

3-4418

הועדה המקומית-שומרון
2003-3-20

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון

מס' תכנון 13-4-2003
מחוז חיפה
מס' תכנון 13-4-2003
ת.ק.מ.ל

שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' ש/1 הנקרא:

"תכנית מס' ש/805 - תכנון מגורים בשטח משקי עזר בפרדס חנה-כרכור"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/805 תכנון מגורים בשטח משקי עזר בפרדס חנה-כרכור" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/1 - תכנית מתאר פרדס-חנה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 1324 מיום 22.12.66.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח משקי עזר הנמצא במרכז פרדס חנה ותחום ע"י דרך פיקא בצפון, רח' הצפירה בדרום, רח' הדקלים במזרח ורחוב החלוצים במערב.

4. שטח התכנית

269 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10104 חלקות: 31-23, 40-33, 45, 49, 50, 54-52, 64-62, 67, 72-70, 82-88, 99, 100, 102, 107, 108, 142 - 153, 176-171, 217-212, 309-306, 353 - 358, 362 - 364
חלקי חלקות: 101, 103-106
גוש 10107 חלק מחלקה: 33
גוש 10108 חלק מחלקה: 53
גוש 10109 חלק מחלקה: 144

6. יוזמת התכנית

ועדה מקומית שומרון.

7. בעלי הקרקע

שוניים.

8. עורך התכנית
- יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455.
9. מטרת התכנית
- לאפשר פתוח אזור מגורים בשטח המאושר למשקי עזר.
10. עיקרי התכנית
- א. שינוי יעוד של שטח משקי עזר לאזור מגורים א' ולדרכים.
ב. קביעת דרכים, גישה למגרשים וחיבורן לדרכים מאושרות.
ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח, כולל התשתיות.
ד. קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.
11. באור סימני התשריט
- | | | |
|--|---|--|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א'. |
| ד. שטח צבוע בירוק ותחום בירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח. |
| ה. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה | - | שטח לבניני ציבור. |
| ו. שטח צבוע סגול עם אות ט בתוכו | - | תחנת טרנספורמציה. |
| ז. שטח מטויט בכתום וירוק לסרוגין | - | שטח למשקי עזר (במצב המאושר). |
| ח. שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה | - | אזור מגורים א' מיוחד (בתכנית מאושרת לשטח גובל). |
| ט. שטח צבוע בתכלת | - | אזור מגורים ב' (בתכנית מאושרת לשטח גובל). |
| י. שטח צבוע בירוק | - | שטח ציבורי פתוח (בתכנית מאושרת לשטח גובל). |
| יא. שטח מטויט בירוק | - | אזור חקלאי (בתכנית מאושרת לשטח גובל). |
| יב. שטח צבוע באפור ותחום באפור כהה | - | שטח מסחר (בתכנית מאושרת לשטח גובל). |
| יג. שטח צבוע בחום | - | דרך קיימת ו/או מאושרת. |
| יד. שטח צבוע בוורוד | - | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| טו. שטח מטויט בוורוד וירוק | - | דרך משולבת (במצב מאושר). |
| טז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| יז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדימי, במטרים |
| יח. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך | - | רוחב הדרך. |
| יט. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| כ. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| כא. קו ירוק דק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| כב. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - | מספר חלקה רשומה לביטול. |
| כג. קו שחור דק | - | גבול מגרש מוצע. |
| כד. מספר עם קו נטוי | - | מספר מגרש מוצע. |
| כה. קו עם משולשים בצבע שחור | - | גבול גוש. |
| כו. שטח מנוקד בנקודות שחורות ותחום בקו שחור דק | - | מבנה קיים. |
| כז. שטח תחום בקו שחור דק | - | סככה. |

כח. שטח תחום בקו צהוב - מבנה להריסה.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מיועד לבתי מגורים חד או דו משפחתיים.
- ב. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ג. שטח פרטי פתוח - מיועד לגישה למגרשים אחוריים ולהעברת תשתיות עירוניות. השטחים יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי המגרשים הגובלים.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים), מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. שבילי הגישה המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח ירשמו במשרד ספרי האחוזה, בעת רישום תשריט חלוקה, כשטח משותף של בעלי המגרשים הגובלים.

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו, כמסומן בתשריט. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. חלוקה שונה של המגרשים לא תחשב כסטייה מהוראות התכנית בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. יותר איחוד מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי, לכל שטח המגרש המאוחד, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.

16. תנאי בניה לפי אזורים

- א. אזור מגורים א'
1. שטח מגרש - לא פחות מ-400 מ"ר.
2. שטח הבניה למטרות עיקריות - עד 40% משטח המגרש בכל הקומות יחד.

3. שטחי שרות - מעל הכניסה הקובעת לבנין :
 עד 60 מ"ר עבור :
 - מקלט תיקני מינמלי או מרחב מוגן
 - בהתאם להוראות הג"א.
 - מחסן דירתי בגודל של עד 6 מ"ר
 - לדירה שישולב עם המבנה הראשי.
 - מקום חניה, הממוקם כחלק מהבנין
 - הראשי או במבנה נפרד, בשטח שלא
 - יעלה על 25 מ"ר.
 - שטח לעלית גג - עד 10 מ"ר.
 - שטח למערכות טכניות - עד 10 מ"ר.
- מתחת לכניסה הקובעת לבנין :
 מרתף שאינו בולט יותר מ- 80 ס"מ
 מפני הקרקע הסופית בשטח קונטור
 הקומה שמעליו וגובהו הפנימי לא
 יעלה על 2.20 מ'.
 - הכניסה למרתף תהיה מהדירה
 - שמעליה.
4. גובה הבנין - עד 2 קומות.
 גובה הבנין ימדד מפני ציר הדרך
 הגובלת עד החלק הגבוה ביותר של
 הבנין ולא יעלה על 8.5 מ' בבנין עם גג
 משופע, או 7.0 מ' בבנין עם גג שטוח.
5. תכסית בינוי (היטל בנין) - עד 40% משטח המגרש (כולל שטחי
 שירות למעט חניה מקורה).
7. מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב*.
 לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי ומשטח
 פרטי פתוח.
 לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
8. מספר בניינים במגרש - א. לא יותר ממבנה מגורים
 אחד במגרש עד 500 מ"ר.
 תותר בניית שני בתים על מגרש
 ששטחו 1000 מ"ר לפחות
 ובתנאי שהמרווח בין הבניינים
 יהיה 6 מ'.
 ב. לא יותרו מחסנים במבנים
 נפרדים.
 ג. יותר מבנה תניה בהתאם
 למפורט בסעיף 20ג' להלן.

* במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד המרווחים הקדמיים יהיה 3 מ' בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

17. תשריט בינוי
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לכל שטח החלקה בה מבוקש היתר הבניה שתכלול מיקום גדרות, פילרים, פחי אשפה, חניות, פיתוח מערכת הדרכים ושלביות ביצוע. הועדה המקומית רשאית ליזום תכנית בינוי לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. היה והועדה תיזום תכנית בינוי כאמור, כל תכניות הבינוי הנקודתיות יהיו כפופות לה.
18. חניה
- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה (ראה גם סעיף 20-ג להלן).
19. פיתוח שטחים פתוחים
- א. חצרות
- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות
- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ.
- ג. מתקן אשפה
- מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהי מוסתר בתחום המגרש, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. דרכים
- ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.
20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים
- א. חומרי גמר
- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.
- ב. גגות
- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. מבני עזר באזור מגורים א'
1. לא יותרו מבני עזר נפרדים מהבנין הראשי למעט לחניה.
 2. שטח לחניה מקורה לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד. גובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי.

3. חניה מקורה בתחום המרווחים תותר רק בהתאם לתכנית בינוי למגרשים הסמוכים לגבול בקרבתו מבוקשת הבניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שלא יותר שימוש אחר בכל חלקי המבנה מלבד חניה.
4. מחסן דירתי ישולב עם המבנה הראשי ויהיה תואם לו מבחינת חומרי הגמר.

ד. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מתלי כביסה

מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ז. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ח. חזית רחוב

הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

21. תשתיות

כל קווי התשתיות (ביוב, מים, ניקוז, תקשורת וחשמל) בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חבור למערכת ביוב איזורית עם פתרון קצה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

- ו. מיקלטים ומרחב מוגן
 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל
 בניה בקרבת קווי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חב' החשמל.
22. תנאים נוספים למתן היתר בניה
- א. אישור תשריט חלוקה תואם לתב"ע.
 ב. הגשת תשריטי חלוקה לצרכי רישום ואישורם כחוק.
 ג. הגשת תשריטי הפקעה.
23. מבנים חורגים
- א. מבנים החורגים מתנאי תכנית זו יכללו ברשימת מבנים חורגים שתוכן ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' בחוק ובה יקבע פסק זמן לחריגה.
 ב. מבני מגורים קיימים החורגים מקווי בנין של תכנית זו, למעט מדרך פיק"א, לא יחשבו למבנים חורגים.
 ג. לא תאושר הקלה למבנים המצויים בחריגה מקו בנין של 5 מ' מדרך פיק"א.
24. הוצאות התכנית
 תנאי להיתר בניה יהיה תשלום חלקו של בעל החלקה בהוצאות התכנית, מחושב עפ"י החלק היחסי של שטח חלקתו מתוך שטח כל החלקות, כרשום בלשכת רשום המקרקעין.
25. היטל השבחה
 היטל השבחה ישולם כחוק.

טבלת ריכוז הוראות בניה (פירוט ההוראות ראה בסעיף 16 לעיל)

מגורים	הוראות בניה	
213.8	שטח (בדונם)	
400	גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	
5	קדמי	קווי בנין (במטרים)
3	צדדי ולשפ"פ	
5	אחורי	
40%	שטח בניה	
עד 60 מ"ר	מעלי הכניסה הקובעת	שטחי שירות
עד 40%	מתחת לכניסה הקובעת	
40%	תכסית	
2 קומות	גובה בנין	
1-2	מס' יח"ד למגרש	
2.5 (2.5 - 2.0 / 2.0 - 1.5)	מס' יח"ד לדונם	
410-כ	סה"כ יח"ד	

* עפ"י הפרוט בסעיף 16/3 לעיל.

.26 חתימות

ועדה מקומית שומרון

יוזמת התכנית :

שונים

בעלי הקרקע :

יצחק פרוינד
 יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית :



מספרינו : 11/א' 42/ד (33/D/ 24)

10.11.98

עדכון להפקדה : 21.5.00

עדכון למתן תוקף : 16.12.02, 12.1.03

תאריך למתן תוקף : 17.02.03

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

כטן אשור תכנית מס. 805/11

הכניח לשרת ה-805

805/11

הומלצה לאישור

כישור מס' 444 מיום 08-06-98

09-04-03

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

כטן אשור תכנית מס. 805/11

הכניח לשרת ה-805

805/11

הומלצה להסדר

כישור מס' 444 מיום 08-06-98

09-04-03

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

~~הודעה על אישור תכנית מס. 805-ל~~

~~פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4945~~

~~מיום 21-12-00~~

~~9.69~~

הודעה על הפקדת תכנית מס. 805-ל

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4945

מיום 21-12-00

9.69

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 805/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.4.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 805/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5192

מיום 8.6.03