

3-4731



## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי - השומרון

תחום שיפוט מוניציפלי - פרדס חנה

תכנית מס' ש/מק/988/א'  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ש/282 ולתכנית שינוי למתאר ש/283

מרכז מסחרי - לב אורנים  
שינוי בחלוקת שטחי הבניה ותוספת שטחי שירות

היוזם: לב אורנים בע"מ  
רח' האורנים פרדס חנה  
טל: 04-6378738 פקס: 04-6378739  
אבני זאב בע"מ  
ת.ד. 180 מושב בני עטרות  
טל: 03-9731552 פקס: 03-9731554  
בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל מחוז חיפה בתכירה ל49 שנה  
למר חי וויץ מושב בני עטרות  
חיפה קרית הממשלה

עורך התכנית: אלישע מור  
תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037  
חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759  
טל. 04-8257776 פקס. 04-8265206

## פרק 1- זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם התכנית** : שינוי לתכנית מפורטת ש" 282 ושינוי תכנית מתאר ש" 283 מרכז מסחרי לב אורנים - פרדס חנה שינוי בחלוקת שטחי הבניה ותוספת שטחי שירות.

1.2 **מקום התכנית** : רחוב אורנים מרכז פרדס חנה  
נ.צ. מרכזי : מזרח : 208,900 צפון : 147,650

**הקרע הכלולה בתכנית**

גוש 10102 חלקות 263, 264 .  
חלקי חלקה, 265, 266, 267, 268, 269  
33.39 דונם

1.3 **שטח התכנית**1.4 **בעלי עניין****בעל הקרע**

מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה בחכירה ל 49 שנה  
ל- חי וויץ מושב בני עטרות  
חיפה קרית הממשלה  
לב אורנים בע"מ

**יזום התכנית**

רח' האורנים פרדס חנה  
טל : 04-6378738 פקס : 04-6378739  
אבני זאב בע"מ  
ת.ד. 180 מושב בני עטרות  
טל : 03-9731552 פקס : 03-9731554  
אלישע מור

**עורך התכנית**

תכנון ערים ייזום וייעוץ  
רח' סורוקה 26 חיפה 34759  
טל : 04-8257776 פקס : 04-8265206  
מס' אדריכל רשום : 90037

1.5 **יחס לתכניות אחרות**

א. תואמת הוראות תכנית מתאר ש/ 1 שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1324 מיום 22.12.66 .  
ב. שינוי לתכנית מפורטת ש/ 282 שדבר אישורה פורסם ביום 12.5.83. בי.פ. 2919  
ג. שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/ 283 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2919 מיום 12.5.83.  
ד. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 **מסמכי התכנית**

א. תקנון בן 6 עמודים- מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.  
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.  
ד. נספח תנועה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב

1.7 **תאריך הכנת התכנית**

תאריך	הכנה
25.6.2001	הכנה
11.11.2001	עדכון
6.2.02	עדכון
13.3.02	עדכון

1.8 **הגדרות ומונחים** : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול עבה.  
 גבול ומספר גוש - קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש.  
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק וסיפורה בעגול ירוק.  
 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול- קו ירוק מרוסק ועגול מרוסק ירוק  
 מסי' חלקה ארעית- מספר בסוגריים מרובעים בשחור.  
 אזור מסחרי - שטח צבוע אפור מותחם בקו שחור.  
 שטח ציבורי פתוח- שטח צבוע ירוק.  
 דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.  
 שביל להולכי רגל- שטח מטויט אדום וירוק.  
 מדרגות להריסה- בצבע צהוב  
 מספר דרך \_\_\_\_\_  
 מרווחים קדמיים מינימליים \_\_\_\_\_  
 רוחב הדרך \_\_\_\_\_

1.10. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	
56.05	1.90	56.05	1.90	אזור מסחרי
41.30	1.40	41.30	1.40	דרך מאושרת
2.65	0.09	2.65	0.09	שביל להולכי רגל
100%	3.39	100%	3.39	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי שירות בתחום התכנית ובהתאם לתיקון 33.  
 ב. שינוי קווי בניין למבנה קיים ע"פ סעיף 62/א. (א)  
 ס.ק. 4 קווי הבניין למבנה הקיים יהיו כמסומן בתשריט.

2.1. מטרת התכנית:2.2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות בנייה באיזור המיועד למרכז מסחרי. וקביעת סידורי חנייה ותנועה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מסחרי	1951

פרק 3- הוראות התכנית  
3.1. רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.  
 אזור מסחרי -  
 התכליות המותרות תהינה ע"פ תכנית ש/ 282 וללא שינוי.  
 דרך -  
 תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה . מעבר לתשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  
 שביל להולכי רגל -  
 ישמש מעבר להולכי רגל כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה . מעבר לתשתיות מדרכות גינון.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 זכויות והוראות הבניה לשטח העיקרי יהיו ע"פ תכנית ש/282 וש283 המאושרות. למעט המטרות שצוינו בסעיף 2.1

שם האיזור	המבנה מס' קומות	בניה שטח עיקרי שטח שרות* סה"כ			גובה בנייה מירבי	מרווח (מ')
		מעל הקר' על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ		
אזור מסחרי	3 קומות כולל קומת מרתף	1951 מ"ר	646.35 מ"ר	1229.65 מ"ר	10 מ'	קדמי - כפי שקיים במבנה נכון להיום צדדי - 3 מ' אחורי - 3 מ'
סה"כ		1951 מ"ר	646.35 מ"ר	1229.65 מ"ר		

\* שטחי שירות כמשמען בתקנות התכנון והבניה 1992.  
 זכויות הבנייה שבתחום התכנית נוצלו ומומשו במלואן. לא תותר בנייה חדשה כלשהיא בתחום התכנית למעט שינויים פנימיים בכפוף לאישור הועדה המקומית.

3.3 תוראות נוספות

א. תשתיות

1. מים  
 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז  
 הבטחת ביצוע ניקוז השטח ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית תהווה תנאי למתן היתר בניה.  
 סילוק ביוב יהיה לרשת הביוב המקומית הקיימת בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.
3. ביוב
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
1. תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.  
**מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מטרים.**  
**מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ'**  
**מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מטרים.**
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת תיילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשכול עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. אשפה  
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות מהנדס המועצה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ב. הוראות כלליות
1. חלוקה  
 השטח חולק ואוחד בהתאם לגבולות האזורים כמסומן בתשריט. האיחוד המוצע בתכנית זו אושר ע"י תשריט חלוקה אחש/ 860 נערך ע"י מודד מוסמך בהתאם לחוק. כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה.
2. הפקעה ורישום

3. הוראות הג"א  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לבנית מרחב מוגן באישור הג"א.
4. כיבוי אש  
התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.
5. היטל השבחה  
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. עבור מחסור בשטחי חניה ישולם לידי המועצה המקומית פרדס חנה כופר חניה.
7. סידורים לנכים  
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורי במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ותקנות התכנון והבניה.
8. חתימות

NEC INC E.C.C.  
חתימת האם ובעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית

אלישע מור  
תכנון ערים ייזום ויעוץ  
רח' סוקקה 26 חיפה 34759  
טל. 8257776 פקס. 8265706  
חתימת עורך התכנית:

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס. ל-ת-ק-988-10  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס. 582 ביום 10-06-08  
 י"ר הועדה המחוזית י"ר הועדה

ועדה מקומית 10/תכני  
 הפקדת תכנית מס. ל-ת-ק-988-10  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס. 518 מיום 19-11-05

הודעה על אישור תכנית מס. ל-ת-ק-988-10  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
 מיום ..... עמוד .....

הודעה על הפקדת תכנית מס. ל-ת-ק-988-10  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 507  
 מיום 05-05-08 עמוד 2146