

11277 - 11278
11278
11279

3-2874

מחוז חיפה

308 355/2

מרחב חכנון מקומי "השומרון"

תכנית מס' ש/355 - פרדיס, שכונה דרומית -
שנוי לתכנית מתאר ג/380

גושים: 11277 (בחלקו), 11278 (בחלקו) ו- 11286

בעל הקרקע : פרטיים וממ"י

יזום התכנית : מ.מ. פרדיס

מגיש התכנית : מ.מ. פרדיס

עורך התכנית : אינג' מ. אבו זרד - מהנדס ומודד מוסמך

פרק 1

כ ל ל י

1.1 שם וחלוח:

תכנית זו תקרא בשם " תכנית מפורטת מס' ש/355 פרדיס, שכונת מגורים דרומית " .
התכנית תחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה על התשריט ב ק.נ.מ. 1:1250 הנושא
אותו שם, המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 גבולות התכנית :

כמסומן בקו כחול עבה על התשריט המצורף לתכנית זו.
בצפון : גוש 11288 וגוש 11281
בדרום: כביש ואדי מילק.
במזרח: גוש 11288 וגוש 11325 (הנמצא בחחום שפוט מ.מ. זכרון יעקוב)
במערב: כביש חיפה ת"א.

1.3 שטח התכנית

התכנית משתרעת על שטח של כ - 252.6 דונם, וכוללת את הגושים ואת החלקות
כמפורט להלן:

שטח	% גוש כלול בתכנית	חלקות	גוש
24,004 'ד	13.9 %	1-9,11,13,16	11277
43,873 'ד	22.3 %	88-90 ,1-33	11278
<u>184,715 'ד</u>	100 %	הגוש במלואו	11286
<u><u>252,592 'ד</u></u>			

1.4 בעל הקרקע
פרטיים וממ"י.

1.5 יזם התכנית

המועצה המקומית פרדיס

1.6 מגיש התכנית

המועצה המקומית פרדיס.

1.7 עורך התכנית

אינג' מחמוד אבו זרד - מהנדס ומוודד מוסמך
חיפה, רח' עין דור מס' 21, טל' 510371 - 04

מטרת התכנית

1.8

א. הכנת חכנית מפורטת בהחאם לחוק החכנון והבניה משכ"ה 1965 סעיפים 61, 62, 63.

ב. יעוד שטחים למגורים, לדרכים, למסחר, למוסדות צבור ולמוסדות חינוך, לדרכים להולכי רגל, ולשטחים ציבוריים פתוחים וכו'.

ג. שינוי יעוד אזורים ליעודים המפורטים ברשימת החכליות

יחס לחכניות אחרות:

1.9

חכנית זו מהווה שינוי לחכנית מתאר פרדיס מס' ג/ 380 לה. ב. ע. מפורטת מס' ג/ 862. ג/ 862 א', ג/ 663, ובכל מקרה של סתירה מקבענה הוראות חכנית זו.

פרק 2

ה ג ד ר ו ת

בחכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו, אלא אם כן הכתוב יחייב בפרוש אחרת.

2.1 חכנית זו - חכנית מפורטת מס' ש/ 355 פרדיס, שכונת מגורים דרומית, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

2.2 החשריט - החשריט המצורף לחכנית זו והנושא אותו שם, כמפרט בסעיף 1.1.

2.3 א ז ו ר - שטח המסומן בחשריט בצבע, בטיוט, בקווים או בנקודות, או שהותחם במסגרת צבע, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות שבאוחו אזור.

2.4 הרשוח המקומית - המועצה המקומית, פרדיס.

2.5 גובה קומה - המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרת משנה באותו חלל, עפ"י סימון א' חלק ב' בתוספת השניה (סעיף 20.1) בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחר, תנאיו ואגרות).

2.6.א מ ג ר ש - קרקע המוגדרת בחכנית, שמותרת עליה בניה על פי החכנית. (שטח נטו לאחר ההפשרות לצרכי צבור)

2.6.ב מגרש לא רגולרי - מגרש בגלל צורתו ההנדסית לא ניתן למצות בו את מלוא זכויות הבניה.

2.7 צפיפות דיור לדונם נטו - מס' יחידות המיוחסות למגרש בגודל של דונם.

2.8 ח נ ו ת - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.

2.9 אחוז בניה - היחס באחוזים בין שטח הרצפות של הבנין על כל קומותיו, לבין שטח המגרש.

2.10 אחוז בניה מותר - אחוז הבניה המותר לפי חכנית זו.

2.11 שטח לתניה - שטח המיועד לחניית מכונית או מכוניות.

2.12 חניה צבורית - רצועה לאורך דרך צבורית או מגרש לחניית מכוניות בתחום שטח פרטי או צבורי המיועד לשרת את כלל הצבור.

2.13	חניה פרטית- חניה שאינה צבורית.
2.14	מבנה עקרי- מבנה ששימושו ומכליתו כלולים ברשימת השימושים המותרים על מגרש בניה בהתאם למכנית מאושרת.
2.15	בנין עזר- בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרחפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו או על גגו והמיועד לשמש כאחד מאלה: א. חניה לרכב פרטי. ב. חדר כביסה או יבוש כבשים. ג. חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או אוורור. ד. חדר חשמל או החסנת גנרטור או טרנספורמטור. ה. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצא באלה. ו. מקלט או מגדל בטחון או מחסה לשעת חירום. ז. חדר מכונות להפעלת מעלית אחת או יותר. ח. פיר המעלית. ט. בריכת מים סגורה. י. חדר להחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, למעט בנין כאמור, המתהווה משטח ללא קירות בהיקפו וללא גג או תקרה מעליו, או משטח המוקף קירות כולו או מקצתו וללא גג או תקרה מעליו. י"א. ארובות אוורור ואינסטלציה סינטרית.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 חקנה 19.

פרק 3

ב א ו ר ס י מ נ י ס ב ת ש ר י ט

3.1	קו כחול עבה- גבול החכנית.
3.2	קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים ומספר בן 5 ספרות- גבול גוש ומספרו.
3.3	קו דק בצבע התשריט ומספרים, ספרה אחת, שתי ספרות או 3 ספרות-גבול חלקה קיימת ומספרה.
3.4	קו דק מרוסק, בצבע התשריט גבול מבוטל של מגרש קיים ומספרו.
3.5	מספר כתוב כשבר פשוט- הספרה שבמונה היא מספר חלקה מקוריית, הספרה שבמכנה היא מספר מגרש מוצע.
3.6	קו כחול עבה, מרוסק- גבול חכנית מתאר פרדיס 380/ג.
3.7	שטח צבוע כתום- אזור מגורים א'
3.8	שטח צבוע חום- אזור למוסדות צבור.
3.9	שטח צבוע צהוב- שטח בנוי צפוף, מגורים קיימים.
3.10	שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה- אזור למוסדות חינוך.

- 3.11 שטח צבוע ירוק- שטח ציבורי פתוח.
- 3.12 שטח צבוע צהוב ומשובץ משבצות ירוקות- בית עלמין.
- 3.13 שטח צבוע אדום- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- 3.14 שטח צבוע חום- דרך קיימת.
- 3.15 שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין- שביל להולכי רגל.
- 3.16 מספר ברבע עליון של עגול (בדרך) - מספר הדרך.
- 3.17 מספר ברבע תחתון של עגול (בדרך)- רוחב סופי של זכות הדרך.
- 3.18 מספר ברבע צדדי של עגול (בדרך)- מרווח קדמי.
- 3.19 שטח מקווקו בקווים אלכסוניים אדומים- דרך לביטול.
- 3.20 שטח מלבני החחום בקו בצבע התשריט- מבנה קיים.
- 3.21 שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים- קרקע חקלאית.
- 3.22 קו סגול לצד הדרך- חזית חנויות.
- 3.23 שטח צבוע סגול עם פסים אלכסוניים בצבע אפור- אחר למתקנים הנדסיים.
- 3.24 שטח צבוע כחום משובץ משבצות בצבע התשריט- שטח לאחוד וחלוקה מחדש.
- 3.25 קו ירוק מרוסק- גבול חלקה מבוטל
- 3.26 קו אדום מקוטע- קו בנין לדרך ארצית

פרק 4

טבלת שטחים לפי יעודי קרקע:

4.1

<u>הערות</u>	<u>% מהשטח הכללי</u>	<u>שטח</u>	<u>יעוד</u>
	45.3%	114.520	מגורים א' ✓
	9.3%	23.500	מגורים ש.ב.צ. ✓
	1.8%	4.570	בניני ציבור ✓
	2.9%	7.380	מוסדות חינוך ✓
	3.8%	9.600	ש.צ. פתוח ✓
	7.2%	18.200	זרכים לרכב ✓
	0.9%	2.275	הרפיים-להנלכי רגל
	0.7%	1.890	אחר לשירותים הנדסיים ✓
	23.3%	58.465	שטח חקלאי ✓
	4.8%	12.200	בית עלמין ✓
	<u>100%</u>	<u>252.592</u>	סה"כ

252600

34080

80440

שטח קניין
צפי

פרק 5

חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

הוראות כלליות

5.1

5.1.1 השימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין שנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכליות, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, המותרות באזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, בתנאי כי:

א. מקום שמשחמשים בשעה כניסת התכנית הזאת לתוקפה - בקרקע או בבנין שמוש כלשהו, פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לאותו אזור בו הם נמצאים - יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יפה לגבם.

ב. מקום שבשעה כניסת התכנית הזאת לתוקפה, עומדת בתוקפה לגביו תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה הקמתו של הבנין לתכלית שאינה אחת התכליות המסומנות ברשימת התכליות באזור שבו עומדים להקים את הבנין, יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק התכנון תשכ"ה - 1965 יפה לגבם.

5.1.2 מספר בתים:

על כל מגרש באזור מגורים א' מותר להקים בית אחד בלבד שישמש למגורים בלבד או למגורים, למסחר ושרותים, עפ"י הוראות התכנית, למעט מגרש ששטחו עולה על 700 מ"ר שתותר בו בניה יותר מבנין אחד ביחס של שלושה מבנים לדונם בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 6 מ', והבנינים יהיו תואמים הוראות תכנית זו.

בשטחים שאינם ניתנים לחלוקה (ש.ב.צ.) תותר הקמת בנינים שישמשו למגורים או למגורים, למסחר ושרותים, בתנאי שמספר הקומות לא יעלה על שלוש קומות כולל עמודים, בגובה מקסימלי של 10 מ'. המרחק בין שני מבנים לא יהיה קטן מ- 6 מ' וקווי הבנין מגבולות השטח כדלקמן:

קדמי - כמסומן בעגול הדרך בתשריט, צדדי ואחורי 3 מ'. כמו כן, תובטח גישה חופשית לכל בנין ובנין בשטח הנ"ל.

5.1.3 מבני עזר

- א. השמושים המותרים למבני עזר באזור מגורים צבוע כחום: בהתאם למוגדר בסעיף 2.15
- ב. שטח מבני העזר יהיה 20 מ"ר לדירה.
- ג. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.2 מ'.
- ד. מבני עזר יוקמו בצמוד למבנה עיקרי.

5.1.4 חנויות ושירותים מסחריים

לא יפתחו חנויות ולא יעסקו במתן שירותים מסחריים אלא במקום שאושר לתכלית זו, למעט חנויות ירקות או חנות מכולת קמעונאיים.

ח נ י ה 5.1.5

יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

רשימת החכליות 5.2

א. אזור מגורים א'

בתי מגורים בהתאם לפרק 5.1 ובהתאם לטבלה בסעיף 5.2.1 א' וכן משרד / סטודיו או מרפאה. מספר הבתים על המגרש בהתאם לסעיף 5.1.2.

ב. אזור מגורים קיים - שטח בנוי צפוף

בתי מגורים בהתאם לאמור בסעיף 5.1.2, ובתי עסק כאמור בסעיף 5.2.5 א' לעיל.

ג. אזור למוסדות ציבורי:

אזור למוסדות חרבות ודת, בנינים למנהל ציבורי ובנינים ציבוריים אחרים בעלי אופי בלתי מסחרי, בהתאם לטבלה מס' 5.2.1 ב' בתכנית זו.

ד. אזור למוסדות חינוך:

גני ילדים ובתי ספר בהתאם לטבלה 5.2.1 ב' בתכנית זו.

ה. שטח ציבורי פתוח:

גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים ורצועה המשמרת את תוואי הנחל העובר בתחום החכנית.

ו. חזית חנויות:

באזורים בתכנית בהם מסומנות חזית חנויות, ניתן להמיר את יחידות המגורים בקומת הקרקע ביחידות עסקיות של מסחר קמעונאי ושרותים.

ז. בית עלמין:

מבנים הדרושים להפעלה תקינה של בית העלמין.

ח. מבנים או חלקי מבנים המסומנים להריסה יהוו מבנים חורגים בהתאם לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 187-178.

מ ר ר ר ת י ס	מ ר ר ר ת י ס	שטח חגושי	צנניה וקס'	צנניה וקס'	גובה וקס'	וס' וקומות	א ז ו ר -	
								קדמי
*3	*3	** כמסומן בעגול הדרך בחשריט	500 מ"ר	36%	72%	10 מ'	3 כולל קומת עמודים	מגורים א'
*3	*3	** כמסומן בעגול הדרך בחשריט	ראה טעיף 5.1.2			10 מ'	3 כולל קומת עמודים	מגורים ס.ב.צ.
4	4	- "	500 מ"ר	40%	100%	10 מ'	3	ונני צינורי
4	4	- "	500 מ"ר	40% נרשט			3	ווסדוה חינוך
הכל בהתאם לדרישות משרד החינוך והתרבות								

* ניתן להגיע לקו בנין צידי ו/או אחורי סבהסכמת הבעלים של מגרשים שכנים, או שבשעת כניסת חכניה זו לחוקפה קיימים מבנים עם קו בנין ס.

** ניתן להגיע לקו בנין קדמי ס.ומ' במגרשים לא רגולריים.

5.2.2 על חגוש קיים ששטחו קטן מן המינמום הנזכר בטבלה 5.2.1 תותר בניה יחסית לגודל החגוש, חוץ שחידה על מרזוחים ווקיים, ובלבד ששטח החגוש לא יקטן מ 50מ"ר.

5.2.3 במגרשים לא רגולריים מבחינת צורתם ו/או רוחבם חמתן הקלה בגודל המרזוחים בשער המזרחי ע"פי תקנות החכנון והבניה.

5.2.4 כנינים תורגים מהוראות החכניה:

א. בנינים קיימים שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושמצאים בחומס איזורים המיועדים לבניה, מן הורגים מהוראות חכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, חיה הועה התקומים דשאים לאשרם בחנאי שופט המבנה אינו חורג טאופי הבניה שוטכניה.

בנינים קיימים כנ"ל החורגים במרזוחים צדיים ואחורי חיה הועה התקומים רשאים לאשרם בחנאי שהמבנה מושלכ בטכניה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לטכניה.

בנינים קיימים כנ"ל החורגים לקו בנין קומי חיה הועה התקומים דשאים לאשרם בחנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה זרך נמצאים כקו בנין דומה.

ג. ככל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור בטעיף א' חגבה הועה התקומים היטל השוחה על שטחי הבניה החורגים באחוזי הבניה, נמספר הקומות ובמרזוחים.

ג. כל בניה חושה או חוטפת בניה לבנינים קיימים חיה על- פי הוראות חכניה

- 5.2.5 בחישוב שטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט חקני מינמזלי של הגי"א, מבני עזר ומרפסות בלתי מקורות
- 5.2.6 הוראות בדבר חלוקה והוצאות היתר בניה :
- א. היתר בניה בתחום החכנית יוצא לאחר שתוכן חכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות חכנית זו אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותירשם בשטח.
- ב. גבולות המגרשים שסומנו בתכנית זו ניתן יהיה לשנותם במסגרת תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית ובלבד שיעמוד בהוראות חכנית זו ושתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.
- ג. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הנכס הרשום על הקרקע.
- ד. השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה 1965.
- ה. על השטחים שהושבחו במסגרת חכנית זו יחול היטל השבחה שיגבה כחוק.
- 5.2.7 אשור בניה בקרבת קווי חשמל:
- הבניה בקרבת קווי חשמל הן עיליים והן תת קרקעיים תהיה בהתאם לחקנות חברת החשמל בישראל.
- 5.2.8 נקוד מי גשם
- נקוד מי גשם יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה מתעלות עיליות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.
- 5.2.9 אספקת מים
- אספקת המים תעשה מרשת המים הכללית של כפר פרדיס.
- 5.2.10 הרחקת אשפה
- סידורי ריכוז האשפה והרחקתה יקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית פרדיס ומנהל מחלקת התברואה ולשכת הבריאות ובאשורם ולשביעות רצונם.
- 5.2.11 ב י ו ב
- הביוב יעשה ע"י בורות סופגים פרטיים או ע"י חבור הבתים לרשת ביוב מקומית כשתבוצע.
- 5.2.12 הידרנטים וכבוי אש
- כל היתר בניה יהיה כפוף להחקנת הידרנטים ולדרישות כבוי אש.
- 5.2.13 ג ד ר ו ת
- הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים, וגובהם לא יעלה על 2.00 מ'

ת א ר י ן

ח ת י מ ה

יוזם התכנית: מ.מ. פרדיס:

מגיש התכנית: מ.מ. פרדיס:

20.3.88

א.ל. 28.3

עורך התכנית: אינג' מחמוד אבו זרד,
מהנדס ומודד מוסמך.

המסמך נמצא בבעלות המוסד
 תכנית 355/13
 הוסמכה ל...
 מועדון...
 10/3/85
 27/3/88
 חתום: [Signature]

המסמך המקומי לחכנו ולבנייה - השומרון
 תכנית 355/13
 הוסמכה להפקדה
 מועדון...
 27/3/88
 חתום: [Signature]

כך ניתן להשלים

הכנית מס' 355/13 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 3050 מיום 5.5.84 עמוד 257

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 113
 תכנית מס' 355/13
 44, 63
 מועדון...
 להבניה...
 [Signature]

המסמך מס' 355/13 מורכב למתן חוקי בילקוט
 הפרסומים מס' 7678 מיום 4.7.84 עמוד 257