

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי - השומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא תכנית מס. ש/ 850 ביטול קטע מדרך ציבורית ושינוי יעודה למגורים. המהווה שינוי לתכנית ש/ 1.

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס. ש/ 850 ביטול קטע מדרך ציבורית ושינוי יעודה לאזור מגורים ג'. והסדרת שימושי הקרקע למבני ציבור ע"פ המצב הקיים. תחול על כל השטח הנכלל בגוש 10105 חלקות 154, 155, 156, חלק מחלקה 164.

1.1 שטח התכנית:

כ- 6.98 דונם.

1.2 המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת סמוך לדרך הבנים בפרדס חנה.

2. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

2.1 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

2.2 בעלי הזכות בקרקע: האחים חדד ברזילי

3. עורך התכנית:

אלישע מור - תכנון ערים, ייזום ויעוץ. חיפה. רח' סורוקה 26 34759. טל. 8257776 פקס. 8265206

4. מסמכי התכנית:

תקנון 5 עמ', תשריט קני"מ 500 : 1.

5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר פרדס חנה כרכור ש/ 1 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 1324 מיום 22.12.66. תכנית זו כוללת בשטחה חלק מתכנית ש/ 66 ללא שינוי בהוראותיה שהודעה

בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2013 ביום 2.6.74. תואמת הוראות תכנית ש/ 209 שהודעה בדבר אישורה

פורסמה בי.פ. 2661 ביום 30.8.80 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית

המתאר תקבע תכנית זו.

6. מטרת התכנית:

ביטול קטע מדרך ציבורית ושינוי ייעודו למגורים

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

הסדרת שימושי הקרקע למבני ציבור ע"פ המצב הקיים.

6.1 עיקרי התכנית:

6.1.1 שינוי יעוד קטע מדרך ציבורית לשטח למגורים ג'.

6.1.2 הסדרת שימושי הקרקע למבני ציבור ע"פ המצב הקיים בשטח.

6.1.3 קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.

6.1.4 איחוד וחלוקה מחדש של החלקות.

7. ביאור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צהוב	אזור מגורים ג'
שטח חום מותחם חום כהה	אתר לבניין ציבורי
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע חום מטויט באדום	דרך לביטול
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק דק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר מוקף בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו שחור דק	גבול מגרש מוצע
מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר מוקף בעיגול שחור	מספר מגרש מוצע

מס' הדרך _____
 קו בנין _____
 רוחב הדרך _____

8. שימוש בקרקע:

השימוש בקרקע בתחום תכנית זו יהיה רק ע"פ רשימת התכליות המותרות לכל אזור ואזור.

9. תכליות מותרות

9.1 לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור כלשהו בתשריט אלא לתכליות המפורטות ברשימת

התכליות לגבי האזור.

9.2 לגבי תכליות שאינן מוזכרות בתכנית זו יקבע השימוש ע"פ השוואה לתכליות דומות המותרות באזור הנידון.

9.3 אזור מגורים ג'

9.3.1 מיועד למבני מגורים בבית משותף. בתי דירות וכל השימושים והתכליות המותרות ע"פ תכניות: ש/1 ש/209, לאזור מגורים ג'.

9.4 אזור לבנייני ציבור

9.4.1 מיועד לשטח למבני חינוך על יסודי.

9.5 דרכים

9.5.1 דרך- מעבר ציבורי לכלי רכב ולהולכי רגל. תותר בניית מתקני דרך כמוגדר בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 3 וכן תותר העברת קווי תשתיות.

9.5.2 דרך לביטול - השטח המטויט אדום יצטרף שווה בשווה לחלקות 154, 155 כמסומן בתשריט: מגרש 155 א יצטרף לחלקה 155 ומגרש 154 א יצטרף לחלקה 154 ויירשם כאזור מגורים ג'.

10. תנאים ומגבלות בניה**10.1 טבלת מגבלות זכויות הבניה**

האזור	שטח בניה מותר			מס' יח"ד	מס' קומות	תכנית בניה מרבית	מרווחי בניה		
	עיקרי -	שרות על קרקעי	שרות מרתף חניה				צדדי	אחורי	קדמי
בנייני ציבור	90% סה"כ.				3 קומות		5	5	4
מגורים ג'	120% סה"כ.	20% סה"כ.	25%	12 לדונם	4 קומות + מרתף חניה	35%	5	3	4

11. תשתיות

11.1 מים- הספקת המים למבנים ולמתקנים בתחום תכנית זו תהיה מרשת המים של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

11.2 ניקוז- תוגש ותאושר תכנית ניקוז לנגר עילי ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.3 ביוב- הבניינים יחוברו למערכת ביוב מרכזית.

11.4 כיבוי אש- תוגש ותאושר ע"י רשות כיבוי אש תכנית למיקום הידרנטים ואמצעי כיבוי אחרים.

11.5 אשפה- סילוק אשפה ופסולת יעשו ע"י הרשות המקומית, מתקנים לאיסוף אשפה כגון: מכולות יוצבו

בתחומי המגרש ע"פ תנאים והוראות מהנדס הועדה המקומית.

11.6 תקשורת- מערכת קווי התקשורת בתחומי תכנית זו תהיה תת קרקעית.

11.7 חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

11.7.1 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע

בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

11.7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת הסכמה מחברת חשמל.

11.7.3 מתקני טרנספורמציה-לא יותרו מתקני טרנספורמציה על עמוד. חדרי טרנספורמציה יהוו חלק מן המבנה

הראשי או חלק מן המבנה התת קרקעי, בתחום המגרש. שטחם יהיה ע"פ תקני חב' חשמל ויתווסף לשטחי

השירות המותרים.

12. מיגון אזרחי

12.1 בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות התגוננות אזרחית (מפרטים

לבניית מקלטים) התש"ן - 1990 .

13. חניה:

13.1 החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בזמן מתן ההיתר ובתחומי המגרש.

13.2 תותר הקמת חניה תת-קרקעית עד גבול המגרש.

13.3 שטחי חניה תת-קרקעית יתווספו למניין שטחי הבנייה כשטחי שרות.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

15. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף

188 לחוק התכנון והבנייה וירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

16. איחוד וחלוקה

16.1 יוגש תשריט לצורכי רישום הערוך ע"י מודד מוסמך ע"פ הנחיות תכנית זו ותאושר ע"י הועדה

המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

17. חתימות

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

בעל הזכות בנכס : האחים חדד ברזילי

אלישע מור
תכנון/ערים ייזום ויעוץ
 רח' סגולה 26 חיפה/34759
 טל. 8257776 8257776 פקס. 04-8265206

עורך התכנית: אלישע מור- תכנון ערים, ייזום ויעוץ

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון, יוזמת התכנית

תאריך עדכון התכנית: 22.7.99
 13.2.2000

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 850/ש.ל.ל.ז.א.ג.ג.ה

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 467 מיום 14.06.99

תאריך 1.8.00

מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 850/ש.ל.ל.ז.א.ג.ג.ה

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

תאריך

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

אישור תכנית מס. 850/ש.ל.ל.ז.א.ג.ג.ה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.6.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 850/ש.ל.ל.ז.א.ג.ג.ה

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4867

מס. 30.3.00

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום