

391 / 16

3-4429

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "השומרון"

תכנית מתאר מקומית פרדיס ש/391

מסמך ג': תקנות התכנית

היוזמים: המועצה המקומית פרדיס

ועדת ההיגוי הבינמשרדית לתכניות מתאר מקומיות המשותפת

למשרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון

ומשרד התחבורה.

מגישי התכנית: כנ"ל

עורכי התכנית: יהושע ורות חפשי, אדריכלים - זכרון-יעקב.

## א. כללי

1. שם -

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר מקומית, ותקרא תכנית מסי ש/391 - תכנית מתאר פרדיס, להלן "התוכנית".

2. חלות -

התכנית תחול על כל שטח שיפוט המועצה המקומית פרדיס ועל שטחים ממועצה מקומית זכרון-יעקב ומועצה איזורית חוף הכרמל כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. הקרקע הכלולה בתכנית -

גושים בשלמותם: 11277, 11278, 11279, 11280, 11281, 11282, 11283, 11284, 11285, 11286 וגוש השטח הבנוי.

חלקי גושים: גוש 11288, חלקות 1 עד 43, חלק מחלקה 2. גוש 11289 חלק מחלקות 1, 2 - גוש 10964 חלקות 24, 26, 27 חלק מחלקות 23, 25, 28. גוש 11323 חלק מחלקות 1, 25, גוש 10937 חלק מחלקה 128.

4. מסמכי התכנית -

המסמכים להלן מהווים יחדיו את התכנית:

א. תשריט בקני"מ 1:5000 הכולל את כל שטח התכנית.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 המפרט את יעודי הקרקע באזור הבנוי.

ג. תקנות התכנית.

5. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מהווה שינוי ל-

א. תכנית מתאר מקומית ג/380 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מסי 1469 עמי 2068 מיום 22.8.68.

ב. תכנית ג/671 שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 1668 עמי 131 מיום 29.10.70.

ג. תכנית ג/795 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2093 עמי 1227 מיום 2.3.75.

ד. תכנית ג/796 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2261 עמי 42 מיום 7.10.76.

ה. תכנית ש/355 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3678 עמי 3628 מיום 9.7.89.

ו. ג/862.

ז. ג/862 א'.

ח. ג/1004.

ט. ג/860.

י. ג/400.

יא. ג/399.

יב. ש/407 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3687 עמי 3843 מיום

13.8.89.

תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות:

- א. ג/663 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2390 עמ' 478 מיום 1.12.77.
- ב. ג/769 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2373 עמ' 174 מיום 20.10.77.
- ג. ג/862 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2479 עמ' 196 מיום 16.11.78.
- ד. תכנית זו תואמת את התכניות הבאות: ג/635, ש/425
- ה. בשטח התכנית קיימת תכנית ש/460 ב-מ כל עוד היא בתוקף.

התכניות המאושרות שלא בוטלו תשארנה בתקפן, ובמקרה של סתירה בין הוראות תכנית מפורטת לבין הוראות תכנית זו - תועדפנה הוראות תכנית זו, באותו החלק של התכנית שאינו תואם לתכנית זו.

6. מטרת התכנית -

מטרת התכנית היא הכנת תכנית מתאר לפרדיס, בהתאם לסימן ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אשר כוללת גם הוראות של תכנית מפורטת עבור חלק מהשטחים ממזרח לכביש מס' 4. התכנית הוכנה כדי לאפשר הרחבת הישוב על ידי יעוד שטחים למגורים, לצרכי ציבור ולשירותים עבור אוכלוסייה של כ-14,000 נפש, כדי להסדיר את מערכות התחבורה, החינוך, הבריאות והחברה כוללים לישוב.

7. שטח התכנית -

שטח התכנית הוא 2710 דונם בקרוב.

8. יוזמי התכנית -

יוזמי התכנית הם - המועצה המקומית פרדיס, הועדה הבינמשרדית לתכניות מתאר המשותפת למשרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה. 9. מגישי התכנית -

מגישי התכנית הם: המועצה המקומית פרדיס. והועדה הבינמשרדית לתכניות מתאר.

10. עורכי התכנית -

עורכי התכנית הם יהושע ורות חפשי, אדריכלים, נוה-הברון, זכרון-יעקב.

### 3. הגדרות ופירוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים המשמעות שבצידו, אלא אם הכתוב יחייב פרוש אחר.

1. אזור -

שטח המסומן בתשריט בצבע, קיוקו, ניקוד, במסגרת תחומים מיוחדים, בין באחד מהם או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבניינים באותו אזור, והתקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2. אחוז בניה מותר -

היחס באחוזים בין השטח הכולל של כל הרצפות המקורות לבין שטח המגרש, בכפוף לאמור בסעיף ה' סימן 18.

3. בנין -

כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות - (1) כל חלק של מבנה כאמור, וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע; (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.

4. בעל -

בעלים רשומים לרבות שוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר.

5. דרך -

לרבות שפיות, תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה, הן בצידי דרכים, קירות תומכים של דרכים, גדרותיהן, מחסומיהן ומעקותיהן, ואין נפקא מינה אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, ואם היא קיימת או מוצעת בתכנית, ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.

6. החוק -

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

7. ועדה מחוזית -

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.

8. ועדה מקומית -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "השומרון".

9. חנות -

בית, או חלק ממנו, בו עוסקים במסחר.

10. יחידת דיור -  
דירה לפי הגדרתה בסעיף 2.01 (ב) של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)  
תש"ל - 1970.
11. בנין עזר -  
בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו והמיועד לשמש -
  1. מוסך לרכב פרטי
  2. חדר כביסה או יבוש כבסים
  3. חדר הסקה
  4. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא בזה.
12. מגרש בניה -  
קרקע המוגדרת בתכנית שמותרת עליה בניה (שטח נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).
13. מפלס קרקע מאושר -  
מפלס הקרקע הסופי כמסומן בתשריט המצורף להיתר הבניה של אותו מגרש, מדוד בחלק  
הנמוך ביותר במגרש.
14. מרווח -  
המרחק המותנה בתכנית זו, או בכל תכנית מפורטת, מגבולות המגרש, או מגבול הדרך עד  
לבנין, או לכל עבודת בניה, למעט מבנה של גדרות גבול, משוכות, בליטות מותרות, בארות  
מים תת-קרקעיות, בורות רקב וקירות תומכים.
15. קו בנין -  
קו על פני הקרקע ומתחתיה שבינו לבין גבול המגרש או בינו לבין הדרך הארצית - אסורה  
הבניה.
16. שטח חניה -  
שטח המיועד לחניה של מכונית או מכוניות, וכלי רכב לסוגיהם.
17. שטח מגרש מזערי -  
השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
18. תכנית -  
תכנית שהוכנה לפי פרק ג' לחוק.
19. תכנית בינוי -  
תכנית המראה את המיקום, הגודל והצורה של בנינים באזור מסוים.

20. תכנית פיתוח -

תכנית המראה מיקום, צורה ומפלסים של דרכים, שבילים, גדרות, קירות תומכים וכיוצא באלה, וכן מפלסי קרקע, נטיעות וכל שינוי מוצע בקרקע או בצמחיה.

### ג. טבלת שטחים

האזור	שטח הדונם	שטח באחוזים	שטח לפי סוג בדונם	אחוז לפי סיווג
אזור מגורים ב'	271.0	10.00	550.0	20.30
אזור מגורים ב'1	227.0	8.38		
מגורים בגוש השטח הבנוי	32.0	1.18		
אזור מסחרי	4.0	0.15		
אזור מלאכה	7.0	0.26		
שטח לבית העלמין	9.0	0.33		
שטח ספורט	20.0	0.75		
שטח יעור	67.0	2.48		
אתר לביניני ציבור	116.0	4.28		
שטח ציבורי פתוח	45.0	1.66		
מרכז אזרחי	3.0	0.11		
שטח למתקנים הנדסיים	5.0	0.18		
שטח עתיקות	6.0	0.22		
דרכים	285.0	10.52		
אזור חקלאי	1613.0			59.52
סה"כ	2710.0			100.0

# ד. אזורים, סימנים ותיאורם

בתשריט יסומנו האזורים והפרטים לפי טבלה זו:

1. גבול התכנית ..... קו כחול עבה
2. גבול שיפוט הועדה המקומית ..... קו כחול מקוטע
3. אזור הקלאי ..... פסים ירוקים באלכסון
4. אזור מגורים ב' ..... צבע תכלת
5. אזורים מגורים ב' ..... צבע תכלת עם פסים כחולים באלכסון
6. אזור מגורים בגוש השטח הבנוי צפוף ..... צבע תכלת מותחם בכתום
7. אזור מסחרי ..... צבע אפור מותחם באפור כהה
8. אזור מלאכה ..... צבע סגול מותחם בשחור
9. שטח למתקנים הנדסיים ..... צבע חום מותחם בירוק
10. אתר לבניני ציבור ..... צבע חום מותחם בחום כהה
11. אתר לבניני ציבור בשטח עתיקות ..... צבע חום מותחם בשחור
12. שטח יעור ..... צבע ירוק משובץ קוי
13. שטח עתיקות ..... אלכסון בצבע ירוק
14. שטח ציבורי פתוח ..... מותחם בצבע שחור מקוטע
15. שטח ציבורי פתוח משולב בחניה ..... צבע ירוק
16. שטח ספורט ..... צבע ירוק מותחם בחום
17. שטח לבית עלמין ..... צבע צהוב משובץ קוי
18. מבנה להריסה ..... אלכסון בצבע ירוק
19. דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה ..... מותחם בצהוב
20. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך ..... צבע חום בהיר
21. דרך לביטול ..... צבע אדום
22. שביל להולכי רגל מאושר או חלקת דרך רשומה ..... קוי אלכסון אדומים על רקע האזור
23. שביל להולכי רגל מוצע ..... צבע ירוק עם קוים אלכסוניים באדום
24. מספר הדרך ..... ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
25. קו בנין מיזערי ..... ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
26. רוחב הדרך ..... ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
27. קו בנין לדרך ארצית ..... קו מרוסק בצבע אדום
28. קו חשמל מתח גבוה ..... קו, נקודה, קו בצבע אדום
29. חזית חנויות ..... קו סגול
30. גבול חלקה ומספרה לביטול ..... קו ירוק מרוסק ועיגול ומספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע



31. גבול מגרש מוצע ..... קו בצבע שחור
32. גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול  
ירוק
33. גבול גוש ..... קו ועל גביו משולשים בצבע התשריט
34. אזור מוצע לאיחוד וחלוקה ..... גבול האזור מותחם בשחור עם קוים  
אלכסוניים בשחור.
35. חניון לרכב כבד ..... צבע אדום עם קוים אלכסוניים  
בשחור
36. שטח לאכסון נפט ..... צבע אפור מותחם בסגול
37. מגננה פיזית ..... נקודות בצבע שחור
38. שטח לתכנית מפורטת ..... קו נקודה בצבע כחול

## ה. רשימת התכליות

1. שטח חקלאי - בכל אזור מותרים השימושים בקרקע וסוגי המבנה המפורטים להלן:  
שימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, בינוי של מתקנים לאספקת מים, חשמל וביוב, בתי צמיחה (חממות). תותר בניה בשיעור של 60% מהשטח ומחסן לחמרי הדברה וכלי עבודה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לכל חלקה ששטחה עד 4 דונם.
2. בחלקות גדולות מ-4 דונם תותר הקמת מספר מחסנים לפי יחס של 5 מ"ר לדונם, אולם שטח כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר. מבנים לגידול בעלי חיים יוקמו באישור השרות הוטרינרי.
  - א. אזורי מגורים ב', ב'1 ומגורים בשטח הבנוי צפוף.
  - ב. בתי מגורים לפי טבלת ההגבלות והשימושים באזורים.
  - ג. גני ילדים, מגרשי משחקים, מועדונים פרטיים וחברתיים.
  - ד. חנויות ובתי עסק למכירה קמעונאית.
  - ה. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ומרפאות פרטיות.
  - ו. מסעדות, בתי קפה.
3. מגורים עם חזית מסחרית - בתי מגורים עם מסחר בקומת הקרקע.
  - א. אתרים לבניני ציבור.
  - ב. בתי ספר ומוסדות חינוך.
  - ג. מרפאות ותחנות לטיפול באם ובילד.
  - ד. מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי.
  - ה. מוסדות דת.
  - ו. מועדוני נוער ומבוגרים.
  - ז. תחנת משטרה.
  - ח. גנים ונטיעות.
  - ט. ביתן למתקני גן, ביתן לבתי שימוש ציבוריים.
  - י. מגרשי משחק וספורט.
4. אתר לבניני ציבור - אתר לבניני ציבור בשטח עתיקות - כל השימושים המותרים באתר לבניני ציבור, מוזיאון והמתקנים הדרושים, הכל כפוף לאישור מנהל רשות העתיקות.
5. אזור מסחרי -
  - א. חנויות לסיטונאים וקמעונאים.
  - ב. מגורים בקומה שמעל קומת הקרקע.
  - ג. בנקים ומשרדים.

ד. חנויות ובתי מלאכה לחייוטים, שענים ומלאכות דומות, שאינן מקור לרעש ומטרד לסביבה.

7. אזור מלאכה -

בתי מלאכה כגון: נגריות, מסגריות, חמרי בנין, תיקוני חשמל, מתפרות, מוסכים לתיקון רכב קל וכד' בתנאי שלדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטרד על ידי גרימת לכלוך, רעש, אבק או ריח רע לאיזורי המגורים ואינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או בטיחותו.

8. שטח למתקנים הנדסיים -

בריכות מים, מתקני שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מבני אחסנה של המועצה המקומית.

9. שטח ציבורי פתוח

א. גנים ונטיעות.

ב. ביתן למתקני גן, ביתן לבתי שימוש ציבוריים.

ג. מגרשי משחק וספורט.

ד. בחלקה 24 בגוש 11286, המיועדת לש.צ.פ. תותר חניה ציבורית.

10. שטח יעור

א. שבילים להולכי רגל.

ב. מתקני ספורט ונופש.

ג. מגדלי תצפית.

ד. דרכי שירות.

11. שטח לספורט

א. מגרשי ספורט ושעשועים.

ב. מתקנים ומבנים הדרושים לני"ל.

ג. בריכות שחיה והשירותים הצמודים אליה.

ד. מושבים למגרש ספורט.

ה. ביתנים להלבשה, שירותים וקופות.

12. שטח עתיקות -

שימור מבנים ושרידים ארכיאולוגיים. בשטח זה לא תותר בניה, השימור יהיה בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח - 1978 ולפי דרישות רשות העתיקות.

13. בית עלמין -

א. מבנים ומתקנים הקשורים בהפעלה והחזקה של בית עלמין.

ב. מצבות.

ג. נטיעות.

14. דרכים ושבילים -

א. שטחים המיועדים לדרכים ולשבילים ציבוריים להולכי רגל, כבישים ומדרכות.

ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, תאורה, טלפון, מיס, ביוב וניקוז.  
ג. חניות לכלי רכב.

15. שטח לאחסון נפט -  
הקמת משאבת נפט ואחסונו. חובה לגדר את האתר מצד צפון, מערב ודרום.

## ו. הוראות כלליות

1. שימוש בקרקעות ובבנינים -  
לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המוגדר בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור המתאים.
2. שימוש חורג -
  - א. מקום אשר בשעת כניסת התכנית לתקפה משתמשים בהיתר בקרקע או בבנין שימוש חורג כל שהוא שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור - יהיה כחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.
  - ב. היתר בניה שהוצא לפני אישור התכנית זו, ושהינו בתוקף, להקמת בנין שאינו תואם את רשימת התכליות לאותו אזור - יהיה כוחו של האמור בפרק ז' לחוק יפה לגביו.
3. בנינים קיימים בחריגה מהוראות התכנית -
  - א. בנינים קיימים שבנייתם הושלמה עד ליום 11.6.89 ושנמצאים באיזורים המיועדים לבניה, אך החורגים מהוראות תכנית זו מבהינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שנייה המבנה אינו חורג מאיפי הבניה שבסביבה.
  - ב. בנינים קיימים כני"ל, אך החורגים במרווחים הצדדיים ואחורי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משהגב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
  - ג. בנינים קיימים כני"ל, אך החורגים בקו בנין קידמי תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
  - ד. בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור בסעיף א', תגבה הועדה המקומית היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים באחוזי הבניה. במספר המקומות ובמרווחים.
  - ה. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על-פי הוראות תכנית זו.
  - ו. בנינים הקיימים בתוך תוואי הדרך השומה או מוכרזת או מוצעת בתכנית - מיועדים להריסה, מבלי לגרוע מסמכויות הריסה של מבנים אחרים שנבנו שלא כדין.
4. מספר בנינים למגורים על מגרש -
  - א. תותר הקמת שני בנינים על מגרש שגודלו 700 מ"ר ומעלה ובתנאי שאחוזי הבניה, גובה הבנינים והמירווחים המותרים יהיו בהתאם לאמור בטבלת ההגבלות, ובתנאי שהמרחק המיזערי בין שני הבנינים שעל אותו מגרש לא יפחת מ-6 מ'. במגרשים גדולים שלא ניתן לחלקם, תותר הקמת כמה בנינים לפי יחיד של 3 מבנים לדונם ובתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יפחת מ-6 מ'.

5. שטח מזערי של מגרש -

לא תורשה הקמת בנין כל שהוא בכל האזור מהאזורים המפורטים אם יפחת שטח המגרש מהרשום בטבלת ההגבלות והשימושים באזורים.

6. הבניה המותרת -

הבניה המותרת על מגרש תהיה כפופה לאמור בטבלת ההגבלות והשימושים באזורים, ויראו תכנית זו גם כתכנית מפורטת לענין מתן היתרי בניה.

7. תנאי בניה -

א. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת ההגבלות והשימושים באזורים הקובעת שטח מזערי של מגרש, אחוזי בניה ו/או שטח בניה מירבי, מירווחים מזעריים וכד'.  
ב. לא יוקם כל בנין במרחק מגבול המגרש (או מגבול הדרך) הקטן מקו הבנין הרשום בתשריט ו/או בהוראות התכנית.

ג. במגרשים הגובלים בשבילים ציבוריים, או בשטחים ציבוריים פתוחים, לא יקטן המירווח הצדדי או האחורי מ-3 מ'. (אלא אם כן קיים אחרת).

ד. למרות האמור לעיל ולאמור בטבלת ההגבלות והשימושים באזורים תותר הקמתם של בניני עזר ללא פתחים לצד השכן ללא מרווח צדדי ו/או אחורי.  
הבנין יבנה כך שמי הגשמים מהגג לא יזרמו לכוון מגרש השכן. הכוונה להקים בנין עזר ללא מירווחים תובא לידיעת השכן הגובל ותנתן לו האפשרות להשמיע התנגדותו בפני הועדה המקומית בטרם יינתן היתר.

ה. המירווח המזערי הדרוש להקמת בניני עזר בשכנות לשביל ציבורי או לשטח ציבורי פתוח יהיה 2 מ'. (אלא אם כן קיים אחרת).

ו. חלקות 79, 87, 88 בגוש 11286 - באזור המיועד למגורים בחלקות 79, 87, 88 בגוש 11286 מדרום לנחל דליה, לא תותר הקמת בנינים חדשים, אלא רק לאחר שיוסדר נחל דליה. יותר רישוי בנינים הקיימים לעת החלטת הועדה לאישור התכנית, וכמו כן, תותר הוספת קומה שניה, באם ניתן על פי כל הוראות התכנית.

ז. התרי בניה לאורך דרך מס' 70 - הוצאת התרי בניה בשטח לאורך דרך מס' 70 (כביש ואדי מילק), לגביו ניתנה הקלה בקו הבנין ע"י ועדת המשנה לקוי בנין של המועצה הארצית, תותנה בהתקנת אמצעי מיגון אקוסטיים בהתאם לדו"ח אקוסטי שיוגש לועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

8. שטחים לצרכי ציבור -

שטחי הדרכים, השבילים, אתרים לבניני ציבור, שטח מתקנים הנדסיים, שטח ספורט, שטח בית עלמין ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.  
חלקה 24 בגוש 11286 תופקע בשלמות.

9. חניה ורדיוס מינימלי -

א. כל החניות יהיו בתחום המגרשים, ובהתאם לתקנות.

ב. הוצאת היתר בניה תותנה בהתקנת חניה לרכב ממוצע בשיעורים הבאים:

מסום חניה אחד לכל יחידה	תכליות
1 דירה	מגורים
30 מ"ר	חנויות ומשרדים
2 כתות	בתי ספר יסודיים
1 כתה	בתי ספר על יסודיים*
1 חדר	מרפאות
50 מ"ר	מלאכה
30 מ"ר	מינהל ציבורי

\* יש להבטיח מקומות חניה לאוטובוסים בהתאם לצורך.

ג. לא תותר חנית רכב כבד, אלא במקום שיועד לכך בתכנית זו.  
ד. רדיוס מזערי של פינת מגרש במפגש של שני רחובות יהיה 8 מ'.

10. מבנה חניה לרכב פרטי בבנייני מגורים -

א. הגובה הפנימי של המבנה לחניה בעל גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. גובהו המירבי של מבנה לחניה בעל גג משופע לא יעלה על 2.60 מ'.  
ב. מבנה המשמש לחניה של כלי רכב אחד במגרש עליו מותרת יחידת דיור אחת, תותר הקמתו על גבול המגרש ובקו הרחוב, ובלבד שמי הגשמים מהגג לא יזרמו למגרש השכן, והקיר שעל הגבול יהיה ללא פתחים - הכוונה להקים מבנה חניה ללא מרווחים תובא לידיעת השכן הגובל ותנתן לו האפשרות להסתייג מכוונה זו.

11. בנייני עזר -

ניתן להקים בנין עזר במרחק של 2 מ' מגבול המגרש. תנאים להקמתו ללא מירווחים - סעיף 6, ד', ה', לעיל. הגובה הפנימי של בנין עזר בעל גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ', ואילו זה שגגו משופע לא יעלה גובהו המירבי על 2.60 מ'. שטח בנין עזר לא יעלה על 5% משטח המגרש, ולא יותר מאשר 25 מ"ר ליחידת דיור. החמרים מהם ייבנה בנין עזר יהיו יציבים ועמידים.

12. עתיקות -

שום דבר בתכנית זו לא יחשב כאילו בא לצמצם או לשנות את תקפה של פקודת העתיקות בתחום תכנית זו.

13. מקלטים -

א. מתן היתר בניה יותנה בהקמת מקלט תקני או מרחב מוגן בהתאם לחוק.  
ב. פטור מהקמת מקלט ינתן על ידי הרשויות המוסמכות בלבד.

14. חפירה או שינוי -

חפירה או שינוי פני הקרקע טעונים היתר בניה בהתאם לחוק ולתקנות שהוצאו על פיו.

15. מרתף או קומת מסד -

א. מותרים מרתפים לאחסנה ביתית, מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום מתחת לבית שגובה רצפתו מעל מפלס הקרקע המאושר לא יעלה על 80 ס"מ, והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. שטח המרתף ו/או קומת המסד יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למבני עזר ולא יעלה על 50% מהתכסית.

ג. לא יותר השימוש במרתף, או בחלק ממנו, למגורים או לעסק.

ד. קומת המסד ו/או המרתף לא ייחשבו במנין הקומות המותר.

ה. תורשה קומת מסד בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' רק במקרה והשיפוע הממוצע של הקרקע לא יפחת מ-20%, ובלבד שגובה תקרתו מעל פני הקרקע הטיבעית (או המתוכננת) במקום הנמוך ביותר לא יעלה על 2.30 מ'.

ו. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר באטימת חזית מסוימת של קומת המסד מבחינת חזות.

ז. אם תותר קומת מסד ו/או מרתף - לא תורשה בניה נוספת של מבני עזר נפרדים על פני הקרקע פרט לשטחי חניה.

ח. כמוסבר לעיל - תורשה בניה של קומת מסד או מרתף - ולא שניהם יחד.

16. בניה בקרבת קווי חשמל -

א. הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית. כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו, יסמן בה את כל מתקני וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין, וכן יוודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למלויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל.

ב. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים.

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה. הכל כמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת ממרחקים הנקובים להלן (במטרים):

שטח פתוח	שטח בנוי	
		<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25	2.00	מתייל קיצוני
3.00	2.25	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו:</u>
6.50	5.00	מתייל קיצוני
8.50	6.50	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה 150 ק"ו:</u>
13.50	9.50	מתייל קיצוני
20.00	14.00	מציר הקו



ג. מבלי לגרוע ברוחב דרכים 3 ו - 4 בתוכנית ובקווי הבנין של דרך מסי 4 בתוכנית, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל. במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

ד. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.00 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו. ולא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שיקבעו.

ה. קוי חשמל הנכללים בתכנית זו שהעתקם תדרש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

ו. חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל. סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק מכריה וחציבה לפי תמ"א/14.

ז. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר, ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל.

<u>עבודת ידיים</u>	<u>כלים מכניים</u>	
2.5 מטר	3 מטר	מציר כבל תת-קרקעי
2.5 מטר	5 מטר	מעמוד חשמל מתך נמוך
5 מטר	5 מטר	מגבול מטר עמוד מתח גבוה
10 מטר	10 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון
10 מטר	15 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון

ח. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחק הנ"ל, באם תנותק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

ט. למרות האמור בסעיפים א', ב' לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

י. אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים. בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו, ולא ינתן היתר בניה לכך במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין שייקבעו בהתיעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

17. איזור לאיחוד וחלוקה -

א. עודפי מגרשים קיימים אשר עונים על הוראות תכנית זו מבחינת שטח המזערי, אולם צורתם הבלתי רגולרית מונעת תכנון סביר, יאוחדו עם מגרשים שכנים ויחולקו מחדש. לא יוצאו היתרי בניה לפני שתאושר לגביהם תכניות איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. בתוך שנה ממועד אישור התכנית תוגש לוועדה המחוזית תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש למתחם שבגוש 11278.

לא תאושרנה תוכניות מפורטות חלקיות לפני אישור תוכנית מפורטת שלמה לכל המתחם. התוכנית תכלול הפרשות לצרכי ציבור.

18. תשריט חלוקה -

א. תכנית חלוקה למגרשים: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית חלוקה של החלקה הרשומה למגרשי בניה כפי שמסומנים בתכנית. תכנית החלוקה צריכה להיות ערוכה ע"י מודד מוסמך, מיושמת בשטח, תכלול את כל המגרשים המסומנים בתשריט התכנית והכלולים בתחומי החלקה הרשומה, וכן את כל העצמים הנמצאים בשטח המדידה. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י כל בעלי החלקה. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה השונה מהמסומן בתשריט תכנית זו, בתנאי שגודל המגרש לא יקטן בצורה ניכרת מהמותר בתכנית, או מהמסומן בתשריט, וזאת כהקלה מתכנית כאמור בסעיף 149 לחוק. לכל מגרש תובטח גישה ויופרשו שטחי הציבור בהתאם לתכנית זו.

ב. "מפה מצבית": לאחר אישור מפת החלוקה למגרשים, בהתאם לסעיף אי לעיל, תאשר הוועדה המקומית היתרי בניה רק אם תצורף לבקשה להיתר גם "מפה מצבית" ערוכה ע"י מודד מוסמך. "מפה מצבית" זו תכלול את גבולות המגרש שעליו מוצעת הבניה ואת כל העצמים הנמצאים במגרש. "המפה המצבית" תהיה חתומה ע"י בעלי המגרש.

19. חישוב אחוזי בניה -

בחישוב אחוזי הבניה ייכללו כל שטחי הרצפה של כל חלקי הבנין פרט לזכרים להלן:  
א. מקלט תיקני מזערי.

ב. החלק המפולש בקומת העמודים בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.  
ג. מרפסות בלתי מקורות.

20. היטל השבחה -

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

21. גישה מדרך ארצית - מסי 4.

לא תותר גישה מדרך מסי 4 למגרשים הגובלים ותוקם לשם כך גדר הפרדה פיזית. תכנית הגדר תהיה אחידה ותאושר בשלמות ע"י הוועדה המקומית.  
22. שטח יעור -

מתוך מגמה לשמור על היער - כל פיתוח בשטח יעור יהיה אקסטנסיבי, ישתלב בתוך היער וידרוש תכנית פיתוח. תכנית הפיתוח חייבת באישור הוועדה המקומית, אולם אינה חייבת בהפקדה.

23. תשתית מינימלית -

הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר בניה כל עוד לא הובטחה תשתית מינימלית לאתר הבניה: פריצת דרכים, אספקת מים וביוב מרכזי.

24. תכנית בינוי -

לא יוצא היתר בניה באיזור מלאכה ובשטח לספורט ללא הגשת תכנית בינוי. תכנית הבינוי חייבת באישור הועדה המקומית, אולם אינה חייבת בהפקדה.

25. בית העלמין -

קוי הבנין לבית העלמין יהיו כפי שמצוין בתשריט (בהתאם להחלטת ועדת המשנה להקלות מקוי בנין לבתי עלמין של המועצה הארצית). יש לנטוע פס הפרדה ברוחב 5 מ' של עצים בהתאם להוראות תמ"א 19 (סעיף ה-1) ולאישור של הרופא המחוזי לפי פקודת בריאות העם.  
26. קוי בנין מינימליים -

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קוי בנין מינימליים של עד 2 מ' בחלקות צרות שרוחבן 10-12 מ'.

ב. קו הבנין לשבילים יהיה בדי"כ 3 מ' לשולי השביל. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קוי בנין של 3 מ' לפחות לציר השביל בהתחשב בבנינים קיימים, או חלקות שרוחבן פחות מ-12 מ' מבלי שקוי בנין אלה יחשבו כהקלה.

ג. קו הבנין בחלקה 49 בגוש 11281 לכוון דרום יהיה 3 מ' מציר שביל מסי 45 וכפוף למרווחי ביטחון של קו החשמל העובר בשביל.

ד. קו הבנין מציר שביל מסי 57 יהיה 3 מ'.

ה. קו הבנין מציר שביל מסי 61 יהיה 3 מ'.

ו. קו הבנין לבניה קיימת לאורך דרך מסי 36 יהיה 1 מ', ואילו בניה חדשה תהיה על פי קו בנין של 3 מ' מקצה הדרך.

27. חניון לרכב כבד -

הכניסה והיציאה לחניון רכב כבד (חלקה 71 בגוש 11282) יהיו מדרך מסי 21. לא תותר גישה ישירה מהחניון לדרך ראשית מסי 4.

5. טבלת ההגבלות והשימושים באזורים.

מרווחים			מספר קומות מירבי	אחוזי בניה מירביים ברוטו בקומה	אחוזי בניה מירביים ברוטו בכל הקומות	שטח מזערי של מגרש מ"ר	רוחב מזערי של חזית	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
40	30	כמצוק בתשריט	3	50%	80%	450 א' כפי שקיים	15	מגורים ב' (גם עם חזית מסחרית)
40	30	כמצוק בתשריט	3	40%	75%	600	17	מגורים ב' 1 (גם עם חזית מסחרית)
קו בניין קדמי 2 מ' המרחק בין הבנין המוצע לבין בניינים שכנים לא יפחת מ-6 מ'			3 כולל קומת עמודים מכסי 10 מ'			450 א' כפי שקיים		שטח בנוי צפוף *
50	40	כמצוק בתשריט	3	60%	100%	600	15	מסחר
50	30	כמצוק בתשריט	2 או 3	10 מ' או 2 קומות	80%	450		מלאכה
	40	כמצוק בתשריט	3		75%	500	20	אתר לבנין ציבורי ואתר לבנין ציבורי בשטח עתיקות
הבניה אסורה פרט לשימושים המותרים כמצויין ברשימת התכליות								שטח ציבורי פתוח
הבניה אסורה פרט לשימושים המותרים כמצויין ברשימת התכליות								שטח יער
לפי תכנית בינוי שתאושר כחוק על-ידי הועדה המקומית					10% בניה			שטח לספורט
על פי אישור הועדה המקומית								שטח למתקנים הנדסיים

\* תובטח גישה חפשית לכל בנין ובנין

חתימות:

מגישי התכנית : מועצה מקומית פרדיס.

עורכי התכנית : י. ור. חפשי, אדריכלים.

ינואר 1994.

רות ויהושע חפשי  
אדריכלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית ת.ת.ג. ו.א.ר. ס"כ 391/א

הוסלצה ל' א' ש"ד

מיום 6/12/87 265

מיום 6/1/94

מנכ"ל תכנון יו"ר הועדה מנכ"ל הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית ת.ת.ג. ו.א.ר. ס"כ 391/א

הוסלצה ל' הפקדה

מיום 6/12/87 265

מיום 6/1/94

מנכ"ל תכנון יו"ר הועדה מנכ"ל הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 391/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3664

מיום 11.6.89

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 391/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.10.82 לאשר את התכנית.

מנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 391/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4212

מיום 5.5.94