

63

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחול: חיפה.

שינוי תכנית מתאר מקומית

הנקראת "תכנית ש/536 שכונת קדמה בפרדס חנה".

והמהווה שינוי לתכנית מתאר פרדס חנה ש/1.

מרחב תכנון מקומי השומרון מחולל: חיפה.

שינוי תכנית מתאר מקומית - המהווה שינוי לתכנית ש/1 תכנית מתאר פרדס חנה ש\156, ש\122, ג\23.

השם והחלות: התכנית תקרא " תכנית ש/536 שכונת קדמה בפרדס חנה .

ותחול על השטחים כמפורט להלן :

גוש 10105 פרדס חנה חלקות 73-81 בשלמות קטע מחלקות 134

ו-143 שהינם דרכים קיימות (רחוב הצפירה, ודרך עירון).

גוש 10106 פרדס חנה, חלקות 1, 34, 35, 46, 47 בשלמות ודרכים

קיימות חלקה מס' 25 רחוב החבצלת בשלמות וקטע מחלקה

מס' 24 רחוב הנדיב, וחלק מחלקה 28.

השטח גובל עם בית הספר החקלאי - פרדס חנה, ובין שטח המגורים

הקיים של כרכור רחוב דרך עירון במזרח, עד רחוב דרך הנדיב

במערב, - הכל כפי המסומן בתשריט המצורף הערוך - מצב קיים

בקנה מידה 1:2500 והמצב המוצע בקנה מידה 1:1250, והמהווה

חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.

(2) שטח התכנית: כ-103.220 דונם.

(3) בעלי הקרקע: האי זהבי, ארגוב, ואחרים, בהסכמת כל הבעלים.

(4) היוזם : בעלי הקרקע - האי זהבי, ארגוב ואחרים, באימוץ הועדה המקומית

לתכנון ובניה השומרון.

(5) עורך התכנית: מודדי חדרה בע"מ משרד טכני - חדרה הגיבורים 57

טל 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 בי"פ מס' 1324 מיום

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 א ו1א
8/2 - ביטול החלוקה הקיימת, וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
8/3 - חלוקת השטח לחלקות מגורים, שטחים צבוריים, הרחבת דרכים קיימות ופתיחת דרכי גישה חדשות, ושבילים להולכי רגל.

8/4 - קביעת תנאים והנחיות בניה.

8/5 - חלוקת השטחים לפי התשריט המצורף ורישום החלוקה בספרי אחוזה.

9) רישום והפקעות: השטחים המיועדים לבניני צבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים משולבים לבניני ציבור וצבורי פתוח הרחבת דרכים ודרכים חדשות, ושבילים להולכי רגל יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה.

10) הנחיות לתשריטי חלוקה: הועדה המקומית תהא מוסמכת להוציא היתרי בניה בשטח לפי הוראות תכנית זו-לאחר שהשטח יחולק לפי התשריט ויובטח רישום החלוקה בספרי המקרקעין.

11) חנייה : הועדה המקומית תוציא היתרי בניה הכוללים חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, ועדכונים מעת לעת, וכן שהחניה תהיה בתחום המגרש.

12) רשימת התכליות ושימושים:

12/1) אזור מגורים א- חלקות אשר גודלם המינימלי 450 מ"ר מיועד לבניני מגורים חד-משפחתיים.

12/2) אזור מגורים א1 חלקות אשר גודלם המינימלי 750 מ"ר מיועד למגורים דו משפחתיים- בנית שתי יחידות דיור נפרדות, או בנית שתי יחידות דיור עם קיר משותף.

12/3) שטחים המיועדים לבניני צבור- מיועדים למבנים המשמשים את הציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים אולמי ספורט וכו'.

12/4) שטחים צבוריים משולבים צבורי פתוח ולבניני צבור- מיועדים לגינון וחורש תוך שילוב בניני הצבור לפי החלטת הועדה המקומית, כולל מתקני משחקים וספסלים לנוחיות הקהל.
12/5) שטחים צבוריים פתוחים- מיועדים לגינון וחורש, מתקני משחקים וספורט- לא תורשה כל בניה בשטחים פרט להקמת מקלטים צבוריים.

12/6) דרכים מיועדים לתנועת כלי רכב מכל הסוגים, פיתוח כבישים ומדרכות, התקנת קוי מים, ביוב, חשמל, וכל אינסטלציה תת- קרקעית או עילית מאושרת על ידי המוסדות המוסמכים לכך.
12/7) שבילים להולכי רגל- מיועדים לתנועת הולכי רגל בלבד, וכ"כ להתקנת כל אינסטלציה תת קרקעית או עילית המאושרת על ידי המוסדות המוסמכים לכך.

13) סימונים בתשריט ובאורס:

קו כחול עבה מסביב לשטח	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת גזבלת
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
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 על רקע התשריט ומותחם כתום כהה	אזור מגורים א1
צבע ירוק על רקע התשריט	שטח ציבורי פתוח

שטח מיועד לבניני צבור	צבע חום ומותחם חום כהה
שטח משולב לבניני צבור וצבורי	פתוח: פטים חום וירוק לסרוגין ומותחם חום כהה
שטח חקלאי	פטים ירוקים באלכסון
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום בין קוי הדרך
דרך חדשה	צבע אדום בין קוי הדרך
הרחבת דרך קיימת	פס בצבע אדום בצמוד לקו דרך קיימת
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול
קוי בנין	מספרים בשני רבעיים צדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספרים ברבע התחתון של העיגול
שביל להולכי רגל מוצע	אדום וירוק לסרוגין באלכסון לאורך השביל
מספר השביל	אות ברבע העליון של המעוין
קוי בנין	מספרים בשני רבעים צדדיים של המעוין
רוחב השביל	מספר ברבע התחתון של המעוין
קוי רמה בהבדל של 1,0 מטר	קו נקודה קו נקודה עם ציון הרמה
עמודי חשמל או טלפון	נקודה עם ציון ע.ח. או ע.ט.
כביש אספלט קיים	"צל" בין הנקודות המסמנות את האספלט
מתקנים להריסה	המתקן מוקף בקו צהוב

טבלת שטחים ויעודם:

%		ס"ה שטח	שטח מינ' לחלקה	ס"ה החלקות	מספרי החלקות	סימון או צבע	האזור	
61%		27.000	0.450	60	60/5-1/5	כתום	מגורים א	
		29.250	0.750	39	39/6-1/6	כתום ומותחם כתום כהה	מגורים א1	
39%	5.5%	5.100	2.400	2	100/5 100/6	חום ומותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור	
	9.9%	9.070	3.500	2	201/6 200/6	פסים ירוק וחום לסרוגין ומותחם חום כהה	שטח משולב לבניני צבורי וציבורי פתוח	
	6.0%	5.480	1.400	3	300/3 300/4 300/6	ירוק על רקע התשריט	שטח ציבורי פתוח	
	16.6%	15.310		10	28, 24, 408-400	אדום	דרכים חדשות והרחבת דרכים	
	1.0%	1.000		4	א-ד	אדום וירוק לסרוגין	שבילים להולכי רגל	
100%	92.210	ס"ה שטח לחלוקה						
	11.010	שטח דרכים רשומות						
	103.220	ס"ה שטח התכנית						

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

רישום.

14) טבלת אנזרים והוראות בניה:

תכנית	מרווחים			מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מכסימ' מכסימ'	%בניה מכסימ' בכל הקומות	רוחב חנית מינימ'	שטח מינימ' לחלקה	האזור
	אחורי	בצד	חנית						
35%	5.0	4.0	5.0	1	2	48.0%	17.00	0.450	מגורים א
40%	5.0	4.0	5.0	2	2	49.0%	17.00	0.750	מגורים א1
50%	5.0	4.0	5.0	-	2	80.5%	20.00	2.500	שטח לבניני ציבור
	5.0	4.0	5.0	-			20.00	3.500	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
לא תורשה כל בניה - מיועד לגינון בלבד								1.400	שטח ציבורי פתוח

14/1) שטח הבניה המותר יוגדר הצרוף של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 לפי הפרוט הבא.

מער/מתחת מפלס כניסה קובעת	סה"כ	שטח שרות	מבואות חדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים מערכות טכניות	מקלט ממ"ד	עיקרי	
לא רלוונטי	48.0%	13%	אין	5%	5%	אין	3%	35%	מגורים א
	49.0%	13%	אין	5%	5.5%	אין	3.5%	35%	מגורים א1
	80.5%	20.5%	אין	10%	5%	אין	5.5%	60%	בניני ציבור

14/2) הש.ב.צ. בשטח המשולב יהיה 40% והש.צ.פ. 60%.

14/3) בין המבנים יהיה מרחק מינימלי של 8מ'.

14/4) תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן

על הגבול המשותף בין החלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג. לא יוזרמו

לחלקת השכן. וכי גבה המחסן לא יעלה על 2.20מ'. והבניה על גבול החלקה

תעשה רק לאחר הסכמת השכן, ובהתאם להוראות הוועדה המקומית.

14/5) החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, ועדכונים מעת לעת, כ"כ החניה תהיה בתחום המגרש.

14/6) השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

14/7) תכנית המבנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה תחושב באחוזים ותהיה 35% המשטח המגרש נטו.

14/8) לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום. 8.3.95
נ

15) עיצוב ארכיטקטוני:

15/1) 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.

15/2) מבנים עם גגות-משופעים- כיון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

15/3) התקנת דוד שמש- בגגות משופעים ישולבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן בחלל הגג- בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני.

15/4) 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".

15/5) 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'.

15/6) מתקני תלית כביסה ומיכלי הגז- ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

15/7) מתקני אשפה- יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

16) בניה בקרבת קוי חשמל:

1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן - מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקרוב מ-2.0 מטר מכבלים אחרים. ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3) במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה על חשבון היזמים דבתאדם עם חברת החשמל.

17) 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.

18) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

19) ביצוע התכנית לא יפגע בזכויות העיבוד, הריסוס וכו' לפרדסים של קיבוץ עין-שמר הגובלים בתוכנית זו.

חתימת עורך התכנית:

מחנדי
הגבורה
של

חתימת בעלי הקרקע והיזמים:

גלעד איזנשטיין עודד
רמי הרברט קמחאל 64 הדיח
(ששעת בית הנוסח הישן)

גלעד איזנשטיין, ע"פ 215-063-063
חדרה

בשם של הבעלים

על פי יפוי כח

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית שכונת קצנה פח"ל 536/111

ל אישור הומלצה

בישיבה מס' 221 מיום 26.1.92

תאריך 7/3/95

מנהלס הועדה יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית שכונת קצנה פח"ל 536/111

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 221 מיום 26.1.92

תאריך 7.3.95

מנהלס הועדה יו"ר הועדה

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

אישור תכנית מס. 536/e

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.11.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 536/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4225

מיום 23.6.94

הודעה על אישור תכנית מס. 536/e

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4303

מיום 11.5.95