

3-3285

442/ע הודעה על אישור תכנית מס.
4661 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
9.7.98 מיום

442/ע הודעה על הפקדת תכנית מס.
3818 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
22.11.90 מיום

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז : חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית פרדס חנה

הנקראת: "תכנית מס' ש/442 פרדס חנה,

דרום רח' הגאון".

הודעה המקומית-שומרון
1-09-1998
נתקבל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
442/ע אישור תכנית מס.
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.5.91 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
442/ע תכנית מס. 442/ע
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 285 מיום 16.7.89
6/5/92 תאריך
מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
442/ע תכנית מס. 442/ע
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 307 מיום 4/3/91
6/5/92 תאריך
מנהל הועדה

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ה ש ו מ ר ו ן

מחוז : חיפה.

שינוי תכנית מתאר מקומית פרדס חנה

הנקרא: "תכנית ש/442 פרדס חנה, דרום רחוב הגאון".

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ש/211 פרדס חנה וכ"כ לתכניות ש/1, תרש"צ 2/27/2 ש/118. ולש/במ/526.

(1) החלות : תכנית תחול על גושים, חלקות וחלקי חלקות כמפורט להלן-

פרדס חנה- גוש 10121 - חלקה רשומה מס' 7,4 שהן דרכים רשומות-

בחלקן וחלק מחלקה 11.

פרדס חנה- גוש-10122 חלקות רשומות מס' מ- 95 עד 98, חלקה 126

בשלמות, וחלק מחלקה רשומה 99 שהינה דרך.

פרדס חנה גוש 10123- חלקות רשומות 13,221 בחלקן- חלקות

רשומות מס' 253,254, בשלמות- וחלקות רשומות 255,394,434 בחלקן

הכל כפי המסומן בתשריט המצורף הערוך בקנה מידה 1:500, והמהווה

חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.

(2) המקום : השטח נמצא בקטע הדרומי של רח' הגאון בהצטלבות עם רחוב דרך למרחב

במזרח גובל השטח עם רחוב החשמונאים, הכל לפי המוסמן בתשריט המצורף.

(3) שטח התכנית : שטח ההתכנית כ- 28.514 דונם.

(4) היוזם ומגיש התכנית : המועצה המקומית- פרדס חנה-כרכור.

(5) בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

(6) עורך התכנית : מודדי חדרה בע"מ, רח' הלל יפה 25 חדרה.

(7) גבולות התכנית : קו כחול עבה מסמן את גבולות התכנית. (הערה:במצב מוצע -

גבול תכנית מפורטת ש/211 תוקן בהתאם לגבולת רישום חלקות אשר בוצעו).

(8) יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ש/211 פרדס חנה,

וכ"כ לתכניות ש/1, תרש"צ 2/27/2, ש/118 וש/במ/526.

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מיתאר פרדס חנה ש/1 אשר אושרה בתאריך 22.12.66 י"פ 1324 דף 560, על כל תיקוניה והתוספות כפי

אשר אושרו.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ולבין תכניות אחרות החלות

על השטח- יהיה בתוקף האמור בתכנית זו

9) מטרת התכנית : א) לבטל את החלוקה המוצעת בתכנית ש/211.

ב) לבטל את החנייה המוצעת בהצטלבות רחובות דרך למרחב-

הגאון.

ג) לבטל את השבילים המתחברים המתחברים לחנייה בהצטלבות

הנ"ל.

ד) להשאיר את החלקות הדו משפחתיות הבנויות כפי אשר חולק

וסומן בש/1 (בשינויים קטנים הנובעים מפתיחת דרכים-

ראה דרך למרחב).

ה) קביעת הוראות בניה ופיתוח החלקות.

ו) קביעת שטח צבורי פתוח.

10) סמונים בתשריט ובאורם:

גבול תכנית בנין ערים מפורטת

גבול תכנית בנין מאושרת

גבולות גושי רישום

גבולות חלוקה רשומה

גבולות חלוקה רשומה לביטול

גבולות חלוקה מוצעת

גבולות חלוקה לפי ש/211

גבולות חלוקה לפי ש/211 לביטול

קו חשמל מתח גבוה ונמוך משולב

גדרות שאינם מהוים גבולות

קו עמודי טלפון

דרך קיימת או מאושרת

דרך קיימת או מאושרת לביטול

שביל להולכי רגל קיים או מאושר

שביל להולכי רגל לביטול

מספר הדרך

קו בנין כלפי הדרך

רוחב הדרך

אזור מגורים א'

אזור מגורים ג'

שטח צבורי פתוח

חנייה צבורית

מבנים קיימים ומבני עזר

מבנה קיים להריסה

מספר חלקות רשומות

מספר חלקות רשומות לביטול

מספרי חלקות לפי ש/211

מספרי חלקות לחלוקה לפי תכנית

שינויים

כבישי אספלט קיימים

קו כחול עבה,

קו כחול קטוע

קו עם משולשים כלפי מעלה ומטה

קו ירוק

קו ירוק מרוסק

קו שחור

קו בצבע סגול

קו מרוסק בצבע שחור עם איקסים

קו מרוסק עם שלוש נקודות בצבע אדום

קו עם סימן לביטול

עיגולים עם קוים מרוסקים

רקע חום

קוים אדומים באלכסון על קו הדרך

ירוק ואדום לסרוגין

קוים אדומים באלכסון על קו השביל

מספר ברבע העליון של העיגול

מספרים בשני רבעים צדדים של העיגול

מספר ברבע התחתון של העיגול

צבע כתום

צבע צהוב

צבע ירוק

רקע חום עם ציון קוי חניה

מלבן על רקע התשריט וקוים באלכסון

סימן מבנה מוקף בקו צהוב

מספר מוקף בעיגול ירוק

מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק

מספר בתוך העיגול

מספר שחור מוקף באליפסה שחורה

צל ברקע התשריט

(9) רישום והפקעות: השטחים המיועדים לציבורי פתוח הרחבת דרכים חדשות וחנייה ציבורית יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיפים

189-188 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.

טבלת שטחים ויעודם:

האזור	סימון או צבע	מספרי החלקות	ס"ה החלקות	שטח מינ' לחלקה	ס"ה שטח	%	
מגורים א	כתום	1000-1008	9	1.000	17.259	60.5	69.8
מגורים ג	צהוב	1009	1	לפי תשריט	2.652	9.3	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	1010	1		1.000	3.5	3.5
דרכים וחניה ציבורית	חום				7.603	26.7	26.7
ס"ה שטח התכנית				28.514	100		

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

(12) טבלת אזוריים והוראות בניה:

תכסיית	מרווחים			מספר יחידות דיור לדונם	מספר קומות מכסימ'	%בניה מכסימ' בכל הקומות	רוחב חזית מינימ'	שטח מינימ' לחלקה	האזור
	אחורי	בצד	חזית						
30%	4.0	3.0	5.0	2	2	40%	18.00	1.000	מגורים א
40%	5.0	4.0	5.0	8	2	100%	20.00	לפי תשריט	מגורים ג
לא תורשה כל בניה - מיועד לגינון בלבד פרט למקלטים ומתקני משחק								1.000	שטח ציבורי פתוח

(12/1) שטח הבניה המותר יוגדר הצדוף של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 לפי הפרוט הבא.

סה"כ	שטח שרות	מבואות חדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים מערכות טכניות	מקלט ממ"ד	עיקרי	
40%			5%	5%		לפי דריש הג"א	30%	מגורים א
50%		2%	5%	3%		לפי דריש הג"א	40%	מגורים ג לקומה

(12/2) לכל שטח נוסף של 0.500 ד' תותר הקמת יחידת דיור נוספת.
(12/2) בין המבנים יהיה מרחק מינימלי של 8 מ' במגורים א'.

(12/3) תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, בתוך קווי הבניה המותרים, או בקו בנין 0, וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג, לא יוזרמו לחלקת השכן, וכי גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ', והבניה על גבול החלקה תעשה בהסכמת השכן, ובהתאם להוראות הועדה המקומית. גובה חלל פנימי יהיה 2.20 - או בתוך קווי הבניה המותרים.

(12/4) השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

(12/5) הבניינים הבנויים בחלקה ארעית 1008 אשר חורגים לתנאי בניה בתכנית זו מיועדים להריסה והיתר בניה בחלקה ינתן בתנאי הריסתם.

.../.

13) עיצוב ארכיטקטוני:

13/1) 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.

13/2) מבנים עם גגות משופעים- כיון השפוע יהיה כלפי הרחוב.

13/3) התקנת דוד שמש- בגגות משופעים ישלבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן
בחלל הגג- בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב
ארכיטקטוני.

13/4) 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".

13/5) 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'.

13/6) מתקני תלית כביסה ומיכלי הגז- ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה
ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

13/7) מתקני אשפה- יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי הועדה
המקומית.

14) 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-קרקעיים 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 ובתאום עם חברת החשמל.

(15) 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.

(16) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעלי הקרקע והיוזמים:

מודי חדרה בע"מ