

3- 4394



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

מועצה מקומית פרדס - חנה

תכנית מפורטת מס' ש / מק / 734

שינוי לתכניות מפורטות ש/139 ; ש/209

**עידכון הוראות תכנית - אגודת "נצרים"**

הועדה המקומית-שומרון  
14-08-2001  
נסקבל

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

דצמבר 1996	
יולי 1998	עידכון
אפריל 1999	להפקדה
אוקטובר 1999	
ינואר 2000	
אוגוסט 2000	למתן תוקף

הועדה המקומית-שומרון  
14-08-2001  
נסקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - השומרון  
מועצה מקומית פרדס - חנה

תכנית מפורטת מס' ש / מק / 734  
שינוי לתכניות מפורטות ש/139; ש/209

עידכון הוראות תכנית - אגודת "נצרים"

**פרק א': התכנית**

**1. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת ש/מק/734: עידכון הוראות תכנית - אגודת "נצרים", להלן: 'התכנית'.  
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

**2. המקום:**

פרדס-חנה, נ.צ.מ. 147700/210000.

**3. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש: 10101 חלקי חלקות: 123,112-99,69

**4. גבול התכנית:**

כמותחם בקו כחול בתשריט.

**5. מסמכי התכנית:**

1. תקנון הכולל 6 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:2,500; 1:500 המצורף לתכנית זאת, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. תשריט זה הינו לצורך תחימת השטח עליו חלה התכנית והצגת בינוי עקרוני מנחה, ואינו משנה ייעודי קרקע מתכנית מאושרת ש/139.
3. נספח תנועה בקנ"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**6. שטח התכנית:**

75.7 דונם (במידה ממוחשבת).

**7. בעלי הקרקע:**

מ.מ.י., דרך העצמאות 13, חיפה. טל. 04-8355411.

**8. יוזם ומגיש התכנית:**

וועד אגודת "נצרים", פרדס-חנה. טל: 06-6377465.

**9. עורך התכנית:**

איריס ענבר-אדריכלית, א. ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 06-6350019.

## 10. מטרות התכנית:

1. תוספת יח"ד במגרש המיועד למשקי עזר שגודלו 2.0 ד' ומעלה, בהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבנייה.
2. תוספת עד 6% בשטחי הבנייה המותרים בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות.
3. שינוי בקו בניין שנקבע בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה:
  - 3.1 קו בניין צדדי למבנים הקיימים - כמסומן בתשריט (במקום 5 מ').
  - 3.2 קו בניין צדדי למבנים מוצעים 3 מ' (במקום 5 מ').
  - 3.3 שינוי בקו בניין לדרך המדיב מ- 5 מ' ל- 16 מ'.

## 11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי להוראות תכניות מפורטות מס' ש/139 ו- ש/209 באיזור המיועד למשקי עזר בלבד. התשריט הוא לצורך הגדרת השטח עליו חלה התכנית והגדרת קווי בניין למיקום מבנה שני בחלקה זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית ובין הוראות תכניות קודמות - יקבע האמור בתכנית זו.

## פרק ב' : סימונים בתשריט

### 12. סימונים בתשריט:

פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
בצבע כתום.	אזור מגורים א'
פסים אלכסוניים ירוק וכתום לסרוגין.	אזור משקי עזר
בצבע חום מותחם חום כהה.	אתר לבנייני ציבור
בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
פסים אנכיים אדום בהיר וירוק לסרוגין.	שביל להולכי רגל
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').	רוחב התוואי
קיווקו בצבע שחור	זכות מעבר משותפת למבנים בחלקה
קיווקו ירוק מקוטע	תחום מוצע למבנה נוסף לחלקה
בצבע צהוב	מבנה מגורים קיים בחלקה
קו אדום מקוטע	קו בניין (בעתיד)
קו סגול מקוטע.	קו בסיס עקרוני לחלוקה עתידית (קו דמיוני)
קו רציף בצבע ירוק.	גבול חלקה לפי תכנית ש/139
קו מקוטע ומספר בירוק עם קו שחור אלכסוני מעליו.	גבול ומספר חלקה רשומה מבוטלת לפי ש/139
קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.	גבול גוש
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת

## פרק ג': רשימת תכליות ושימושים

### 13. כללי:

התכליות בתכנית זו זהות במהותן לתכליות המפורטות בתכנית ש/139 החלה על השטח.

### 14. הוראות בינוי:

- 14.01 ניתן לבנות עד שני מבני מגורים בחלקה, כשהמרחק ביניהם לא יפחת מ-8 מטרים.
- 14.02 מיקום מבנה אחורי בחלקה יהיה בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום מקוטע, ויאושר בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
- 14.03 הנגישות למבנים האחוריים תהיה כמסומן בתשריט הבינוי. לא תותר גישה לחלקות ולחניות מדרך הנדיב.
- 14.04 הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את מבני השירות הקיימים בתנאי ששטח השירות הכולל לא יעלה על המותר (5% משטח החלקה). כל שטח העולה על המותר יועד להריסה.

## פרק ד': תקנות כלליות

### 15. גישה לבניינים:

לא ינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

### 16. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יפקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

### 17. איחוד וחלוקה:

יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם למצב הקיים בפועל.

### 18. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

### 19. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרשים. לכל יח"ד יש לתת שני מקומות חנייה מהם אחד לפחות מקורה.

### 20. תשתיות:

כל מערכות התשתית כולל חשמל, מים, ביוב, תקשורת וטל"כ תבוצענה באישור הוועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית.

## 21. אשפה:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות והנחיות הרשות המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

## 22. מיקלוט:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיקלוט בהתאם לתקנות הג"א.  
לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בצע לפי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

## 23. כיבוי אש:

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

## פרק ה': הגבלות בנייה

### 24. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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.  
על המתכנן לתאם עם חברונ החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו חשמל
2.0 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

### 25. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של המבנה	סוג הכבל
0.5 מ'	מתח נמוך עד 1000 וולט
1.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
3.0 מ'	מתח עליון עד 160 ק"ו

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

### 26. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.  
כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים.

קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

**27. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

**28. תחולה:**

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

**29. תנאים למתן היתר בנייה:**

- 29.01 הגשת ואישור תשריט חלוקה תואם לתכנית ש/139 ותשריט לצרכי רישום לוועדה המקומית.
- 29.02 אישורה של תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתוכן ע"י היזם ובמימונו ותאושר ע"י הוועדה המקומית: תכנית זו תציג פתרונות ניקוז, מיקום מתקני אשפה, גומחות חשמל וטלפון, כניסות למגרשים, גובה 0.00 מומלץ ופרטי פיתוח.
- 29.03 פינוי סככות, חלקי מבנים וחלקי גדרות מתחום זכות מעבר משותפת למבנים בחלקה.
- 29.04 הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח והנחת התשתיות ע"י היזם ועל חשבונו להנחת דעת מהדס המועצה המקומית.
- 29.05 רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין לנושא זכות מעבר למבנה האחורי.

**30. תנאים לתעודת גמר:**

ביצוע בפועל של עבודות התשתית והפיתוח.

**ח ת י מ ו ת**

**"נצרים"**  
אגודה שיתופית חקלאית  
במחוז חנה בע"מ  
חתימת היזם והמגיש

א. ארזי  
אדריכלות ובנין ערים בע"מ  
שקד, ד.ד. משה טלפקס: 06-6330019

חתימת עורך התכנית

חתימת הוועדה

חתימת בעלי הקרקע

ועדה מקומית - "השומרון"  
 אישור תכנית מס. ל-ק-734  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס. 486 ביום 13-8-00  
 סמ"כ"ל תכנון

ועדה מקומית שומרון  
 הפקדת תכנית מס. ל-ק-734  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס. 461 מיום 22-02-99  
 סמ"כ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס. ל-ק-734  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
 מיום ..... עמוד .....

הודעה על הפקדת תכנית מס. ל-ק-734  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4831  
 מיום 09-12-99 עמוד 1718