

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, השומרון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/557 - בית הורים ובית גיל הזהב בצפון פרדס-חנה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/557 - בית הורים ובית גיל הזהב בצפון פרדס-חנה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח בינוי בקנה מידה 1:500 בעל אופי מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/1 - תכנית מיתאר פרדס-חנה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 1324 מיום 22.12.66. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מצפון לבית החולים הגריאטרי בצפון פרדס חנה וממערב לדרך הנדיב.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10096 חלקות: 28, 29, 52, 55
חלק מחלקה: 32

5. שטח התכנית

47.95 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. בעלי הקרקע

נ. ראביד, י. חנוביץ, נ. מנשה, ר. ליבוביץ.

7. יוזמי התכנית

נ. ראביד, י. חנוביץ, נ. מנשה, ר. ליבוביץ.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת בית הורים ובית גיל הזהב בצפון פרדס-חנה.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאתר לבנין ציבורי שימש כבית הורים ובית גיל הזהב.
- ב. קביעת דרך גישה לאתר.
- ג. קביעת תנאים לבניה ופיתוח השטח.
- ד. התכנית מציעה הקמת בית הורים בן 175 יחידות דיור ובית גיל הזהב בן 120 יחידות דיור.

11. באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. שטח חום מותחם בקו חום - אתר לבנין ציבורי.
- ג. שטח צבוע פסים אלכסוניים - אזור חקלאי (במצב המאושר). ירוקים
- ד. שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.
- ה. שטח צבוע ורוד - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
- ו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר הדרך.
- ז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי, במטרים.
- ח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך, במטרים.
- ט. קו ירוק זק - גבול חלקה רשומה.
- י. קו ירוק זק מקוטע - גבול חלקה רשומה לביטול.
- יא. מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה.

12. שמוש 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 כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

- א. אתר לבנין ציבורי - מיועד להקמת בית הורים (הכולל אגף עצמאיים, אגף תשושים ואגף סיעודיים), בית גיל הזהב והשרותים הנחוצים להפעלה תקינה של השימושים הנ"ל, לרבות אגפי משק, שרותי כביסה, מחסנים, מסחר, אולמי התכנסות, אולמי ארועים מתקני ספורט וכד'.
- ב. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום על שם הרשות המקומית.

15. הוראות הבניה

1. שטח הבניה המותר - 60% שטחים למטרות עיקריות.
30% שטחי שירות*.

2. מספר יחידות הדיור - בבית ההורים
עצמאים - 32 יח"ד ליחידים.
25 יח"ד לזוגות.
תשושים - 32 יח"ד ליחידים.
32 יח"ד לזוגות.
סיעודיים - 54 יח"ד כ-100 מיטות.

בית גיל הזהב
40 יח"ד ליחידים.
80 יח"ד לזוגות.

תהיה אפשרות לשנות היחס ביח"ד בין כל אחת מהקבוצות, ובלבד שמספר יח"ד לא יעלה על סה"כ יח"ד שהוצעו בתכנית.

3. גובה הבנין - עד 2 קומות.
גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 9 מ' בבנין עם גג משופע, או 8 מ' בבנין עם גג שטוח.

4. מרווחי בניה - לא פחות מ-40 מ' מקו רחוב (דרך מס' 1).
- לא פחות מ-4 מ' מגבול אחורי או צדדי.
- מרווח בין הבנינים - בהתאם לתכנית הבינוי.

5. מספר מבנים במגרש - לא מוגבל ובהתאם לתכנית הבינוי.

6. תכנית הבניה - לא יותר מ-40% משטח המגרש.

7. תכנית בינוי - לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה (שאיננו מחייב). תהיה אפשרות לשנות תכנית הבינוי הנ"ל במסגרת תכנית בינוי המתיחסת לכל שטח התכנית או לחלק ממנו ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תכלול: תאור העמדת הבנינים, דרכי הגישה, הסדרי החניה, גובה הבנינים, שטחי הגינון ופיתוח המגרש.

תכנית הבינוי תעשה בהתאמה ל...
הפרוייקט...
ה...
* שטחי השירות יחושבו כאחוז מתוך השטחים למטרות עיקריות וחלוקתן היא כדלקמן:

- מקלט ו/או מרחב מוגן - 2%
- מתקנים ומערכות טכניות - 1%
- אחסנה - 7%
- מבואות, חדרי מדרגות - 20%
- ופירי מעליות

8. פיתוח חזית האתר - פיתוח חזית האתר לדרך האזורית יעשה על-פי הנחיות המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור.

16. חניה

החניה תהיה בתחום האתר לבנין ציבורי לאורך דרך הנדיב, בשיעורים שרשומים בנספח הבינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983. החניה התפעולית תהיה בצמוד לאזורי המשק של בית ההורים ובית גיל הזהב כמסומן בנספח הבינוי.

17. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

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

ב. גגות

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

2. תהיה אפשרות להקים גג משופע במתחם מסוים, שיוגדר ע"י היוזמים, בתנאי שיובטח שימוש באלמנטים דומים כגון: כיוון הגגות, שיעור שיפוע הגג, חומרים וצבעים. הגדרת המיתחם והאלמנטים הנ"ל יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג. צנרת

צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום לא תהיה גלויה.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע של הבנין ויובטח שלא תהיה חריגה מהתקן לרעש בלתי סביר בשעות היום והלילה.
3. הוצאת היתר בניה תותנה בהקטנת מטרדי רעש, בהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

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.

18. תשתיות

- א. ביוב
על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית ביוב לתחום התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות.
- 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 טרנפורמציה 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.

<u>מתח הקו</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני של קו קיים</u>
מתח נמוך	2.0 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	8.0-9.0 מ'

ח. ביצוע תשתיות
ביצוע התשתיות (דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותיקשורת)
בתחום התכנית, יעשה ע"י בעלי הקרקע ובהתאם לחוקי העזר
העירוניים.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

20. חתימות

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע:

ר. ליבוביץ	נ. מנשה	י. חנוביץ	נ. ראביד
			

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים



מספרנו: (E/D/95)95
תאריך: 20.7.1993
תאריך עידכון להפקדה: 28.2.1995
תאריך עדכון למתן תוקף: 26.3.1996

40.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 557/טו פרטס-ת.נ.ב.

הוּמַלְצָה לְאִישׁוּר

בישיבה מס' מיום

תאריך 15/5/96

י"ר' הועדה 27.1.96

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 557/טו פרטס-ת.נ.ב.

הוּמַלְצָה לְהַפְקֵדָה

בישיבה מס' 329 מיום 25/11/99

תאריך 15/5/99

י"ר' הועדה 27.1.96

מהנדס הועדה

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

אישור תכנית מס. 557/טו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 6.12.95 לאשר את התכנית.

י"ר' הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 557/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312

מיום 11.6.95

הודעה על אישור תכנית מס. 557/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4423

מיום 30.6.96