

3-2437

fe

ינואר 1996

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת ש/19 ב'  
מרכז מסחרי פרדס חנה המהווה  
שינוי לתכנית ש/19 ו- ש/61

הוראות התכנית

1. שם התכנית - שינוי תכנית מפורטת ש/19-ב' - מרכז מסחרי פרדס חנה המהווה שינוי לתכנית ש/19 ו- ש/61.
2. יחס לתכניות אחרות  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ש/1  
שדבר אישורה פורסם בי"פ 1324 מיום 22.12.66; תכנית ש/19 שדבר אישורה פורסם בי"פ 1539 מיום 24.7.69; תכנית ש/61 שדבר אישורה פורסם בי"פ 1994 מיום 10.3.74. בכל סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות שבתחום התכנית - תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
3. המקום: מחוז: חיפה  
נפת: חדרה  
מקום: פרדס חנה  
גוש: 10102  
חלקה: 170, 109 (חלקי)
4. שטח התכנית: כ- 2,800 דונם.
5. מסמכי התכנית: 7 דפי הוראות התכנית, נספח א' - נספח בינוי בקנה מידה 1:200, נספח ב' - נספח תנועה, שני דפים בקנה מידה 1:100, 1:250.  
תשריט בקנה מידה 1:250, שהינן חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. היזום: "מעונה" חברה לבנין בע"מ; ח.פ. 511546483 נתניה.
7. בעל הקרקע: "מעונה" (חלקה 170), ואחרים.

8. המתכנן: מיכאל סתר- אדריכל ומתכנן ערים, רח' בן יהודה 205, ת"א.
9. מטרת התכנית: תוספת מקומות מסחר, בילוי ובידור אשר יעשירו את חיי מרכז הישוב ביום ובלילה.
- א. קביעת אחוזי הבניה לבנין מסחר ומשרדים ל- 185% .  
ב. שינוי תכנית הבינוי.
10. רשימת תכליות:
- 10.1. אזור צבוע אפור תחום אפור - השימושים המותרים:  
בתי מלון ופנסיונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות, בנקים ומשרדים ואולמות להצגות קולנוע.  
10.1.1 יותר המשך שמוש למגורים בדירות קיימות.
- 10.2. אזור צבוע אפור עם פסים כתומים - חלקה 109 - יותרו בו כל השימושים הנ"ל - ומגורים.  
10.2.1 באיזור משולב מסחר ומגורים. יש להפריד כניסת מגורים מאיזור המסחר.  
10.2.2 לא יותר שמוש למגורים בקומת קרקע.
- 10.3. אזור צבוע אפור משובץ בסגול - תחנת טרנספומציה - יבנה לפי דרישת חברת חשמל.
- 10.4. אזור צבוע אדום מוצלב בירוק - שטח להולכי רגל, ככרות, רחבות: השטח המשובץ ירוק והצבוע אדום מיועד לרחבה להולכי רגל, יישאר בבעלות הבעלים וישמש כרחבה שהקהל הרחב רשאי להכנס בה.  
תרשם זכות מעבר אצל רשם המקרקעין על מנת להבטיח מעבר חופשי לציבור.

11. תכנית בינוי: נספח א' - מצורפת תכנית בינוי המהווה הצעה רעיונית לבינוי המחייב את חלקה 170 בלבד. לגבי יתר החלקות תאושר תכנית בינוי מיוחדת ע"י הועדה המקומית, אשר תהיה כפופה להוראות הבאות:

11.1. בחזית קדמית: קו בנין - 0 המתחיל בארקדה לפי

התשריט. השילוט ישולב בתוך הארקדה.

11.2. הארקדות שבחזית חלקה 170, ימשכו בצורה רצופה

גם לאורך חזית חלקה 109.

11.3. גובה הבניה בחלקה 109 ובחלקות הצפוניות יהיה

תואם לזה שבחלקה 170.

11.4. המרחק בין המבנה שיוקם בחלקה 109 לבין המבנה

בחלקה 170 יהיה 6 מ', (למעט הארקדות שתהיינה רציפות).

12. חישוב אחוזי בניה: חשוב זכויות בניה עפ"י שטח המגרש נטו - לאחר

הפרשות לצרכי ציבור.

13. חניה: עפ"י נספח ב' ועפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת

מקומות חניה), שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

14. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**15. חשמל:**

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים - מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציד הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
מ' 2.25	מ' 2.00	מתייל קיצוני
מ' 3.00	מ' 2.25	מציד הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
מ' 6.50	מ' 5.00	מתייל קיצוני
מ' 8.50	מ' 6.50	מציד הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
מ' 13.50	מ' 9.50	מתייל קיצוני
מ' 20.00	מ' 14.00	מציד הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
מ' 25.00	מ' 20.00	מתייל קיצוני
מ' 40.00	מ' 35.00	מציד עליון

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

**16. מים וביוב:** מערכת המים והביוב תהיה מחוברת למערכת העירונית.

17. טבלאות יעודי שטחים  
 א. יעודי שטחים למצב מוצע  
 ב. שטחי שרות

א. טבלת יעודי שטחים למצב מוצע

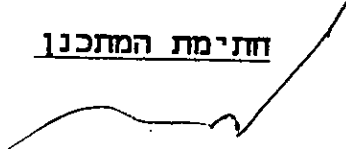
מספר הקומות	קוי בנין			שטח לבניה שימוש עיקרי	סימון בתשריט	יעוד השטח	מס' חלקה
	מרחב	זרם	מערב				
* מספר הקומות * קומת מרתף לא חימום בתוך הקומות.	1.80	0	1.80	185%	אפור תחום אפור	מסחר	170 1
	1.80	4.20	0	185%	אפור עם פסים כחומים	מסחר ומגורים	109
	לפי דרישת חב' חשתי			בהתאם להוראות חב' חשתי ולפי התשריט	אפור משוגב בסמל	מבנה הנדסי	170 3
				קיועד לרחבה להולכי-רגל	אדום מוצלב ביוק	שטח להולכי רגל	170 109 4
				לפי התשריט	חום בהיר	דרך מוצעת	170 109 5

ב. טבלת שטחי שרות

חלקה 170	חלקה 109 (חלקי)	
	מחלת לקרקע	מחלת לקרקע
מטל לקרקע	לפי דרישת רחא	מחלת לקרקע
60	15	60
50	20	50
100	50	180
עד גבולת הנפרש לפי דרישת תניה	עד גבולת הנפרש לפי דרישת תניה	עד גבולת הנפרש לפי דרישת תניה
160	30	200
130	—	180
300	—	400

1	מקלט / מנייד
2	מחנקים ומערכת טכניות
3	אחסנה
4	תניה
5	מבואות וחדרי מדרגות
6	קומת עמודים מפלשת / ארקדה
7	מעברים לכלל הציבור

חתימת המתכנן



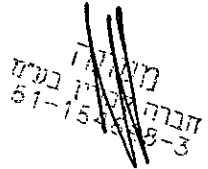
**מיכאל סתר**  
אדריכל מתכנן ערים  
רח' בן-יהודה 205  
תל-אביב טל: 03-5466487

חתימת בעל הקרקע



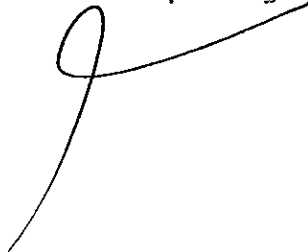
מנהל  
תל-אביב  
51-1546487-3

חתימת היוזם



מנהל  
תל-אביב  
51-1546487-3

החברה  
המנהלת  
הפרויקט



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חכנית אסלנה - רח"ה  
**טו/19**

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' ..... מיום .....

מ.ג.א.ג. תאריך  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

חכנית אסלנה - רח"ה  
**טו/19**

**הומלצה להפקדה**

בישיבה מס' ..... מיום .....

מ.ג.א.ג. תאריך  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

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

**אישור תכנית מס. 219/ע**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.10.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 219/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312

מיום 11.6.95

הודעה על אישור תכנית מס. 219/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4379

מיום 8.2.96