

# מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי - השומרון

ועדה מקומית - "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 563/מק/ש  
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
 במסגרת מס' 408  
 13/1/97

ועדה מקומית 11/11/96  
 הפקדת תכנית מס' 563/מק/ש  
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
 במסגרת מס' 394  
 20/6/96

הודעה על תכנית מס' 563/מק/ש  
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 443  
 מיום 8/8/96 עמוד 4318

הודעה על אישור תכנית מס' 563/מק/ש  
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 443  
 מיום 8/8/96 עמוד 4318

תכנית מס' ש/מק/563  
 חלוקה חדשה בדרום מערב פרדיס

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית-מפורטת - תכנית מס' ש/מק/563

" חלוקה חדשה בדרום מערב פרדיס "  
הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

1. שם
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת תכנית מס' ש/מק/563 "חלוקה חדשה בדרום מערב פרדיס".
2. המקום
- השטח נמצא בדרום מערב פרדיס וגובל עם כביש מס' 4.
3. חלות השטח
- תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו בק"מ 1:1250. המהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט") והמסומן בשם הנ"ל.  
לתשריט מצורף נספח מס' 1: "טבלת אזורי לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965", המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. הקרקע הכלולה בתכנית
- הקרקע הכלולה בתכנית היא כמפורט להלן:
- | גוש   | חלקות    | חלקי חלקות  |
|-------|----------|-------------|
| 11278 | 30,29,15 | 27,21,19,10 |
5. שטח התכנית
- א. שטח התכנית הוא כ- 13.3 דונם.  
ב. חלוקת השטחים (מגורים, שטח חקלאי, ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט
6. גבולות התכנית
- גבולות התכנית הם בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט.

7. יחס לתכניות אחרות

| מספר התכנית | שם התכנית                  | מספר י"פ | תאריך פרסום למתן תוקף |
|-------------|----------------------------|----------|-----------------------|
| ש/355       | פרדיס - שכונה דרומית       | 2672     | 13.11.80              |
| ש/391       | תכנית מתאר מקומית של פרדיס | 4212     | 5.5.94                |

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לאחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו

8. יזום התכנית

יזומת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון

9. עורך התכנית

עורכת התכנית היא לאה גרינברג אדריכלית ומתכנתת ערים.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

- א. חלוקה חדשה של החלקות בשטח התכנית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. התווית דרך שרות כמוצע בתכנית המתאר.
- ג. הקצאת שטח חקלאי בין דרך השרות (דרך מס' 48) וכביש מס' 4.

11. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין לכל תכלית אלא לתכליות המפורטות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

| האזור          | תכלית   |
|----------------|---|
| אזור מגורים ב' | ישמש לבתי מגורים בני שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומות הקרקע באשור מיוחד של הועדה המקומית ולשכת. הבריאות המחוזית. |
| שטח חקלאי      | בהתאם לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/391. ועל פי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. 1965.   |
| דרכים          | כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובתכנית מתאר מקומית תכנית מס' ש/391.  |

13. באור סמוני התכנית

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| גבול התכנית                   | קו כחול עבה                         |
| אזור מגורים א' (במצב מאושר)   | שטח צבוע כתום                       |
| אזור מגורים ב'                | שטח צבוע תכלת                       |
| אזור חקלאי                    | שטח צבוע בפסוס ירוקים באלכסון       |
| דרך מאושרת                    | שטח צבוע חום בהיר                   |
| דרך לבטול                     | טיוט אדום על רקע אזור               |
| דרך מוצעת                     | שטח צבוע אדום                       |
| מספר הדרך                     | ספרה שחורה ברבע עליון של העגול      |
| מרווח קדמי מינימלי            | ספרה אדומה ברבע צדדי של העגול       |
| רוחב הדרך                     | ספרה אדומה ברבע תחתון של העגול      |
| קו רחוב                       | קו אדום                             |
| קו בנין                       | קו אדום מרוסק                       |
| גבול מגרש מוצע                | קו שחור                             |
| גבול חלקה רשומה (במצב מאושר)  | קו ירוק                             |
| גבול חלקה רשומה לבטול         | קו ירוק מרוסק                       |
| גבול גוש שומה                 | קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט |
| קו חשמל                       | קו אדום מרוסק ומנוקד                |
| קו ביוב                       | קו כחול מרוסק ומנוקד                |
| מספר מגרש מוצע                | מספר בן ארבע ספרות בצבע התשריט      |
| מספר חלקה רשומה (במצב מאושר)  | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק           |
| מספר חלקה רשומה לבטול         | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק     |
| שטח לתכנון בעתיד (במצב מאושר) | שטח מקווקו באלכסון בצבע התשריט      |

14. חלוקה חדשה

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- 14.3 תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל בהתאם לסעיפים 18, 19 להלן והדבר לא יחשב כסטיה מתכנית לצורך אשור מפת חלוקה.
- 14.4 על יוזמי התכנית /או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין

15. רשום

- 15.1 המגרשים המוצעים על פי תכנית זו ירשמו על שמות בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 המצורף לתכנית.
- 15.2 הדרכים מס' 48 ו-38 ירשמו על שם המועצה המקומית פרדיס.

16: הגבלות בניה

לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה וכל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רשום על ידי רשויות התכנון.

17: שטח הבניה ותכסית השטח

17.1 א. שטח בניה עיקרי

בכל מגרש בניה המסווג כאזור מגורים ב' יהיה שטח הבניה העיקרי 80% משטח המגרש המוצע כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.

התכסית המירבית של המגרש לא תעלה על 40%.

17.2 ב. שטח הבניה למטרות שרות

שטח הבניה למטרות שרות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ה-1992 כדלקמן:

- 1 קומת עמודים מפולשת פתוחה משלושה עברים שגובהה אינו עולה על 2.20 מ'.
- 2 חניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר לכל מקום חניה והנמצאת בקומת העמודים של הבנין.
- 3 מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, הנמצא בקומת העמודים או המסד וכן 7.50 מ"ר משטח מרחב מוגן דירתי הנמצא במפלס הדירה.
- 4 מחסן דירתי בשטח של 6.00 מ"ר לדירה ובתנאי שלא ימצא במפלס הדירה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- 5 חדר מדרגות משותף בשטח של 10.00 מ"ר לקומה וכן 8.00 מ"ר משטח חדר מדרגות פנימי בתוך דירה (קוטג').

לועדה המקומית תהיה הסמכות להגדיל את שטחי השרות לעיל, באם יוכח כי שטח זה דרוש בהתאם לתקנות הבטיחות של הרשויות השונות.

17.3 ג. שטחים שאינם כלולים בשטח הבניה

בנוסף לשטחי השרות לעיל לא יכללו בשטח הבניה השטחים הבאים:

1. גג ומרפסת גג בלתי מקורה.
2. סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית והמשמש את הצבור.
3. שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין(מסד) שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וגובהו לא עולה על 1.80 מ'.

18: גודל מגרש מזערי

באזור המגורים יהיה גודלו המזערי של מגרש 450 מ"ר (במקרה של חלוקת משנה) פרט למגרש 2008 שהוקצה לו שטח קטן יותר בנספח מס' 1 של תכנית זו

19. מספר מבנים מותר במגרש

- א. על כל מגרש מוצע ששטחו קטן מ- 600 מ"ר יותר הקמת מבנה אחד בלבד.
- ב. על כל מגרש מוצע ששטחו נע בין 600 מ"ר ל- 1000 מ"ר יותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 4.00 מ'.
- ג. מגרשים הגדולים מ- 1100 מ"ר תותרר חלוקתם לשתי חלקות משנה בתנאים של סעיפים א' ו-ב' לעיל.

20. גובה הבנינים

גובה הבנינים באזור המגורים ובשטח יהיה עד 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת וגובהם המירבי לא יעלה על 11.50 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית

21. גישה וחניה

- א. בכל מגרש בשטח התכנית יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה בתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמי"ג על תקוניהם מעת לעת.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד למגרש מדרך צבורית גובלת ברוחב של 3.0-4.0 מ'

22. מרווחים

- א. המרווחים הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט (בין 8.0 מ' - 5.0 מ') להוציא מרווחים מבנינים קיימים.
- ב. המרווחים הצדדיים יהיו 3.0 מ'.
- ג. המרווחים האחוריים יהיו 4.0 מ'.
- ד. המרווחים בין שני מבנים על מגרש אחד לא יקטן מ- 4.0 מ'.

23. גדרות

- הגדרות באזורי המגורים בתחום התכנית יבנו כדלקמן:
- א. בקו הרחוב תוקם גדר אבן בגובה 50 ס"מ ועליה גדר ממוטות ברזל לפי עצוב אחיד לאורך אותה דרך.
  - ב. בין המגרשים תוקם גדר רשת וגדר חיה.
  - ג. השטחים החקלאיים לא יגודרו.

24. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו על הקירות החיצוניים צנורות גז, צנרת מים וביוב, חוטי חשמל טלפון וכבלי תקשורת.
- ב. התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבתים תכלול פתרון להסתרתם.
- ג. תותר הקמת אנטנה טלביזיה אחת לכל בנין.
- ד. מתקני תליית הכביסה ייהוו חלק מעצוב חזיתות הבנינים.

גגות הבתים .25

- א. גגות הבתים יהיו שטוחים.
- ב. יותר מבנה יציאה לגג מחדר מדרגות משותף לכל הדירות ששטחו לא יעלה על שטח חדר המדרגות.
- ג. במקרה של בנית קוטגיים תותר יציאה לגג לכל אחת מהדירות.
- ד. בכל מקרה של שמוש בגג תותקן עליו גדר תקנית.
- ה. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.

סלילת דרכים .26

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא על חשבונם את סלילת הדרכים מס' 48 ו-38. בסלילה נכללים המדרכות, נקוזי מי גשם, שתילה והעתקת קווי חשמל. על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם או לא.

פתוח המגרש .27

על מבקשי היתר בניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש בהתאם לדרישות המועצה המקומית. בבקשה להיתר יש לכלול תכנית פתוח המגרש כולל נטיעות ותכנית חנייה

תאורה .28

על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו להתקין על חשבונם תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

אספקת חשמל .29

אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תתקרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| מתח הקו               | מרחק מתיל קיצוני קיים | מרחק מציר קו מתוכנן |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| מתח נמוך              | 2.00 מ'               | 2.25 מ'             |
| מתח גבוה עד 33 ק"ו    | 5.00 מ'               | 6.50 מ'             |
| מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מ'               | 13.00 מ'            |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ'

תחנות טרנספורמציה .30

מקומן של תחנות טרנספורמציה בנויות יהיה בתאום עם חברת חשמל

31. מקלוט ומרחב מוגן

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו למקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

32. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

33. שרותים

א. נקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח באשור מהנדס המועצה.

ב. אספקת מים - אספקת המים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית פרדיס. לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים יש לקבל הוראות ממהנדס המועצה בדבר הטפול בצינור

ג. ביוב - לא תנתן תעודת שמוש לבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ונתקבל אשור ממהנדס המועצה שתכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונו

ד. הידרנטים - על בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכבוי אש בהתאם לדרישות מכבי אש.

חתימות

יוזמי התכנית

המתכנן

לאה ארנון  
אדריכל  
מס. רשיון 2049

1.2.98 15.5.97