



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "השומרון"

תכנית מס' ש/500 - א'
שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מס' ש/500 (במ) - נווה פרדסים
בגוש 10121 במערב פרדס חנה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' ש/500 - א' (להלן: תכנית זו), שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מס' ש/500 (במ) - נווה פרדסים בגוש 10121 במערב פרדס חנה.
2. יחס התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/500 (במ) - נווה פרדסים בגוש 10121 במערב פרדס חנה (להלן: התכנית הראשית). בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על חלקה 2 וחלקים מחלקות 8 ו-9 בגוש 10121, התחומים בקו כחול בתשריט.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון"), תשריט צבוע (להלן "התשריט"), נספח מנחה לבינוי ונספח תחבורה.
5. שטח התכנית: כ- 216,000 מ"ר.
6. נוזם התכנית: נאות פרדס חנה בע"מ.
7. בעל הקרקע: חלקות 8, 9 - נאות פרדס חנה בע"מ. חלקה 2 - האפוטרופוס לנכסי נפקדים.
8. עורך התכנית: רפפורט אדריכלים - ת"א.
9. מטרת התכנית: מטרת התכנית לאפשר הגדלת כמות יחידות הדיור בתחום התכנית ע"י:
 - א. הגדלת זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור באזור המרכזי של התכנית הראשית.
 - ב. שינוי השטח למסחר, הגדלתו והפיכתו לשטח מעורב למסחר ומגורים.
 - ג. קביעת תנאים והגבלות להוצאת התרי בניה עבור תוספת יחידות הדיור.
 - ד. הגדרת שטחי שירות בתחום התכנית.

10. שינוי התכנית
הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י:

- א. הוספת עד 344 יחידות דיור בשטח התכנית תוך הגדלת זכויות הבניה בהתאם.
- ב. הוספת אזור מגורים חדש - אזור מגורים ד' וקביעת תנאי בניה המיוחדים לו.
- ג. שינוי השטח למסחר והגדלתו ע"י איחודו עם חלק מהשטח של אזור מגורים ג' לצורך הגדרת שטח מעורב למסחר ומגורים וקביעת תנאי בניה שיחולו בו.
- ד. קביעת שטחי שירות, ע"פ תיקון 33 לתקנות התכנון והבניה, של עד 30% מהשטח העיקרי בכל האזורים.

11. תנאי בניה
לפי אזורים:

א. אזור מגורים ב' -

שטח הבניה המותר ומספר יח' הדיור:
לפי טבלת זכויות בניה שבסעיף 14 להלן.

ב. אזור מגורים ג' -

שטח הבניה המותר ומספר יח' הדיור:
לפי טבלת זכויות הבניה שבסעיף 14 להלן.

ג. אזור מגורים ד' -

- (1) גודל מגרש: לא פחות מ- 1,300 מ"ר.
- (2) שטח הבניה המותר ומספר יח' הדיור:
לפי טבלת זכויות בניה שבסעיף 14 להלן.
- (3) גובה הבנין: עד 12 קומות מעל קומת עמודים.
גובה הבנין ימדד מפני הכניסה
הקובעת לבנין ולא יעלה על 44 מ'
- (4) תכסית בינוי: עד 40% משטח המגרש לא כולל שטח
מרפסות גן לקרוי אזורי חניה.
- (5) מרווחי בניה:

א. לא פחות מ- 5 מ' מקו רחוב.

ב. לא פחות מ- 4 מ' מקו שביל או גבול צדדי.

ג. לא פחות מ- 5 מ' מגבול אחורי.

ד. מרווח בין בניני מגורים לא יפחת מ- 12 מ'.

ה. תותר בניה בקיר משותף לאורך הגבול הצדדי
של המגרש.

(6) מספר מבנים במגרש:

א. לא יוגבל מספר מבני מגורים במגרש.

(7) חניה:

א. מקומות החניה, הדרושים לפי התקן שבתוקף בעת
הוצאת התר בניה, יותקנו בגבולות המגרשים
הפרטיים בלבד.

ב. מירב השטח שבקומות העמודים ינוצל למקומות
חניה מקורים.

ג. ניתן יהיה לקרות חלק משטחי החניה במרווח

האחורי של קווי הבנין ע"י מרפסות גן של קומה א'.

ד. בשטח החניה שאינו מקורה ינטעו עצים בעלי נוף

רחב ובכמות של עץ אחד לכל 4 מכוניות לפחות.

(8) תכנית בינוי:

- א. תכנית הבינוי הנספחת לתכנית זו הינה תכנית מנחה לצורך הוצאת כל התר בניה.
- ב. בעת הגשת בקשה להוצאת היתר בניה תוגש תכנית מפורטת של פיתוח החצרות, החניות והעצים שינטעו בכל מגרש ומגרש. לכל 4 מקומות חניה, בתחומי המגרש, ינטע לכל הפחות עץ אחד.
- ג. (1) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי לבינוי על פי תכנית בינוי מתוקנת שתוגש לאישורה בכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- (2) תכנית הבינוי המתוקנת, אם וכאשר תוגש, תוכל להתייחס למבנן אחד או יותר הכוללים מגרש אחד או מספר מגרשים לבניה.
- (3) התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 ותכלול תאור העמדת הבנינים, מס' יח' הדיור, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי חניה ומתקני תשתית.

ד. שטח מעורב למסחר ולמגורים -

- (1) שטח הבניה המותר ומספר יח' הדיור:
לפי טבלת זכויות בניה שבסעיף 14 להלן.
- (2) גובה הבנין: - עד 10 קומות מעל קומה מפולשת ושתי קומות מסחריות גבוהות.
גובה הבנין ימדד מפני הכניסה הקובעת לאגפי המגורים ולא יעלה על 38 מ' (לא כולל מתקן סולרי) כן יותרו מרתפים לחניה ואחסנה.
- (3) תכסית בינוי: - עד 50% משטח המגרש בקומות הקרקע ועד 40% משטח המגרש בקומות המגורים לא כולל חניה מקורה.
- (4) מרווחי בניה:
 - א. לא פחות מ- 5 מ' מקו הרחוב.
 - ב. לא פחות מ- 4 מ' מגבול מגרש צדדי או שביל הולכי רגל.
 - ג. לא פחות מ- 5 מ' מגבול מגרש אחורי.
 - ד. מרתפים - עד גבולות המגרש.
- (5) מספר מבנים במגרש:
 - א. לא יוגבל מספר מבנים במגרש.
 - ב. יותרו מבני חניה מקורה במגרש בהתאם למפורט בסעיף (6) ד' להלן.
- (6) חניה:
 - א. החניה הדרושה לכל מגרש תותקן בתחומו ותחושב על פי תקן החניה שבתוקף בעת הוצאת כל התר בניה לענינו, בהתאם ליעוד כל שטח ולגודלו.
 - ב. ניתן יהיה להשתמש בטבלת החפיפה לשימושי קרקע מעורבים לצורך חישוב מלוא החניה הנדרשת, למעט במגורים, שם תובטח מלוא החניה עפ"י התקן.

- ג. תותר חניה בקומה המפולשת על גג הקומה המסחרית.
- ד. ניתן יהיה לבנות חניה מקורה העולה על שטח התכנית המותר בס"ק 3) לעיל בתנאי שמבנה החניה ישתלב בתכנית הפיתוח של השטח.
- ה. ניתן יהיה לבנות חניה מתחת לשצ"פ ו/או שבילים להולכי רגל ובלבד שלא יפגע הפיתוח במפלס הקרקע, על פי תכנית בינוי מפורטת שתובא לאישור הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

(7) תכנית בינוי:

- א. תכנית הבינוי הנספחת לתכנית זו הינה תכנית מנחה לצורך הוצאת כל התר בניה.
- ב. תנאי להתר הבניה באזור המסחרי, מגרש מס' 850 יהיה הגשת פתרונות למניעת הפרעות ומטרדים סביבתיים עקב השילוב של מגורים ומסחר, כולל סימון מקומות פריקה וטעינה, על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי המבנים, פתרונות לפסולת, מניעת ריחות וכד' באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ג. (1) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי הבינוי על בסיס הגשת תכנית בינוי מתוקנת בכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- (2) התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 ותכלול בין היתר תיאור העמדת הבנינים, מס' יחידות הדיור, גבהים, גישות לבנינים, סדורי חניה, פינוי אשפה ופיתוח השטח.

12. תנאים והגבלות להוצאת התרי בניה:

- על תוספת יח' הדיור בתכנית זו על פי סעיף 14 להלן יחולו ההוראות הבאות:
- א. שטח נומינלי של דירה (לפי תקן ישראלי 975), לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, לא יפחת מ- 80 מ"ר ומספר הדירות הקטנות בכל בנין לא יעלה על 20% ממספרן הכולל של הדירות. שטחן של יתר הדירות לא יפחת מ- 100 מ"ר.
 - ב. חזיתות המבנים הגבוהים יצופו בשלמות בחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. תנאים להוצאת התר בניה ואישור אכלוס:
 - (1) לא ינתן התר לביצוע עבודות התשתית אלא אם ניתן התר בניה לשם ביצוע מוסדות החינוך כנדרש עפ"י התקנים של משרד החינוך להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
 - (2) לא ינתן התר בניה להקמת בנין מגורים אלא אם הוחל בביצוע מוסדות החינוך כאמור לעיל.
 - (3) לא ינתן אישור לאכלוס בנין מגורים ו\או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מוסדות החינוך.

ד. בניה בקרבת קוי חשמל:

- (1) לא ינתן התר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- (2) בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן התר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצונג והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתחת נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
- (3) במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים מ-500 מ', יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- (4) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (5) המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13. שבילים להולכי רגל:

- (1) ביצוע השבילים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופניים ושטחים מרוצפים.
- (2) ניתן יהיה להשתמש בשבילים למעבר כלי רכב לצורך כניסה לחניה בלבד, על פי תכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.

הערות	זכויות בניה (מגורים בלבד)									סה"כ שטח התכנית			
	מצב מוצע				מצב מאושר					216 דונם			
	מס' יח'	יח' למגוש	שטח עקרי (**)	שטח נמז'	מס' מגרש	מס' יח'	יח' לדונם	שטח עקרי	% בניה	שטח נמז'	האזור		
** כל מגרש בנפרד * כולל 20% הקנה מאושרת	2 x 5		2 x 610		101,103	303	7.2 (*)	29,490	70	42,129	אזור מגורים ב		
	1 x 9		1 x 1,100		102								
	1 x 3		1 x 370		104								
	5 x 6		5 x 625		136,141 183,188 190								
	2 x 12		2 x 1,250		137,140								
	4 x 7		4 x 770		182,184 186,189								
	1 x 12		1 x 1,390		201+201A								
	11 x 8		11 x 900		203,204 205,206 232,233 267,269 270,271 272								
	1 x 15		1 x 1,660		265+265A								
	2 x 4		2 x 500		231,268								
	227		25,345	42,129		303			29,490			42,129	
													סך הכל
	15 x 19			15 x 1,450		403,401 459,601 602,606 607,608 609,613 801,802 803,804 805,806	992	12 (*)	99,217	120		82,681	אזור מגורים ג
		4 x 38		4 x 2,910		401,451 455,457							
5 x 11			5 x 900		603,604 605,610 611								
4 x 15			4 x 1,180		612,807 808,809								
552			42,610	43,804		992			99,217		82,681		
											סך הכל		
2 x 72			2 x 5,670		305,552	---		---	---	---	אזור מגורים ד		
	7 x 36		7 x 2,835		501,502 503,504 505,506 551								
	4 x 48		4 x 3,785		301,302 303,304								
	588		46,325	23,298		---		---		---			
*** מגורים+מסחרי	---		---			68	12 (*)	6,809	120	5,674	אזור מסחרי		
	---		---			68		(***)6,809		5,674	סך הכל		
			(***)48,340	13,550	850	---		---	---	---	שטח מעורב		
	340		(***)48,340	13,550		---		---	---	---	סך הכל		
	1,707		162,620	122,781		1,363		135,516		130,484	סך הכל כנ"ל		

חוספה מוצעת של עד 344 יחידות דיור בתכנית זו

15. זמן ביצוע
משוער: _____

5 שנים מיום אישור התכנית.

[Handwritten signature]
מנכ"ל

גוזם התכנית

[Handwritten signature]
בעל הקרקע

בעל הקרקע

רפופרט אדריכלים
רח' יהודה הלוי 94, ת"א 65 275
טל 5610059

עורך התכנית

התוכנית נכנסה לתוקף
מס' _____
תאריך: 21.10.98
ראש המועצה: _____
מנהל המועצה: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 203/א

ש/500

להפקדה

הומלצה

בישיבה מס' 393 מיום 16.9.96

תאריך 21.10.98

מנהל הועדה

יו"ר הועדה

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 203/א

ש/500

לאישור

הומלצה

בישיבה מס' מיום

מנהל הועדה

יו"ר הועדה

תאריך

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

אישור תכנית מס. 500/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.9.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 500/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4580

מיום 30.10.97