

משרד הבנים
הועדה הפדגוגית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
25-3-2004
נתקבל
תיק מס'

הועדה הפדגוגית-שומרון
9-3-2004
מחוז חיפה
נתקבל
מרחב תכנון מקומי שומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' 648/ש

הועדה המקומית-שומרון
01-3-2004
נתקבל

" שכונת רמז, פרדס-חנה "

יוזמי ומגישי תכנית זו

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, שד' פלמים 15, חיפה 33095, טל. 04-8630855
מועצה מקומית פרדס-חנה - כרכור, דרך הבנים, פרדס-חנה - כרכור 37000, טל. 04-6279900

יעוץ תחבורה לתכנית זו

תות - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ, רחוב טשרניחובסקי 35 חיפה 35709, טל. 04-8337611

עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב פינסקי דוד 34, חיפה 34354, טל. 04-8382740

1. כללי

1.1 שם וחלות

- 1.1.1 תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 648/ש - שכונת רמז, פרדס-חנה" (להלן: "תכנית זו").
- 1.1.2 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט ערך בקנה-מידה 1:1,250, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.1.3 לתכנית זו מצורפים שלושה נספחים כמפורט להלן:
- נספח א' - מצב מאושר (לפי תכניות מאושרות) ערוך בקנה-מידה 1:2,500. נספח זה מהווה השלמת נתונים לגבי שטח התכנית, והוא כולל גם: תרשים סביבה בקנה-מידה 1:20,000, וטבלת שטחים לפי אזורים במצב המאושר ובמצב המוצע.
 - נספח ב' - תכנית נקוה כללית לשכונת רמז, ערוכה בקנה-מידה 1:2,500, לפי תכנון ג. גולנד - מהנדסים בע"מ. נספח זה נועד להנחייה כללית בלבד, והוא אינו מחייב.
 - נספח ג' - תכנית מתחמי תכנון והצעת חלוקה בחלקות מגורים (רשומות) מבונות, ערוכה בקנה-מידה 1:2,500. נספח זה כולל גם תאור בעלויות קרקע. נספח זה מחייב בנושא מתחמי תכנון, ומיועד להנחייה בהכנת תשריטי חלוקה.

1.2 יחס לתכניות אחרות

- 1.2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר פרדס-חנה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה, במידה שאינם נוגדים את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
- 1.2.2 על השטח הכלול בתכנית זו לא תחולנה הוראות תכנית ש/מק/1960 (מגרש מינימלי).
- 1.2.3 הוראות תכנית זו בדבר הקמת מחסנים דירתיים, עדיפות על הוראות תכניות ש/מק/950 ו-ש/מק/950א כפוף לסעיף 1.4 בתכניות אלו.
- 1.2.4 תכנית זו באה במקום תכנית רישום שיכון ציבורי, ת"ש"ץ 2/27/12, שאושרה ב-31.01.84.

1.2.5 תכנית זו באה במקום התכניות המאושרות הבאות:

| מס' תכנית | שם תכנית | פרטי פרסום הודעה ברשומות בדבר אישור תכנית |
|-----------|-----------------------------|---|
| 355/ג | שכון נוה-עובד, פרדס-חנה | י.פ. 0945 מ-19.07.62 (אישור מחדש) |
| 392/ג | תיקון מס' 1 לת.ב.ע. 355 | י.פ. 0694 מ-12.02.59 |
| 14/ש | הרחבת שכון עובדים, פרדס-חנה | י.פ. 1110 מ-27.08.64 |
| 38/ש | שכון עובדים מערב פרדס-חנה | י.פ. 1441 מ-04.04.68 |
| 201/ש | מרכזון בנוה-רמז | י.פ. 3202 מ-23.05.85 |

1.2.6 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המאושרות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מס' תכנית | שם תכנית | פרטי פרסום הודעה ברשומות בדבר אישור התכנית |
|-----------|--|--|
| 300/ג | תיקון א לתכנית בנין ערים מס' 228, שכונה כפרית דרומית מפרדס-חנה | י.פ. 0416 מ-26.05.55 |
| 1/ש | תכנית מתאר פרדס-חנה | י.פ. 1324 מ-22.12.66 |
| 204/ש | שינוי לתכנית מתאר פרדס-חנה (ש/1) | י.פ. 2617 מ-02.04.80 |
| 209/ש | שינוי לתכנית מתאר פרדס-חנה (ש/1), חישוב ברוטו | י.פ. 2661 מ-30.09.80 |
| 298/ש | שינוי לתכנית מתאר פרדס-חנה (ש/1), 2 מבנים נפרדים על מגרש | י.פ. 2889 מ-03.02.83 |
| 362/ש | מערב רמז, פרדס-חנה | י.פ. 3741 מ-11.02.90 |
| ש/במ/500 | נווה-פרדסים, פרדס-חנה | י.פ. 3941 מ-07.11.91 |
| 554/ש | הפחתה בשטח המינימלי הדרוש למגרש באזור מגורים א | י.פ. 4330 מ-27.08.95 |
| ש/500א | שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מס' ש/במ/500 | י.פ. 4718 מ-31.12.98 |

1.2.7 תכנית זו משפיעה על התכניות המופקדות הבאות:

| מס' תכנית | שם תכנית | פרטי פרסום הודעה ברשומות בדבר הפקדת תכנית |
|-----------|---|---|
| 441/ש | הרחבת שכונת מגורים בשכונת רמז בפרדס-חנה | י.פ. 3729 מ-25.12.89 |
| ש362א | נוה רותם - מתחם דרום | י.פ. 1782 מ-19.12.99 |

1.2.8 תכנית זו משפיעה על תכנית ש503 - שינוי תוי דרך רח' המצדה, פרדס-חנה שהועדה המחוזית החליטה להפקידה בישיבתה מ-31.03.92.

1.3 המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת רמז, באזור הדרום-מערבי של פרדס-חנה, מזרחית למסילת הרכבת, כ-200 מ' צפונית לגבול גן-שמואל ודרומית לשכונת "נווה-פרדסים".

1.4 השטח

שטח תכנית זו 671.2 דונם בקירוב, כמפורט בטבלת השטחים בנספח א.

1.5 חלקות קרקע בתכנית זו

| גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|-------|-------------------------|---|
| 10111 | 170-173, 175, 254, 263. | 14-9, 157, 169-159, 174, 255, 260, 261, 264, 274. |
| 10119 | 1, 244-30. | 2, 6-8, 11-15, 28. |
| 10121 | - | 2, 3, 7, 8. |

1.6 בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, פרטיים והמועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור; כמתואר בנספח ג.

1.7 מטרות תכנית זו

- 1.7.1 מתן אפשרות לבניית מבני מגורים בחלקים האחוריים של מגרשי מגורים גדולים שאינם מנוצלים לשימושים החקלאיים שעבורם נועדו.
- 1.7.2 הסדרת מערכת הדרכים בשכונה, ושיפור הנגישות לשכונה מדרכים עורקיות בישוב.
- 1.7.3 תכנון מחדש של שטח המיועד לאזור ספורט פרטי בתכנית מאושרת (ש/362), וקביעת שטח ספורט בשטח מוגבל בבניה המצוי בין מסילת-הרכבת לקו מתח עליון.
- 1.7.4 יעוד שטחים לצרכי ציבור ולמסחר על-פי בדיקת צרכי האוכלוסיה הצפויה בשכונה והשימושים הקיימים בפועל.
- 1.7.5 קביעת הנחיות לבניה ולחלוקה בשטחים עליהם חלות הוראות תכנית רישום שיכון ציבורי מ-1984 והוראות תכנית המתאר מ-1966, כדי לאפשר הוצאת היתרים ורישום חלוקות לפי תכנית מפורטת.

עיקרי תכנית זן

1.8

- 1.8.1 הרחבת קיבולת השכונה עד כ-870 יח"ד (על-ידי מתן אפשרות לבניית כ-350 יח"ד, בנוסף ל: 368 יח"ד ותיקות, 111 יח"ד בגווה רותם ו-40 יח"ד ניתנות לבניה לפי ש/362).
- 1.8.2 הקצאת שטחים לצרכי ציבור, למסחר ולספורט.
- 1.8.3 התניית דרך היקפית לשכונה והרחבת השכונה בתחום שטח חקלאי.
- 1.8.4 שינוי יעוד אזור ספורט פרטי ל: אזור מגורים, שטחי ציבור ושטח למוסד פרטי.
- 1.8.5 התניית דרכים ושבילים, וביטול קטעי דרכים מאושרות.
- 1.8.6 חלוקה למתחמי תכנון.
- 1.8.7 קביעת תנאים לבניה, לחלוקה ולפיתוח.

באור סימני התשריט

1.9

- 1.9.1 קו כחול עבה
- 1.9.2 קו כחול מקוטע
- 1.9.3 שטח צבוע כתום
- 1.9.4 שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה
- 1.9.5 שטח צבוע כתום מטוייט בכחול
- 1.9.6 שטח צבוע תכלת
- 1.9.7 שטח צבוע כתום מותחם בחום
- 1.9.8 שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה
- 1.9.9 שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה ומטוייט בכחול
- 1.9.10 קו סגול
- 1.9.11 שטח צבוע ירוק מותחם בחום
- 1.9.12 שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
- 1.9.13 שטח צבוע ירוק מטוייט ומותחם בחום כהה
- 1.9.14 שטח צבוע חום מותחם בסגול
- 1.9.15 שטח צבוע ירוק
- 1.9.16 שטח צבוע חום בהיר
- 1.9.17 שטח צבוע אדום (ורוד)
- 1.9.18 שטח מטוייט בקווים אלכסוניים מוצלבים באדום
- 1.9.19 שטח צבוע לסרוגן ירוק וחום בהיר/אדום
- 1.9.20 שטח צבוע ירוק מטוייט בירוק (בניצב או באלכסון)
- 1.9.21 שטח מטוייט באדום
- 1.9.22 מספר שחור ברביע עליון בעיגול דרך/דרך משולבת/ שביל להולכי רגל
- 1.9.23 מספר אדום ברביע צדדי בעיגול דרך/דרך משולבת/ שביל להולכי רגל
- 1.9.24 מספר אדום ברביע תחתון בעיגול דרך/דרך משולבת/ שביל להולכי רגל
- 1.9.25 קו ירוק דק
- 1.9.26 קו ירוק דק מקוטע
- 1.9.27 קו שחור עבה
- 1.9.28 קו שחור דק
- 1.9.29 מספר מוקף בעיגול ירוק
- גבול תכנית זן.
- גבול תכנית אחרת.
- אזור מגורים א-1.
- אזור מגורים א-2.
- אזור מגורים מיוחד.
- אזור מגורים ב.
- אתר למוסד פרטי.
- אתר מסחרי.
- אתר מסחרי מיוחד.
- חזית מסחרית.
- שטח ספורט.
- אתר למבני ציבור.
- אתר ציבורי משולב.
- אתר למיתקני ציבור הנדסיים.
- שטח ציבורי פתוח.
- דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.
- דרך/הרחבת דרך מוצעת.
- שטח לחניה ציבורית.
- דרך משולבת, מאושרת/מוצעת.
- שביל להולכי-רגל.
- דרך/חלקת דרך רשומה/שביל - מוצע לביטול.
- מספר דרך / דרך משולבת / שביל להולכי-רגל.
- מרווח קדמי מזערי, במטרים.
- רוחב דרך / דרך משולבת / שביל להולכי-רגל, במטרים.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה המוצע לביטול.
- גבול חלקה מוצע (בחלקה לא מבונה).
- גבול מגרש מאושר (ב-ש/362).
- מספר חלקה רשומה.

| | |
|-------------------------------------|--------|
| מספר בעל ארבע ספרות בצבע שחור | 1.9.30 |
| סדרת 1000 | |
| סדרת 2000 | |
| סדרת 3000 | |
| סדרת 5000 | |
| אות באלף-בית העברי, מודגשת בשחור | 1.9.31 |
| קו אדום דק | 1.9.32 |
| קו אדום מקוטע | 1.9.33 |
| שטח מותחם בקו שחור דק מקוטע | 1.9.34 |
| קו אדום דק מקוטע עם נקודה אחת | 1.9.35 |
| קו אדום דק מקוטע עם שתי נקודות | 1.9.36 |
| שטח מטוייט בסגול | 1.9.37 |
| שטח מותחם ומנוקד בשחור דק | 1.9.38 |
| שטח מותחם בצהוב | 1.9.39 |
| - מספר חלקה מוצעת: | |
| - שטח מבונה בגוש 10119. | |
| - שטח מבונה בגוש 10111. | |
| - שטח פנוי בבעלות פרטית. | |
| - שטח פנוי/תפוס בבעלות המדינה. | |
| - אתר ציבורי/מסחרי/מוסד - מוצע. | |
| - קו רחוב/שביל. | |
| - קו בנין מוצע. | |
| - בינוי מוצע (בחלקה מוצעת). | |
| - ציר קו חשמל מתח נמוך/גבוה | |
| תת-קרקע/עילי, קיים. | |
| - ציר קו חשמל מתח עליון עילי, קיים. | |
| - שטח למעבר קוי חשמל. | |
| - מבנה קיים. | |
| - מבנה להריסה. | |

2. יעודי קרקע

2.1 שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 2.2 לגבי כל אזור.

2.2 תכליות

- 2.2.1 דרך
- מעברים ציבוריים לכלי-רכב ולהולכי-רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי-רכב (מסוג פרטי) בהם לא תותר בניה פרט למבנים ולמיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל ומבני דרך.
- תותר גם הקמת "מיתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף האמור), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
- [הדרכים מסומנות במספרים מ-1 עד 35].
- 2.2.2 דרך משולבת
- רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת.
- תותרנה כל התכליות המותרות בדרך.
- [דרכים משולבות מסומנות במספרים מ-51 עד 57 ו-59].
- 2.2.3 שביל
- להולכי-רגל - מעבר להולכי-רגל בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך, שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב.
- [שבילים להולכי-רגל מסומנים במספרים מ-81 עד 97].
- 2.2.4 שטח לחנייה ציבורית
- שטח לחניית כלי-רכב ולפיתוח גנני. בשטח זה לא תותר בניה פרט למיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מיתקני דרך" ו"מיתקני תשתית" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- שטח זה מיועד רק למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח ("א") הסמוך.
- שטח זה לא יובא בחשבון למתן פטור מהתקנת מקומות חניה (כולם או מקצתם) במגרשים ובאתרים הסמוכים.

- 2.2.5 מגורים א-1 - מגרשי מגורים מבונים למבני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים בצפיפות נמוכה (לחד-משפחתי: 2 יח"ד/דונם, לדו-משפחתי: 2.6 יח"ד/דונם).
- 2.2.6 מגורים א-2 - מגרשי מגורים חדשים למבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בצפיפות נמוכה (לחד-משפחתי: 2 יח"ד/דונם, לדו-משפחתי: 2.6 יח"ד/דונם).
- 2.2.7 מגורים מיוחד - שטח למבני מגורים דו-משפחתיים או טוריים כפוף להוראות תכנית מאושרת ש/362.
- 2.2.8 מגורים ב - שטח למבני מגורים, דו-משפחתיים או טוריים, בצפיפות בינונית (3.5 יח"ד/דונם).
- 2.2.9 מוסד פרטי - שטח למוסד פרטי לרווחת הקהילה שאינו מיועד להפקעה. - יותרו שימושים בתחום הבריאות, הרווחה, התרבות והספורט לרווחת הקהילה, כפוף לאישור הועדה המקומית. [האתר מסומן באותיות פב].
- 2.2.10 אתר מסחרי - שטח למבנה מסחר ושרותי אוכל, כפוף לאישור הועדה המקומית.
- 2.2.11 אתר מסחרי מיוחד - שטח למבנה מסחר כפוף להוראות תכנית מאושרת ש/362.
- 2.2.12 חזית מסחרית - חזית קדמית של מגרש מגורים בו יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע (לתכליות המוגדרות בסעיף 2.2.10) כפוף להסדרת זכויות חכירה ולאישור הועדה המקומית. [חזית מסומנת רק בחלקה 119 בגוש 10119].
- 2.2.13 שטח ספורט - שטח ציבורי למבני ולמיתקני נפש וספורט. [האתר מסומן באותיות יח].
- 2.2.14 אתר למבני ציבור - שטח למבני ציבור עירוניים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (למעט מיתקנים הנדסיים), כפי שתקבע הרשות המקומית. קביעת הרשות המקומית ותבסס על תכנית כוללת לכל האתרים למבני ציבור שבתחום תכנית זו, שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
- 2.2.15 שטח ציבורי משולב - שטח לפיתוח גנני ונופי משולב עם מבנה לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. - הקמת מבנה כאמור, ותותר לפי קביעת הועדה המקומית ביחס לאתרים למבני ציבור כאמור בסעיף 2.2.14.
- 2.2.16 אתר למיתקני ציבור הנדסיים - שטח למיתקנים הנדסיים עירוניים כפוף לאישור הועדה המקומית. [האתר מסומן באותיות יא].

- 2.2.17 שטח ציבורי פתוח - שטח לגינון ולריצוף בו לא תותר בניה ולא תותר התקנת מגרשי חניה, למעט מיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מיתקני תשתית" ו"מיתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות: קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים.
- על-אף האמור לעיל:
תותר הקמת תחנת טרנספורמציה זעירה במבנה בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי לכל האתר. במסגרת התכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני של האתר ואי חסימת מעברים נדרשים להולכי-רגל.
- 2.2.18 שטח למעבר קוי חשמל - רצועת שטח למעבר קוי חשמל עליים או תת-קרקעיים בה תותר בניה לתכליות הנוספות המותרות באזור, כפוף לדרישות חברת החשמל ולכלל הוראות תכנית זו.

3. תנאי בניה ופיתוח לפי אזורים

- 3.1 דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים
- 3.1.1 כל הדרכים, ככרות התנועה, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, יבוצעו לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית על-פי היתר בניה/סלילה שיינתן כחוק.
- 3.1.2 בהיתר סלילה יובטחו הסדרת ניקוז ושילוב צמחיה ושטחי ריצוף בתחום שטח המיועד לדרך; תכנון ההנדסי של הסדרי ניקוז יעשה על בסיס תכנית כללית לניקוז השכונה (ראה נספח ב לתכנית זו).
- 3.1.3 מבנים ומיתקנים (לרבות גדרות) הניתנים להקמה או להתקנה בתחום דרך או שביל, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ותאושרנה כחוק לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.4 דרך קיימת המיועדת בתכנית זו לביטול - תבוטל בפועל רק לאחר סלילת דרך חלופית כמוצע בתכנית זו.
- 3.1.5 הרדיוס של קשת במפגש קוי רחוב בצומת - לא יפחת מ-8 מ'.
- 3.1.6 היתר לבניה חדשה יוצא רק לאחר ביצוע דרך ציבורית בין דרך קיימת למגרש הבניה.
- 3.2 אזורי מגורים ואתרים לבניה
ראה גם טבלאות תנאי בניה בסעיף 8.
במקרה של סתירה בין הטבלאות להוראות סעיף זה יגבר האמור בסעיף זה.
- 3.2.1 מגורים א-1
- טיפוסי בינוי:**
- בית חד-משפחתי ובית דו-משפחתי.
- שטח מגרש מזערי:**
- לבית חד-משפחתי - 500 מ"ר.
- לבית דו-משפחתי או לשתי יחיד בבתים דו-משפחתיים - 750 מ"ר (או כפי שקיים במגרש מבונה).

על-אף האמור לעיל: במגרשים ששטחם קטן מ-1500 מ"ר, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר חלוקה שתאפשר בניית יח"ד בבית דו-משפחתי במגרש ששטחו קטן מ-750 מ"ר אם יובטח כי הבינוי לא יחרוג מכל הוראות תכנית זו ובלבד ששטח מגרש לא יפחת מ-550 מ"ר.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקה לאורך קיר משותף של יח"ד צמודות או בין שני מבני מגורים, בתנאי ששטח מגרש לכל יח"ד לא יפחת מ-350 מ"ר וכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- על-אף האמור לעיל: בחלקות רשומות ששטחן קטן מ-700 מ"ר תותר חלוקה כאמור בתנאי ששטח מגרש לכל יח"ד לא יפחת ממחצית שטח המגרש הראשי לפי תכנית זו.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 35% משטח המגרש.

שטח בניה:

- עד 160 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.
- במגרש בו מוגדרת חזית מסחרית לא תהיה תוספת בשטחי בניה; שטח הבניה למסחר ייגרע מהשטח המותר כאמור.

גובה בנין:

- עד 2 קומות (בנוסף לעליית גג בחלל גג משופע).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע - 8.5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.5 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.

מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון ייקבע המרווח כלהלן:
קדמי (מדרך / משביל / לצד גבול קדמי במגרש אחורי) - 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ', או 0 לאורך קיר משותף של שתי יח"ד.
אחורי (גם לצד גבול אחורי במגרש קדמי) - 5.0 מ'.
בין מבני מגורים במגרש - 6.0 מ'.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר במרווח הקדמי.
- תותר הקמת מבנה חניה ומחסן במרווחים הצדדיים והאחוריים, בתנאי שהסדרי הניקוז והפתחים בקירות לא יפנו למגרש השכן, ייאסר שימוש בגג ותתקבל הסכמת השכן.
- שטח מחסן נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- גובה מבנה עזר נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על: 3.0 מ' בחוף ו-2.2 מ' בפנים.

מגורים א-2 3.2.2

טיפוסי בינוי:

- בית חד-משפחתי ובית דו-משפחתי.

שטח מגרש מזערי:

- 500 מ"ר לחד-משפחתי, 750 מ"ר לדו-משפחתי.
- תותר חלוקה שונה מהחלוקה המוצעת בתכנית זו כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם על-ידי הועדה המקומית.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקה לאורך קיר משותף של יח"ד צמודות או בין שני מבני מגורים, בתנאי ששטח מגרש לכל יח"ד לא יפחת מ-350 מ"ר וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 35% משטח המגרש.

שטח בניה:

- עד 160 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 2 קומות (בנוסף לעליית גג בחלל גג משופע).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע - 8.5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.5 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.

מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט (בציון מידה), ובאין סימון ייקבע המרווח כלהלך:
קדמי (מדרך / משביל) ואחורי - 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ'.
בין מבני מגורים במגרש - 6.0 מ'.
- הבינוי המוצע בתשריט מהווה הנחיה להעמדת בנינים ביחס לקו הרחוב. מידות המבנים והמרווחים אינם מחייבים וייקבעו על-פי הוראות תכנית זו.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר במרווח הקדמי.
- תותר הקמת מבנה חניה ומחסן במרווחים הצדדיים והאחוריים, בתנאי שהסדרי הניקוז והפתחים בקירות לא יפנו למגרש השכן, ייאסר שימוש בגג ותתקבל הסכמת השכן.
- שטח מחסן נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- גובה מבנה עזר נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על: 3.0 מ' בחוץ ו-2.2 מ' בפנים.

3.2.3 מגורים מיוחד

תנאי הבניה יהיו על-פי הוראות תכנית מאושרת ש/362, אולם כפוף לגבולות המגרשים ולמרווחים הקדמיים שנקבעו בתכנית זו.

3.2.4 מגורים ב

טיפוסי בנינו:

- בית טורי ובית דו-משפחתי, בצפיפות של 3.5 יח"ד לדונם.

שטח מגרש מזערי:

- 750 מ"ר.
- תותר חלוקה שונה מהחלוקה המוצעת בתכנית זו כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח על-ידי הועדה המקומית.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקה לאורך קיר משותף של יח"ד צמודות או בין שני מבני מגורים, בתנאי ששטח מגרש לכל יח"ד לא יפחת מ-250 מ"ר וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 35% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 160 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 2 קומות (בנוסף לעליות גג בחלל גג משופע).
- גובה מירבי למבנה עם גג משופע - 8.5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.5 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.

מרווחי בניה מזעריים (למבני מגורים):

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון ייקבע המרווח בהתאם כלהלן:
קדמי ואחורי - 5.0 מ'.
- צדדי - 3.0 מ' או 0 לאורך קיר משותף של שתי יחיד.
- בין מבני מגורים במגרש - 6.0 מ'.
- הבינוי המוצע בתשריט אינו מחייב.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.
- לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבני המגורים.
- גובה מבנה חניה נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על: 3.0 מ' בחוף ו-2.2 מ' בפנים.

חזית בנין:

- לא יותר קו חזית רצוף של יותר מ-3 יחיד, ותחול חובת הזזה בשעור של כ-2.0 מ'.

3.2.5

אתר למוסד פרטי

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 40% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 50% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 10 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.
- קומות מרתף לשרות ולחניה יותרו בנוסף לגובה המותר.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים לגבולות המגרש (לבניה עילית ולבניה תת-קרקעית) יהיו לפי המסומן בתשריט.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.

3.2.6

אתר מסחרי

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 40% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 50% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 10 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט, ובאין סימון - 5.0 מ'.

מבני עזר:

- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.

3.2.7 אתר מסחרי מיוחד

- תנאי הבניה יהיו על-פי הוראות תכנית מאושרת ש/362, אולם כפוף לגבולות המגרשים ולמרווחים הקדמיים שנקבעו בתכנית זו.

3.2.8 שטח ספורט

שטח מגרש מזערי:

- 1,000 מ"ר.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקת האתר בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש.
- אישור חלוקה טעון אישור הועדה המקומית לתכנית כללית לניצול שטח האתר.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 30% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 12 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים לגבולות המגרש יהיו לפי המסומן בתשריט.

3.2.9 אתר למבני ציבור

שטח מגרש מזערי:

- 500 מ"ר.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקת האתר בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש.
- אישור חלוקה טעון אישור הועדה המקומית לתכנית כללית לניצול שטח האתר.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 40% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 50% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 10 מ'.

על-אף האמור לעיל:

- במרחק של 25 מ' מגבול מגרש מגורים תותר בניה עד לגובה 12 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.
- קומות מרתף לשרות ולחניה יותרו בנוסף לגובה המותר.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט ובאין סימון - ייקבע המרווח כלהלן:
קדמי ואחורי - 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ'.
- תותר בניה תת-קרקעית בתחום המרווחים.
- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.

נטיעות:

- במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תובטח רצועת נטיעות במרווחים שלאורך גבולות מגרשי מגורים.

3.2.10 אתר ציבורי משולב

שטח מגרש מזערי:

- 500 מ"ר.

חלוקת משנה:

- תותר חלוקת האתר בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש.
- אישור חלוקה טעון אישור הועדה המקומית לתכנית כללית לניצול שטח האתר.

תכסית קרקע:

- התכסית (כמוגדר בסעיף 4.1.1) לא תעלה על 30% משטח המגרש.

שטח בניה:

- שטח בניה לא יעלה על 50% משטח המגרש, בנוסף לשטחי שרות.
- שטחי שרות יותרו על-פי המוגדר בסעיף 4.1.3.

גובה בנין:

- עד 10 מ'.

על-אף האמור לעיל:

- במרחק של 25 מ' מגבול מגרש מגורים תותר בניה עד לגובה 12 מ'.
- הגבהים יימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.
- קומות מרתף לשרות ולחניה יותרו בנוסף לגובה המותר.

מרווחי בניה מזעריים:

- המרווחים יהיו לפי המסומן בתשריט ובאין סימון - ייקבע המרווח כלהלן:
קדמי ואחורי - 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ'.
- תותר בניה תת-קרקעית בתחום המרווחים.
- לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווחים.

נטיעות:

- תחול חובת פיתוח רצועה ירוקה ברוחב 5 מ' לאורך גבול מגרשי מגורים.

3.2.11 אתר למיתקני ציבור הנדסיים

שטח מגרש מזערי:
- לפי המוצע בתשריט.

מרווחי בניה מזעריים:
- לצד כל גבולות האתר - 5.0 מ'.

בינוי:
- תותר בניה רק לפי תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר, שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

4. תנאי בניה ופיתוח בנושאים כלליים

4.1 צורת חישוב שטח הבניה

4.1.1 שטחי תכנית הקרקע:
יימדדו ויחושבו בהתאם להיטל על הקרקע של כל חלקי המבנה, ללא הבחנה בין סוג השימוש (כולל חניה ומחסן), למעט בניה הקשורה לפיתוח החצר (מדרגות, עמודים, פרגולות) ובניה תת-קרקעית - שלא ייכללו בחישוב.

4.1.2 שטחי הבניה:
יוגדרו, יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

4.1.3 שטחי שרות:

4.1.3.1 באזור מגורים:

- עד 40 מ"ר ליחיד, ולא יותר מהמפורט להלן:
- 7.5 מ"ר למרחב מוגן דירתי, 10.0 מ"ר למחסן דירתי, 15.0 מ"ר לחניה ו-7.5 מ"ר לשרות נלווה אחר.
- תחול חובת בניית מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר לפחות.
- בחלל עליית הגג לא יותרו שטחי שרות.
- באזורי מגורים א (1 ו-2) יותר מחסן נפרד ממבנה המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד, וכפוף לכל הוראות תכנית זו.

4.1.3.2 באזורי בניה אתרים:

- עד 20% משטח הבניה העיקרי, בנוסף לשטחים הנדרשים על-פי התקנות.
- תינתן לועדה המקומית הסמכות להוסיף שטחי שרות מתוך שטחי הבניה המותרים (לצרכי חניה בקומת מרתף, מקמרות וקומות עמודים מפלשות)
- בכל אתר למבנה ציבורי ומוסד, אם שוכנעה שיש נחיצות בכך ובתנאי ש-30% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי.

4.2 תכניות בינוי ופיתוח

4.2.1 תכנית בינוי ופיתוח למתחם:

4.2.1.1 הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם (לפי גבולות המתחמים בנספח ג)
על-ידי יוזמי התכנית / הועדה המקומית ואישורה על-ידי הועדה המקומית יהוו תנאי לאישור בקשת בניה למבנה חדש.

- 4.2.1.2 התכנית תערך בקנה-מידה 1:500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: הצעה לחלוקות משנה, תאור העמדת בנינים (לרבות מבני עזר), מאפיינים עיצוביים של הבינוי המוצע, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מיתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומיתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
- 4.2.1.3 התכנית תכלול גם חתכים אופייניים וחזית לכל אורך קו הרחוב.
- 4.2.2 תכנית פיתוח למגרש:
- 4.2.2.1 התכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 4.2.2.2 התכנית תערך בקנה-מידה 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תאור העמדת בנינים, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מיתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומיתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי של המרווחים.
- 4.2.2.3 התכנית תחול על מגרש שלם, לפי גבולות שנקבעו בתכנית זו. אולם, בחלקות מבוטות תחול התכנית על כל שטח החלקה הרשומה, טרם חלוקתה לפי הוראות תכנית זו.
- 4.3 גדרות
- 4.3.1 על גבול מגרש בניה (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר חיה, או גדר אבן מקומית באחד משני הגבהים: 0.60 מ', 1.20 (מדוד מפני המדרכה). מעל גדר אבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.
- 4.3.2 על-אף האמור לעיל:
באתר למבני ציבור ולאורך חזית מסחרית - לא תחול חובת הקמת גדר לאורך גבולות הפונים לרשות הרבים.
- 4.3.3 הקמת גדר על גבול מגרש בניה הפונה לרשות הרבים, כאמור לעיל - תהווה תנאי לשימוש בבנין.
- 4.3.4 לאורך גבול בין שני מגרשים שכנים תותר הקמת גדר בגובה מירבי של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה.
- 4.3.5 בבקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב הגדרות במגרש; בתכנית יתואר, בין השאר, שילוב מיתקני אשפה ותשתית (תקשורת וחשמל) בעיצוב הגדר.
- 4.4 בניה למגורים בקיר משותף
- בקשה לבניית/להרחבת מבנה דו-משפחתי תכלול התייחסות מיוחדת לעיצוב הכולל של המבנה הדו-משפחתי (עיצוב החזית, צורת הגג, חומרי גמר, גוונים וכדומה), לשלבי הביצוע ולפיתוח החצר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית וכפוף לתכנית הביעתי והפיתוח למתחם השלם.

| | | |
|--|------------------------------|-----|
| | <u>עיצוב ארכיטקטוני</u> | 4.5 |
| | 4.5.1 חומרי גמר | |
| בבקשה להיתר בניה יפרטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של חזיתות, גגות וגדרות. | 4.5.1.1 | |
| הבקשה להיתר בניה תכלול גם הוראות לביצוע גמר חזיתות, בתחום המרווחים, הפונות למגרש השכן. | 4.5.1.2 | |
| | 4.5.2 חזיתות לרשות רבים | |
| בחזיתות ובגגות הנראים מרשות רבים תהיה התייחסות מיוחדת בעיצוב החזית ופיתוח המרווחים, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. | | |
| | 4.5.3 גגות | |
| התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. | 4.5.3.1 | |
| לא תותר בניה מעל לגובה המותר כמפורט בסעיף 3 לגבי כל אזור. | 4.5.3.2 | |
| | 4.5.4 מיתקנים הנדסיים | |
| בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים. | | |
| | 4.5.5 מיכלי גז ודלק | |
| מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מרשות הרבים. | | |
| | 4.5.6 מיתקן אשפה | |
| מיתקן בייתי לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר מגרש מגורים. | | |
| | 4.5.7 שלטי פרסומת | |
| התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב החזיתות שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. | 4.5.7.1 | |
| לא תותר התקנת שלטים מעל לגובה המותר לבניה כמפורט בסעיף 3 לגבי כל אזור. | 4.5.7.2 | |
| | <u>מבנים להריסה</u> | 4.6 |
| כל המבנים המצויים בשטחים המיועדים בתכנית זו לדרך (מכל סוג שהוא) ולשטח ציבורי פתוח - ניתנים להריסה. | 4.6.1 | |
| כל המבנים החורגים לתחום מגרש שכן - מיועדים להריסה על-ידי הבעל והמחזיק במבנה. | 4.6.2 | |
| כל המבנים החורגים לתחום מגרש מוצע בתכנית זו - מיועדים להריסה לפני הוצאת היתר בניה במגרש זה. | 4.6.3 | |
| | <u>מבנים ושימושים חורגים</u> | 4.7 |
| מבנים ראו שימושים שנהיו חורגים עקב אישור תכנית זו, ינהגו בהם בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. | 4.7.1 | |
| | 4.7.2 על-אף האמור לעיל: | |
| מבנים שנבנו כחוק ונהיו חורגים רק למרווחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, לא ייחשבו כבנינים חורגים וכל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו. | | |

חניה 4.8

החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

מיגון אזרחי ובטיחות 4.9

- 4.9.1 כל בקשת בניה תכלול מיקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מיקלטים) התשי"ן-1990.
- 4.9.2 כל בקשת בניה תלווה בהתחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי-אש לפי דרישת שרותי הכבאות.

5. תשתיות

חשמל 5.1

- 5.1.1 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- 5.1.2 בתחום מגרשי בניה תחול חובת הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 5.1.3 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה זעירה במבנה בתחום האתרים המסווגים כשטח ציבורי פתוח, בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי. (ראה גם סעיף 2.2.15).
- 5.1.4 לא ינתן היתר בניה/סלילה מתחת לקוי חשמל עיליים.
- 5.1.5 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מ') - 11.0 מ'.
- 5.1.6 אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת-קרקעיים ולא במרחקים קטנים מהרשום מטה.
0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.
1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- 5.1.7 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 5.1.8 עמחים שימצאו בתחום דרך מוצעת ניתנים להעתקה על חשבון מבקש היתר הסלילה.
- 5.1.9 כל קוי החשמל באזורי פיתוח חדשים יהיו תת-קרקעיים.

תקשורת 5.2

- 5.2.1 הוצאת היתר לסלילה/לבניה/לפיתוח - תותנה בטאום עם חברות התקשורת והכבלים לגבי הצנרת המתוכננת.
- 5.2.2 כל קוי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

- 5.3 ניקוז, מיס וביוב
- 5.3.1 היתר יוצא רק לאחר שיובטח ניקוז השטח לפי תכנית הנדסית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית ועל בסיס תכנית כללית לניקוז השכונה (ראה נספח ב).
- 5.3.2 כל בקשת בניה תלווה בתכנית פיתוח המגרש, שבמסגרתה יתוארו מיפלסי הקרקע והסדרי ניקוז נגר עילי.
- 5.3.3 הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הישוב או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 5.3.4 הוצאת היתר תותנה בהצגת פתרון להתחברות למערכת הביוב של הישוב.
- 5.3.5 לפני מתן היתר למבנה חדש תועבר למשרד הבריאות תכנית הנדסית לאיסוף ולסילוק ביוב, שתתייחס לתוספת יחיד על-פי תכנית זו ולהזרמת השפכים למכון הטהור חדרה.

6. חלוקה, רישום שטחי ציבור והשבחה

- 6.1 איחוד, חלוקה ורישום
- 6.1.1 גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות חלקות וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו.
- 6.1.2 על מגישי בקשות בניה/סלילה להגיש לאישור מוסדות התכנון תשריט לצרכי רישום התואם את החלוקה שנקבעה בתכנית זו.
- 6.1.3 באזורי מגורים א ו-ב תותר חלוקה לפי המוצע בתשריט וכלהלן:
- 6.1.3.1 באזור מגורים א-1 תחול חובת חלוקה לפי זכויות חכירה וכפוף לכל הוראות תכנית זו. החלוקה המוצעת בנספח ג מיועדת להנחייה בהכנת תשריטי חלוקה, והיא אינה מחייבת.
- 6.1.3.2 באזורי מגורים א (1 ו-2) תותר חלוקת משנה לאורך קיר משותף בין יחיד צמודות או בין שני מבני מגורים - בתנאי שתובטח נגישות ברכב מדרג ציבורית לכל מגרש וכפוף לכל הוראות תכנית זו.
- 6.1.3.3 באזור מגורים ב תותר חלוקה שונה, כפוף לכל הוראות תכנית זו ולאישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם (כמוגדר בסעיף 4.2).
- 6.1.4 רוחב רצועת מעבר למגרש אחורי לא יפחת מ-3 מ'.
- 6.1.5 כל חלוקה טעונה אישור תשריט חלוקה על-ידי בעלי הקרקע ומוסדות התכנון.
- 6.1.6 בהמשך לאמור בסעיף 6.1.1 - בחלקות המפורטות להלן תחול חובת צרוף שטחים גובלים (שהינם בבעלות המדינה או הרשות המקומית) כמתואר בתשריט. הצרוף טעון הסדרת זכויות חכירה ואישור תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על-ידי מוסדות התכנון. כל עוד לא אושר תשריט כאמור לא יוצאו היתר בניה בחלקות אלו.

[המשך סעיף 6.1.6]

| שטח מיועד לצרוף | | שטח עיקרי | | שטח מיועד לצרוף | | שטח עיקרי | |
|------------------|-------|------------|-------|------------------|-------|------------|-------|
| חלקה רשומה (חלק) | גוש | חלקה רשומה | גוש | חלקה רשומה (חלק) | גוש | חלקה רשומה | גוש |
| 238 | 10119 | 87 | 10119 | 263 | 10111 | 172 | 10111 |
| 238, 237 | " | 88 | " | 263 | " | 173 | " |
| 237 | " | 89 | " | 263 | " | 175 | " |
| 227 | " | 108 | " | 240, 28 | 10119 | 37 | 10119 |
| 232 | " | 133 | " | 240 | " | 38 | " |
| 232 | " | 134 | " | 28 | " | 39 | " |
| 3 | 10121 | 137 | " | 28 | " | 40 | " |
| 3 | " | 138 | " | 28 | " | 44 | " |
| 242 | 10119 | 153 | " | 241, 28 | " | 45 | " |
| 242 | " | 154 | " | 241 | " | 46 | " |
| 242 | " | 155 | " | 28 | " | 47 | " |
| 242 | " | 156 | " | 241 | " | 48 | " |
| 244 | " | 167 | " | 241 | " | 49 | " |
| 223 | " | 200 | " | 241 | " | 50 | " |
| 223 | " | 211 | " | 238 | " | 59 | " |
| 219 | " | 212 | " | 228 | " | 63 | " |
| 227 | " | 213 | " | 238 | " | 86 | " |

רשום שטחי ציבור 6.2

6.3 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור על-פי סעיף 188(ב) בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית על-פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

6.4 מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור על-פי סעיף 188(ב) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על-פי חוק התכנון והבניה.

6.5 שטח ספורט (יח) יוחזר לרשות המקומית ויופעל על-ידי למטרות ספורט באופן שאינו למטרות רווח.

היטל השבחה 6.6

היטל השבחה ייבנה וישולם כחוק.

7. רשימת תנאים מיוחדים לפי יעודי קרקע

- 7.1 מגרשי מגורים
- 7.1.1 - היתרי בניה בחלקות מוצעות 5024, 5025, 5030 ו-5031 יוצאו רק לאחר העתקת קו החשמל המצוי בהם.
- 7.1.2 - פיתוח ובינוי של חלקות מוצעות 3001-3004 (בתחום חלקה 2 בגוש 10119) יותנו בהבטחת השתלבות קטע דרך 1 הסמוך, במערכת הדרכים המתארית באזור.
- 7.1.3 - למען הסר ספק - לא תותר גישה ברכב מדרך 2 אל חלקה 133 בגוש 10119.
- 7.1.4 - הבטחת פיתוח אתר "ה" - תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בחלקות מוצעות 5017-5019 (מגורים ב) ובחלקות מוצעות 5001, 5002, 5016-5006 (מגורים א-2).
- 7.1.5 - בחלקות המיועדות להשלמה על-ידי צרוף שטחים גובלים כמפורט בסעיף 6.1.6 - לא יוצאו היתרי בניה כל עוד לא אושר תשריט לצרכי רישום כאמור בסעיף הנ"ל.
- 7.1.6 - הוצאת היתר בניה והתקנת מערכות ביוב ומים במגרשים שלהלן המצויים ברדיוס 45 מ' מהבאר הקיימת באתר "יא" תותנה בהבטחת הגנה על הבאר לפי דרישות משרד הבריאות.
המגרשים המצויים ברדיוס 45 מ' מהבאר (כמסומן בתשריט):
חלקות מוצעות 5028-5030 ומגרשים בחלקות 150-152 ו-154.
- 7.1.7 - בחלקות מוצעות 3001-3004, 5017 ו-5018 - תחול גם חובת הקמת גדר בחזית הפונה לדרך 1 (לאורך שביל) לפני הקמת יסודות למבנה חדש.
- 7.1.8 - המשך השימוש החקלאי במגרשים המוצעים בתחום חלקה 2 בגוש 10119 - לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו אם יובטחו הנושאים שלהלן:
7.1.8.1 השטחים לא ישמשו לגידול בעלי-חיים.
7.1.8.2 לא יוקמו מבנים.
7.1.8.3 השטחים ינוקזו לפי הנחיות מהנדס המועצה המקומית.
7.1.8.4 כל בקשה לבינוי תלווה בהתייחסות להשפעת הפעילות החקלאית הסמוכה.
- 7.1.9 בחלקה 48 בגוש 10119 (מגרש 1048) שטח מזערי להקמת מבנה דו-משפחתי יהיה 700 מ"ר, ומרווח הבניה המזערי מרחבת סיבוב בדרך 54 יהיה 3 מ'.
- 7.2 שטחים ציבוריים
- 7.2.1 - השטחים הציבוריים הפתוחים הקטנים (ו, ז, ח, כ, כא, כב, כד, כה, כח) המצויים בין דרך למגרש מגורים - ייראו כחלק מרצועת הדרך לכל עניין הקשור לתכנון, לביצוע ולהשתתפות בהוצאות.
- 7.2.2 - פיתוח ובינוי של אתר "טו" (בתחום חלקה 2 בגוש 10119) יותנו בהבטחת השתלבות קטע דרך 1 הסמוך, במערכת הדרכים המתארית באזור.
- 7.2.3 - באתר "ה" תחול חובת שמירת חורשת האקליפטוסים הקיימת.
- 7.2.4 - באתרים יב, יד, טו ו-כט תחול חובת פיתוח רצועה ירוקה ברוחב 5 מ' לאורך גבול מגרשי מגורים.
- 7.2.5 - אתר "יז" מיועד לאיחוד עם האתר למבני ציבור המאושר (ב-ש/במ/500) לאורך גבולו הצפוני.

| | | |
|-------|--|-----|
| | <u>שבילים</u> | 7.3 |
| 7.3.1 | - שביל להולכי-רגל (ברוחב 9-16 מ') הצמוד לקטע דרך 1 (המסומן ברוחב 22 מ') מהווה הרחבת רצועת הדרך לצורך הסדרת מדרכות וגינון. | |
| 7.3.2 | - בשביל להולכי-רגל הנ"ל תותר גישה ברכב מדרך 1 רק לאתר למיתקני ציבור הנדסיים ("יא"). | |
| | <u>דרכים</u> | 7.4 |
| 7.4.1 | - פיתוח דרך משולבת 52 יתוכנן באופן שלא יתאפשר מעבר כלי-רכב בין הדרך המשולבת אל דרך 2. | |
| 7.4.2 | - בין דרך משולבת 54 לדרך 1 שלאורכה, תוקם גדר הפרדה; פיתוח הדרך המשולבת יתוכנן באופן שלא יתאפשר מעבר כלי-רכב בין הדרך לדרך המשולבת, למעט במקום אחד שייקבע בתכנון תנועתי-הנדסי שיאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית, ויהווה חלק מביצוע דרך 1. | |
| 7.4.3 | - בתחום דרך 3 תתקיים הפרדה פיזית בהתאם לתכנון תנועתי-הנדסי, שיוגש בתכנית הסדרי תנועה בקטע זה של הדרך (צפונית לדרך 30) ויראה הפרדה לשני חלקי דרך: המשכיות טבעית של דרך 1 ונגישות למגורים הגובלים בדרך 3. | |
| | <u>מסחר</u> | 7.5 |
| | הדרכים הפנימיות שאושרו בתחום האתר המסחרי "מא" (חלקה 213 בגוש 10119) לפי תכנית 201/ש - מתבטלות על-ידי תכנית זו. | |

8. טבלאות תנאי בניה (לפי הוראות סעיף 3.2) במקרה של סתירה בין הטבלאות בסעיף זה להוראות סעיף 3.2 יגבר האמור בסעיף 3.2.

8.1

| אזור | טיפוס בינוי | שטח מגרש מזער ב-מ"ר | צפיפות יח"ד/דנס | שטח תכנית קרקע מירבי ב-% | שטח בניה עיקרי מירבי ב-% | שטח בניה עיקרי מירבי ליחיד ב-מ"ר | שטח שרות (ש"ש) מירבי |
|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| מגורים א-1 | חד-משפחתי | 500 | 2 | 35 | - | 160 | 40 מ"ר ליחיד: 7.5 מ"ר - ממ"ד 10.0 מ"ר - מתסן 15.0 מ"ר - חניה 7.5 מ"ר - אחר |
| | דו-משפחתי | 750 או 550 בתנאים | 2.6 | | | | |
| מגורים א-2 | חד-משפחתי | 500 | 2 | 35 | - | 160 | - |
| | דו-משפחתי | 750 | 2.6 | | | | |
| מגורים מיוחד | | | | | | | |
| על-פי הוראות תכנית ש/362 | | | | | | | |
| מגורים ב | דו-משפחתי או טורי | 750 | 3.5 | 35 | - | 160 | כמו במגורים א |
| מוסד פרטי | - | כפי שמוצע | - | 40 | 50 | - | 20% משטח עיקרי |
| מסחרי | - | כפי שמוצע | - | 40 | 50 | - | - |
| ספורט | - | 1,000 | - | - | 30 | - | - |
| מבני ציבור / ציבורי משולב | - | 500 | - | 30 / 40 | 50 | - | - |
| מיתקני ציבור הנדסיים | - | כפי שמוצע | - | לפי תכנית בינוי ופיתוח | | | |

8.2

| אזור | גובה מירבי בקומות | גובה מ' ב-מ' | מרווחים מזעריים ב-מ' (במקרה שאין סמון בתשריט) | | | | הערות |
|---------------------------|-------------------|----------------------------|---|---------------|-------|-----------|--|
| | | | קדמי | צדדי | אחורי | בין מבנים | |
| מגורים א-1 | + 2 עליית גג | 7.5 לגג שטוח 8.5 לגג משופע | 5 | 3 או 0 בתנאים | 5 | 6 | - מבנה עזר במרווחים בתנאים. שטחי מסחר בחזית מסחרית יגרעו מהשטח המותר למגורים. 350 מ"ר למגרש בחלוקת משנה. |
| מגורים א-2 | - | - | - | - | - | - | - מבנה עזר במרווחים בתנאים. 350 מ"ר למגרש בחלוקת משנה. |
| מגורים מיוחד | | | | | | | |
| על-פי הוראות ש/362 | | | | | | | |
| מגורים ב | + 2 עליית גג | 7.5 לגג שטוח 8.5 לגג משופע | 5 | 3 או 0 בתנאים | 5 | 6 | חובת הזזת חזית בבניה טורית. 250 מ"ר למגרש בחלוקת משנה. |
| מוסד פרטי | - | 10 | 5 | 5 | 5 | - | יותר קומות חניה ושרות תת-קרקעיות. |
| מסחרי | - | 10 | 5 | 5 | 5 | - | יותר קומות חניה ושרות תת-קרקעיות. |
| ספורט | - | 12 | לפי התשריט | | | | - |
| מבני ציבור / ציבורי משולב | - | 10 ו-12 | 5 | 3 | 5 | - | חובת נטיעות בצד מגרשי מגורים. יותר קומות חניה ושרות תת-קרקעיות. |
| מיתקני ציבור הנדסיים | - | על-פי תכנית בינוי ופיתוח | 5 | 5 | 5 | - | |

10. חתימות וחתימות

10.1 יוזמי ומגישי תכנית זו
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בטנאי שאנו תהיה מתואמת עם
לשירות התכנון המוסמכות.
וחתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין נה כדי להקנות כל זכות ליהוש
התכנית או לכל בעל ענין אחר ב זמן התכנית כל עוד לא הוקמה העטמ
החתימה עשנו הסכם מתאריך ימיה ואין חתימתנו זו כאה במקום
החתימה של בעל זכות בשטח /או כל חשית פוסמתה לפי כל
החוקה העשית על ידי
ישננו המסר סגור בזה כי אם יעשה או ייגיה על ידנו הסכם
בזמן העשית ידנו חתימת אינו חתימתנו על החתימה הזרה או הודאה
בקיום הסכם ידנו יסא כל אבותנו לבכנו מוכה הפרתו ייני
ומי שרכש מאותנו על סמך חתימתנו בשטח ויאי על כל זכות
אחרת הנוגעות לנו מכה הסכם כאמנה ועשית כל דין שכן חתימתנו
וניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

י"א לוי
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

11.2.4 יזאריד



המועצה המחוזית לתכנון ולבניה - כרכור

10.2 עורכת תכנית זו
יעל פלק, אדריכלית ומתכנתת ערים

יעל פלק אדריכלית ומתכנתת ערים
רחוב פינסקי 107, חיפה 34354
03-72-12-03

10.3 יעוץ תחבורה לתכנית זו
תוית, תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ

תוית
תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ
ת.פ. 7 180396

10.4 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, שומרון

10.5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, חיפה