה על 10 מ"ק ליום או 3500 מ"ק לשנה.

3. שפכים :

לא תאושר פעילות שהשפכים התעשייתיים היוצאים ממנה או חלקם אינם עומדים בתקני חוק עזר

4. רעש :

מפלס הרעש המכסימלי בגבול המגרש יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לפי איזור מגורים ביום ובלילה .

5. חומרים מסוכנים :

ייאסר שימוש לצרכי ייצור עיבוד אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן " מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ לקיח מחמצן מאכל קורזיבי או רעיל שהוא בעל או"ם בכל מצב צבירה או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל

6. ריח :

לא תהיה פליטת ריח ממגרש שיש בו מלאכה צרכנית .

7. טעינה ופריקה :

הטעינה והפריקה במגרשים בהם מתוכננת פעילות מלאכה צרכנית ייעשו בתחום המגרש

8. פסולת :

כמות הפסולת לא תעלה על 50 ק"ג ליום .

9. אחסון פתוח יהי בתחום המגרש .

ג. בקשה להיתר בניה שכוללת מלאכה יצרנית תלויה בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה איגוד ערים לאיכות הסביבה ע"פ מידע שיוכן ע"י היוזם בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה .

16. הפקעות:

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

ב. השטחים המיועדים למוסדות הינם שטחים סחירים ואינם מיועדים להפקעה

17. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

18. ביצוע עבודות הפיתוח שבתוכנית :

א. תחילת ביצוע : לפחות 20% מעבודות התשתית הכרוכות בביצוע התכנית יבוצעו תוך שנתיים מיום אישור התכנית .

ב. פיתוח השטחים הפתוחים מס' 9-2 עד 9-6 וכן 9-10, 9-12 ו-9-15 יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם

ג. הוצאות ביצוע עבודות הפיתוח בשטח תכנית יחולו על בעלי הקרקעות בהתאם לחוקי עזר .

ד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן ג' הוצאות ביצוע קטע דרך מס' 1 שנופל בתחום שיפוט, מועצה מקומית זכרון יעקב יחולו על מועצה מקומית פרדיס .

תאריך

חתימות

יוזם התכנית

בעלי הקרקע

עורך התכנית

12.2.95

אם לא התברר שקדמת להצגת תוכנית זו תהיה מתואמת
התקנתו הינה לשיעור חמור מזה, אך גם כדי להקמת כל זכות לרשות
המועצה או לכל בעל זכות חוקית אחרת בתחום כל עוד לא התקיימה
הזכות דמיונית הנכבד מראש בזמן ואין להעלותו על גובה הזכות
המסומן כל קבלת הזכות בשטח המיועד להגן על זכות מסוימת לפי צל
הזמן והשיעור של זמן.
לשם זמן פסק המס' בהג' א"ל נעשה זה יידעו על זמן הסכמ
מזן הזכות המלל המסומן, אך בהתאמה של הזכות המיועדת והזכות
קדמת הזכות כאשר ת"א י"ל על זמנו למסלול בלתי הפיכתו ע"י
ש שרצה כאשר על שם הזכות בלשון הזכות /או י"ל כל זכות
הזכות והמועצה על שם הזכות כאשר תע"י על זמן ש"ל המועצה
הזכות א"ל ז"ל המועצה מ"ל המועצה

מנהל פיקוד ישראלי
מחוז ת"א

12.2.95

טבלת פירוט בעלויות וגודל השטח המיועד למגורים לכל חלקה :

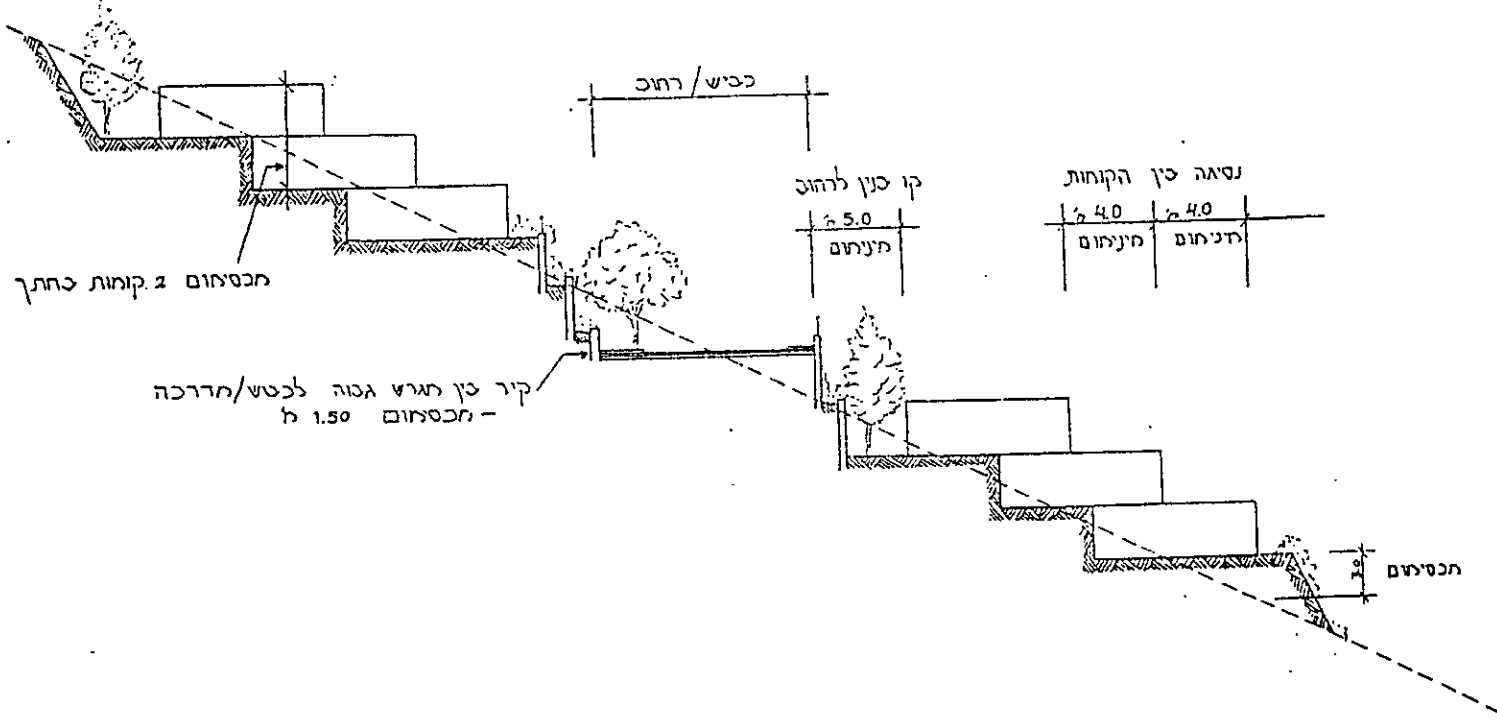
חלקה מס'	שטח החלקה	בעלות	השטח המיועד למגורים
	מ.מ.	פרטיים	
<u>גוש 11288</u>			
1	38.138		6.888
2	570.276		37.200
3	2.870	X	2.573
4	4.291	X	2.761
5	3.405	X	2.300
6	15.085	X	8.611
7	11.733	X	7.650
8	4.950	0.372	3.093
9	6.594	5.495	6.470
10	14.954	7.789	6.940
11	7.568	X	6.780
12	11.931	X	0.820
13	0.820	X	6.596
14	9.233	X	2.329
15	2.797	X	1.804
16	2.004	X	2.300
17	2.913	X	3.533
18	6.738	3.369	8.850
19	13.531	X	1.410
20	1.440	1.363	2.875
21	3.507	2.402	1.486
22	1.710	X	1.890
23	2.036	X	2.500
24	19.168	X	2.900
25	2.555	X	1.200
26	3.496	3.337	1.225
27	1.579	X	0.817
28	5.174	X	8.222
29	1.879	X	2.261
30	5.473	X	1.200
31	1.024	0.896	1.156
32	11.705	X	1.180
33	3.119	2.363	3.897
34	1.261	1.204	12.849
35	3.326	X	5.900
36	1.661	1.572	4.621
37	1.467	1.400	16.700
38	6.295	X	
39	14.985	7.493	
40	7.403	X	
41	7.778	5.185	
42	68.172	X	
43	15.535	X	
<u>גוש 11289</u>			
1	4.165	X	2.393
2	2.988	X	2.203
3	19.576	X	15.748
12	519.924	X	11.219

קו סנן לגבול חג

4.0 מ'
מינימום

קו סנן לחצוב נסיגה בין הקומות

4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'
מינימום	מינימום	מינימום



נסיגה בין הקומות

4.0 מ'	4.0 מ'
מינימום	מינימום

קו סנן לחצוב

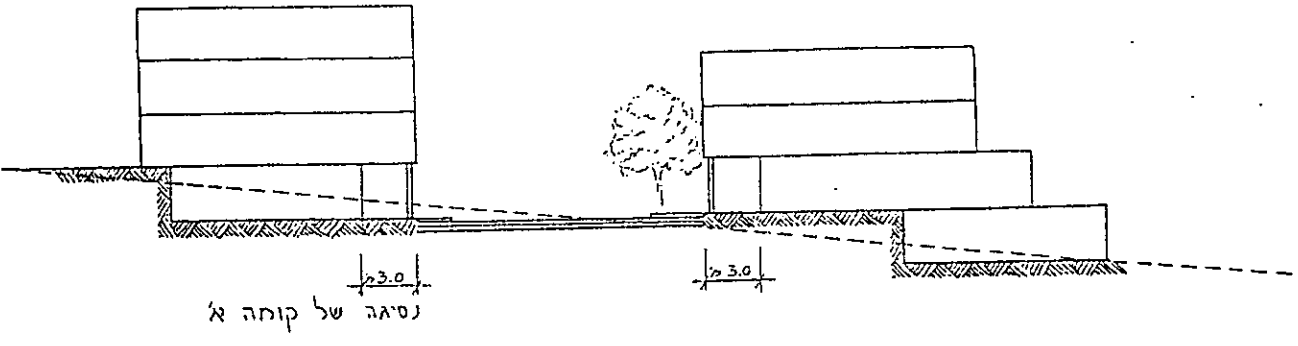
5.0 מ'
מינימום

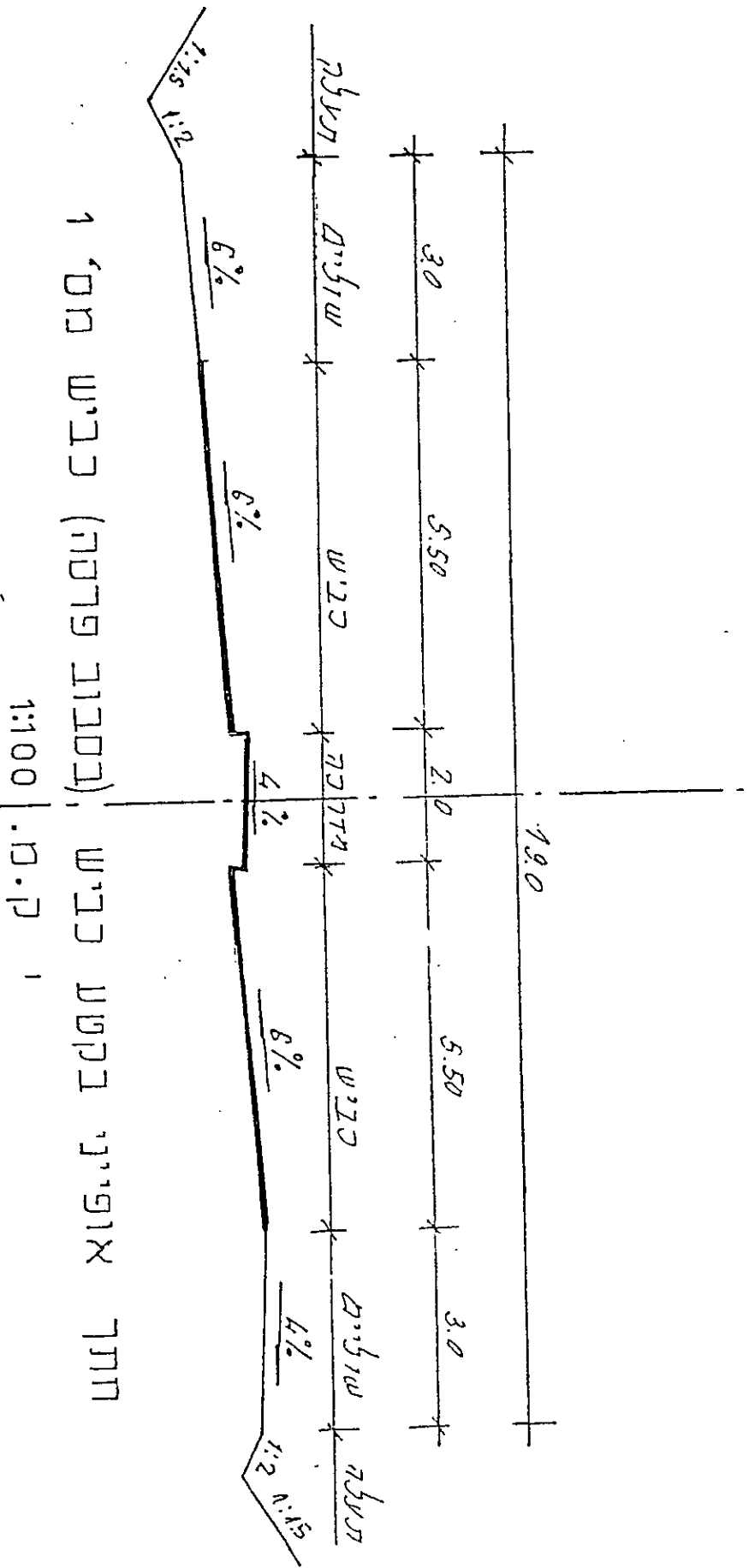
כביש/רחוב

מכסיון

גזר חצאים
 חתך עקרוני

כביש
 קו סנן אפס





חתך אופייני בקטע כביש (בסגוב פרסה) כביש מס' 1
 ק.מ. 1:100