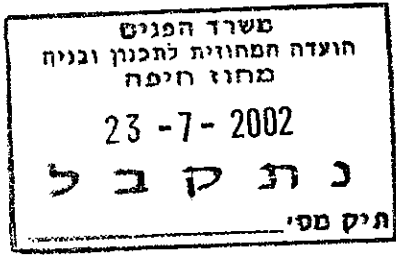
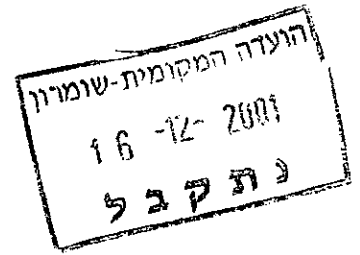


3-4824



-1-



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

פרדס חנה

תכנית מפורטת מספר:

ש/מק/ 541 ג'

מבן מגורים בדרך למרחב
שלב א'

תכנון מפורט עפ"י תוכנית מתאר
פרדס חנה-ש/1.

פרדס חנה: 17.7.98
עדכון: 19.5.99
מתן תוקף: 12.8.01

1. מחוז- חיפה
2. מרחב תכנון מקומי - השומרון
3. תחום שיפוט מוניציפלי - פרדס חנה
4. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ש/מק/ 541 ג' מבנן מגורים בדרך למרחב שלב א' "תכנון מפורט עפ"י תוכנית מתאר פרדס חנה: ש/ 1.
5. גושים וחלקות:
גוש: 10103 חלקות: 165,167
חלקי חלקות: 166 , 86,9
6. שטח המגרש:
7.6 דונם- במדידה גרפית.
7. קו"מ: 1:500
8. יחם התכנית: מ. גנדלר, תל צבי 1 פרדס חנה 37000, טל: 6378404-06
9. בעלי הקרקע: ד. גנדלר, מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התכנית: וייטברג-ביזוסקי אדריכלים
רחוב מגידו 6, חיפה, טל' 8372555-04
11. מסמכי התכנית:
11.1 תשריט בקנ"מ 1:500
11.2 תקנון
11.3 תכנית בינוי מנחה שאינו מחייב בקנ"מ 1:500.
11.4 תרשים הצעה לחלוקה ואיחוד חלקות בתוספת טבלאות איזון והקצאה.
כל המסמכים הנ"ל הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. מקום התכנית:
הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחום שיפוט פרדס חנה בגוש 10103, בצמוד לדרך למרחב, בין הרחובות הזרים לתל- צבי.

13. חטרות ויעודי התכנית:

- 13.1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי הקרקע. (עפ"י סעיף 62/א ס.ק. 1).
- 13.2. שינוי בקווי בניין. (עפ"י סעיף 62/א ס.ק. 4).
- 13.3. שינוי הוראות בניין וניצוב ארביטקטוני ע"פ סעיף 62/א ס.ק. (5).
- 13.4. תוספת במספר הקומות המותרות ע"פ סעיף 62/א (א) ס.ק. 9, כמפורט:
- א. תוספת שתי קומות למגורים.
- ב. תוספת קומה מפולשת אחת.
- ג. תוספת שתי קומות תת-קרקעיות לתניה עפ"י סעיף קטן 9.
- 13.5. תוספת שטחי שדות (ע"פ 9 ש/209).
- 13.6. מספר יח"ד 96 יח"ד.
- 13.7. קביעת תוספת זכויות בניה (עפ"י סעיף 62/א ס.ק. 9) כמפורט להלן (אחוזי הבניה בגזרים משטח המגרש):
- 6% - הקלה
 - 5% - עבור קומה מפולשת.
 - 5% - עבור קומות נוספות (פעמיים 2.5%).
 - 5% - עבור מעלית.
 - 21% - משטח המגרש.

14. יחס לתוכניות אחרות:

14.1 התוכנית משנה בתחומה את התוכניות הבאות:

<u>מס' תוכנית</u>	<u>תאריך מתן תוקף</u>	<u>מס' י.פ.</u>
ש/1	22/12/66	1324

14.2 התוכנית משפיעה על התוכניות הבאות:

<u>מס' תוכנית</u>	<u>תאריך מתן תוקף</u>	<u>מס' י.פ.</u>
ש/142	13/2/77	2295
ש/383	15/3/88	3543
ש/156	16/6/83	2935
ש/209	30/9/80	2110

15. שמוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

16. רשימת תכליות

16.1 מגורים ג' (מגרשים 1101, 1102)

השטח הצבוע בתשריט בצהוב מיועד למבני מגורים וכן לשאר השימושים המותרים באזור מגורים ג' ע"פ 1/ש.

16.2 שטח ציבורי פתוח (מגרש א')

השטח הצבוע ירוק בתשריט מיועד לגנים, מתקני משחק, מעברים לרכב ולהולכי רגל וחניה ציבורית. גבולות השטח ותכנונו המפורט - עפ"י תוכנית הבינוי בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

16.3 דרכים

השטח הצבוע חום בהיר (אוקר) מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל והנו דרך מאושרת.

17. באור סימוני התשריט:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג'. |
| שטח צבוע כתום עם פסים ירוקים בהירים | - אזור משקי עדר. |
| שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| שטח צבוע חום בהיר (אוקר) | - דרך קיימת/מאושרת. |
| מספר שחור ברבע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| מספר אדום ברבע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| מספר אדום ברבע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| קו שחור ומספר מוקף בעגול שחור | - גבול מגרש מוצע ומספרו. |
| קו מקוטע אדום עם נקודות | - קו תשמל מתח גבוה ועליון. |
| קו אדום ונקודה אדומה לסרוגין | - קו בנין. |
| שטח צבוע צהוב על רקע נקודות שחורות | - מבנה להריסה. |
| במסגרת קו שחור מקוטע | |
| שטח לבן עם נקודות שחורות על רקע | |
| גוון התשריט | - בנין קיים. |
| קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים | - גבול גוש. |
| קו ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק | - גבול חלקה רשומה ומספרה. |
| קו ירוק מקוטע ומספר מוקף בעיגול ירוק | - גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול. |
| מקוטע | - גדר קיימת. |
| קו שחור כפול | - גדר להריסה. |
| קו שחור כפול מקוטע | |

	מצב מוצע		מצב קיים	
	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	%
שטח ציבורי פתוח	1190	15.6	1190	15.6
שטח מגורים ג'	4997	65.6	4997	65.6
דרכים	1428	18.8	1428	18.8
סה"כ	7615	100	7615	100

גובה מידוי	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי					מרחקי בניין מינימליים			שטח מגרש מעברי (מ"ר)	גזון בתשתים	ייעוד (שימושים) ניקודיים	מצב סטטוטורי							
	מתי קומות	סה"כ נקודי שררת	כיסויי קרקע	שטחי שררת בכל המפלסים	שטחים ניקודיים סה"כ	מרחק לפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה	קדמי					אחורי	צדדי					
במסך *****	מתי קומות	סה"כ נקודי שררת	כיסויי קרקע	שטחי שררת בכל המפלסים	שטחים ניקודיים סה"כ	מרחק לפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי									
27	6 + נ + מרחף	201% תניה + ****	45% לתנווים	60% ** + תניה ****	141% (כולל) 21% *** (הקלה)	60%	141%	5*	4*	4*		750	צהוב	מגורים ג	מוצנע				
	+ נ + 4 מרחף	-----	-----	-----	120%	120%	120%	5	6	4		750	צהוב	מגורים ג	קיים				

- * סימון מפורט של המרחוקים: עפ"י המסומן בתשריט "מצב מוצנע". (קווי בנין ס מ').
- * מרחוק בנייה למבנים תת-קרקעיים- ס מ'.
- ** פרוט שטחי השררת:
 1. עבור שטחי ממ"ד/מ"ק, כ- 10%
 2. מדגרות, פריט, ומתקנים טכניים כ- 10%
 3. מחסנים דירתיים ואחרים תת קרקעי כ- 40%
 4. סה"כ לשטחי שררת: 60% משטח המגרש.

*** תוספת 21% עפ"י טעיף 13.7.

**** כנדרש ע"פ תקן חניה וע"פ ש/1.

***** נמדד ממפלס הכניסה לבנין (גובה אבטולוטיו: 61:00 מ' מפני הים).
ועד לפני הגג העליון לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים.

תנאים למתן היתר בניה

20. תכנית בינוי מפורטת:

20.1 הוצאת היתר בניה בכל אחד מהשלבים מותנית בהגשת תוכנית בינוי מפורטת לכל שטח המגרש, בהתאם לתוכנית הבינוי המנחה של התב"ע. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אשור הוועדה המקומית לתוכנית הבינוי המפורטת. רשאית הוועדה המקומית לאשר שינויים מתוכנית הכינוי או חלק ממנה בתנאי שלא תהיה חריגה משטחי הבניה המותרים בתוכנית זו, כמפורט בסעיף 19.

20.2 תכנית הבינוי המפורטת תציג את העמדת הבנינים, מספר הקומות, חתכים אנפייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות ובניסוח לבנינים, חנייה, מפלסי פיתוח עיקריים, עקרונות עיצוב החיתות (חומרי גמר, צבע) עיצוב מחייב של שלטי פרסום וחוצות. סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכת ביוב אספקת גז, ביבוי אש וכד', הכל בהתאמה לנספח הבינוי וע"פ עקרונות התכנון המפורטים בתוכנית זו ובתאום עם מהנדס העיר.

20.3 ינתן ביטוי בתכנית הבינוי המפורטת של כל מגרש לטיפול בגגות.

20.4 תכנית הבינוי המפורטת תהיה נספח מחייב לכל היתר בניה.

20.5 תכנית הבינוי המפורטת תוגש בק.מ. - 1:250 ע"ג תכנית מדידה מעודכנת.

20.6 התוכנית תכלול תכנון נופי עקרוני בק.מ. 1:250, תנועה וחניה בשטח התוכנית וכן גבולות ופיתוח השצ"פ. (רשאית הוועדה המקומית לאשר התאמת גבולות השצ"פ צורתו ושטחו ע"פ השטח המיועד למעבר וחניה ציבורית).

21. היתר בניה:

21.1 בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכנית פיתוח שתכלול סדורי חניה, נטיעות, גינות, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית, ויהיו בתאום עם מהנדס המועצה. על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנות טרנספורמציה.

21.2 יותר לנייד שטחי בניה ויח' דיור ממגרש למגרש ומתחת למעל/ומעל למתחת מפלס הבניסה בעת הוצאת היתר הבניה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה בשטח התכנית יישארו כמפורט בטבלה בסעיף 19

22. גגות המבנים

22.1 ינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן:
גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.

22.2 גובה המבנים המרבי המותר מזדווד מפני מפלס הכניסה לבנין (61:00) ועד לפני הגג העליון לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים. גובה מבנים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 3.2 מ' מפני הגג אלא אם יוגש מפרט הדורש אחרת.

23. מרווחי הבניה:

23.1 מרווחי הבניה בשטח התכנית בהתאם לסעיף 19 או ע"פ המרווח מן הדרך המצוין בתשריט.

23.2 אם יבנו מספר בנינים יהיה מרווח הבניה המינימלי בין הבנינים 8 מ' לפחות לגבי חזיתות עם חלונות, או 6 מ' לגבי חזיתות אטומות.

24. שמירה על צורה חיצונית של הבניינים:

24.1 לא יותקנו צנורות גז, חשמל, טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים.

24.2 לא יותקנו ארובות בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנטים דקורטיביים התואמים למבנה.

24.3 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, יהווה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.

24.4 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

25. מבני עזר במרווחים:

25.1 לא תותר בניית מבני עזר בחזית המבנה הגובלת בדרך ציבורית אלא במידה ואופי מבנה העזר והשימוש בו אינו מאפשר מיקומו בתוך המבנה הראשי ועפ"י אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

25.2 תותר בניית מרתפים (שטחי שרות).

26. חניה:

26.1 החניה, הפריקה והטעינה יהיו כמסומן בנספח הבינוי. שיעורי החניה יהיו בהתאם לתקן החניה הארצי.

26.2 סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה וכפופים לאישור הועדה המקומית.

27. מרתפים:

תותר תוספת קומת מרתף לשטחי שרות ואחסנה כפי המוגדר בתכנית ש/ 1.

28. הכנת תשריטים לצרכי רישום:
יוגשו תשריטים לצרכי רישום על רקע מפת מדידה חתומים ע"י הבעלים וע"י מודד מוסמך רשמי ע"י הבעלים, לאחר מתן תוקף לתכנית.
29. הכנת תשריטי הפקעות:
יוגשו תשריט הפקעות בתכנית ע"ח בעלי הקרקע, הכולל מפה מצבית לגבי כל הבני והנטוע במקרקעין בו יסומנו שטחי ההפקעות בכחול וטבלת שטחי ההפקעות, לאחר מתן תוקף לתכנית.
30. נושא תכנית איחוד וחלוקה מחדש:
תכנית איחוד וחלוקה מחדש המצורפת לתכנית זו הינה ללא הסכמת בעלי הקרקע בשטח התכנית וערוכה ע"י מודד מוסמך. לתכנית מצורפת טבלת איזון והקצאות שערוכה ע"י שמאי מקרקעין. היטל השבחה ייגבה כחוק.
31. הוצאות התכנית:
הוצאות התכנית יחולו על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ויכללו הוצאות עריכת התכנית, הוצאות משרדיות ורישום התכנית.
32. כניסה למקרקעין פרטיים ודרכי פיתוח:
הרשות המקומית ובאי כוחם, יהיו זכאים להיכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות, לדבות ביצוע עבודות ניקח / תיעול / ביוב / מים ועבודות נילוות.
33. שלבי ביצוע:
התכנית הנה שלב ראשון ותבוצע בתאום ואישור הועדה המקומית. סיום השלב הראשון יהיה תוך 3 שנים מאישור הבקשה להיתר בניה.
34. תשתיות:
34.1 ביוב:
אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית פרדס חנה, או כל פתרון אחר שיאושר על ידה, יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

34.2 מ"ם:

אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה.

34.3 ניקוז:

הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה המקומית פרדס חנה יהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

34.4 הידרנטים:

התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות לשביעות רצונם – תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

34.5 מקלטים

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

35.

א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה. רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים:
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'):
 - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'):
- 2 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קו"ט.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום ובקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

חתימות .36



ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ל-א-ק-561-ע
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 512 כיום 01-07-08
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה
Handwritten signature

ועדה מקומית - שומרון
 אישור תכנית מס' ל-א-ק-561-ע
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 447 כיום 20-07-98
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה
Handwritten signature

הודעה על אישור תכנית מס' ל-א-ק-561-ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5081
 מיום 06-06-02 עמוד 2567

הודעה על אישור תכנית מס' ל-א-ק-561-ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4714
 מיום 21-12-98 עמוד 1385