



עדכון: 16.08.04

עדכון: 26.09.04

עדכון: 25.10.04

עדכון: 15.06.05

להפקדה
למתן תוקף

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי: השומרון
רשות מקומית: פרדס חנה-כרכור

ש/מק/805/א - תכנית בינוי-הוראות ארכיטקטוניות

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון - "השומרון"
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

עורך התכנית: ורדית פז - אדריכלות ובינוי ערים

דגניה 34, כרכור

טל: 04-6271747

פקס: 04-6271498

מרחב תכנון מקומי השומרון

ש/מק/805/א-פרדס חנה - תכנית בינוי – הוראות ארכיטקטוניות

1. שם וחלות:

תכנית זו תיקרא ש/מק/805/א -פרדס חנה - תכנית בינוי – הוראות ארכיטקטוניות ותחול על שטח משקי העזר בפרדס חנה – כרכור כפי שמוגדר בתכנית ש/805.

2. המקום:

פרדס חנה- כרכור

גוש: 10104

חלקות: 23-31, 33-40, 45, 49, 50, 52-54, 62-64, 67, 70-72, 82-88, 99, 100, 102, 107, 108, 142 – 153, 171 – 176, 212 – 217, 306 – 309, 353 – 362, 358

חלקי חלקות: 101, 103 – 106

גוש: 10107 : חלק מחלקה 33

גוש: 10108 : חלק מחלקה 53

גוש: 10109 : חלק מחלקה 144

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית ש/805 – תכנון מגורים בשטח משקי עזר בפרדס חנה – כרכור, פרט להוראות המשתנות בתכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון " השומרון"
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

5. עורך התכנית:

ורדית פז - אדריכלות ובינוי ערים

מ.ר. 79334

דגניה 34, כרכור. טל: 04-6271747

6. מסמכי התכנית:

א. תקנון הוראות התכנית

ב. חוברת פרטי בינוי מנחים

ג. תשריט בק.מ. 1:1000

7. מטרת התכנית:

7.1 קביעת הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. עפ"י סעיף 62.א.(5).

7.2 קביעת מפלסי מגרשים מתוכננים

7.3 הקטנת קו בנין לשפ"פ עד 0 במקום הקיים, במקומות בהם השפ"פ מוארך כמצוין בסעיף 13 בתקנון זה. עפ"י סעיף 62.א. (4)

7.4 הסדרת קוי בנין למגרשים פנימיים .

8. הגדרות ופירוש מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:

- 8.1 **חלקת מקור:** יחידת קרקע המיועדת לבניה לפי יעודה בתשריט לפי חלוקה קיימת .
- 8.2 **מגרש:** יחידת קרקע הנגזרת מחלקת המקור בהתאם לתשריט חלוקה מאושר .
- 8.3 **מפלס פיתוח:** מפלסי הקרקע הסופיים המתוכננים במגרשים השונים .
- 8.4 **ש.פ.פ.:** דרכי גישה למגרשים הפנימיים כפי שמוגדרים בש/805 .

9. תנאים למתן היתרי בניה:

- 9.1 היתרי הבניה יהיו עפ"י הזכויות והוראות תכנית ש/ 805 ובכפוף להוראות הנוספות שבתכנית זו.
- 9.2 לא ינתנו היתרי בניה במידה ולא קיימות תשתיות בשטח. אלא אם יוצע פתרון חיבור לתשתיות קיימות אשר יאושר ע"י הרשות המקומית וחב' רי"סט.
- 9.3 היתרי בניה למגרשים הנשענים על כבישים 8,9 ינתנו רק במידה ותובטח פריצת הדרך שתאפשר גישה למגרשים אלה.
- במידה והוצאו היתרי בניה ב-50% מהמגרשים הנשענים על כבישים 8, 9, - על הרשות המקומית לבצע סלילה של כבישים אלו.

10. תכנית בינוי למגרשים:

- 10.1 לצורך אישור תצ"רים ו/או קבלת היתרי בניה במגרשים, על המבקש להגיש לועדה המקומית לאישור, תכנית בינוי כוללת לחלקת המקור. תכנית הבינוי תתייחס להעמדת מבנים בהתאם לזכויות הבניה הנגזרות מש/805, ותכלול: מפלסי רצפה קובעת למבנים, מפלסי פיתוח, מיקום חניות, מיקום פילרים לאשפה, חשמל מים וגז, פתרון ניקוז למגרשים, פתרון לתאורת השפ"פ, פרטי גדרות, קירות תומכים ושערים.
- כמוכ' תכלול תכנית הבינוי נספח סניטרי לחלקות המקור, אשר יראה פתרון כולל לכל החלקות הנשענות על השפ"פ.

- 10.2 תכנית הבינוי תהיה כפופה להוראות תכנית זו ולפרטי הבינוי המצורפים. ואישורה יהווה תנאי לאישור תצ"רים ולהוצאת היתרים במגרשים הכפופים לחלקת המקור.
- 10.3 במידה וקיימות תשתיות במגרש המפריעות לבינוי עתידי יש להראות במסגרת תכנית הבינוי המפורטת פתרון להזזת התשתיות הקיימות. עלות הזזת התשתיות תהיה על המבקש ובאחריותו.

11. מפלסי כניסה קובעת ומפלסי פיתוח:

- 11.1 מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יקבעו לפי המפלסים המצויינים בתכנית "תנוחה כללית" המהווה חלק מתכנית זו, להלן "התשריט".

- 11.2. הועדה המקומית רשאית להתיר סטייה של עד 25 ס"מ מגבהי כניסה למבנים וזאת בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לחלקת המקור כולה אשר תוגש לאישור ע"י המבקש.
- 11.3. מפלסי הפיתוח יהיו כפועל יוצא ממפלסי הכניסה למבנים ובסטייה של עד 25 ס"מ ממפלסים אלה.
- 11.4. במקרים בהם שינוי במפלסי הפיתוח יוצר הפרשי גבהים עם המגרשים הסמוכים יש להציג פתרון לקירות התומכים המתאים לדרישות תכנית זו. פרטים אלה מופיעים בחוברת פרטי הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.
- 11.5.1. מבנה קיים שנהרס ונבנה מחדש ו/או נבנו במקומו מספר מבנים, יבנה במפלס מתוכנן בהתאם למופיע בתשריט ובהתאם לסעיף 11.2.
- 11.5.2. במקרה של מבנה קיים אשר אינו נהרס ו/או תוספת למבנה קיים, מפלס הכניסה לא ישתנה.
במסגרת תכנית הבינוי ינתן פתרון לשילוב המבנים הקיימים עם פיתוח המגרשים המתוכננים כולל תשתיות, גדרות, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח וכד' באופן שלא ישבש את מערך המפלסים המתוכנן ולא יפגע בגובלים ובמגרשים חדשים שנוצרו כתוצאה ממימוש התכנית.
הועדה תבחן כל מקרה לגופו ותהיה רשאית לאשר מצבי ביניים אשר אינם תואמים לחלוטין לתכנית הבינוי המומלצת.
- 11.6. במקרה של הגבהת מגרש, בהתאם למפלסי תכנית זו, הגובל בבית קיים – תימסר הודעה לגובלים. הועדה המקומית תהיה רשאית לשמוע טענות הגובלים ולהחליט לפי שיקול דעתה.
- 11.7. מגרשים חריגים – במגרשים מס. 52/3, 53/3 ו- 308/2, 355/2 (לפי תב"ע), תינתן אפשרות לניקוז ולפתרון ביוב דרך המגרשים המהווים המשך של חלקות המקור, ולא דרך השפ"פ וע"י כך להנמיך את המילוי והקירות התומכים. זאת בתנאי שתכנית הבינוי תראה פתרון כולל של ניקוז ותשתיות ותאושר ע"י כל בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, הרשות המקומית וחברת ריס"ט.
במקרה זה, יקבעו מפלסי 0.00 לפי המפלסים מופיעים בסוגריים בתשריט תכנית זו.
- 11.8. גמישות נוספת - במקרים בהם מפלסי הכניסה ומפלסי הפיתוח המומלצים אינם מאפשרים ניקוז המגרשים בנגר עילי לשפ"פים או לכבישים הקיימים ו/או אינם מתאימים לגבהי תשתיות קיימות, גם לאחר סטייה של 25 ס"מ בהתאם לסעיף 11.3 – הועדה רשאית להתיר סטייה נוספת של עד 25 ס"מ נוספים, וזאת אך ורק במקרים מיוחדים ובלבד שיוכח כי אין כל פתרון אחר.
- 11.9. במקרה של חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט ו/או מספר יחידות גדול יותר, מפלסי הכניסה יקבעו בדירוג לפי המפלסים המומלצים, ובהתאם למספר היחידות. מפלסים אלה יותאמו לגבהי הפיתוח והתשתיות שעל פיהן נקבעו המפלסים המומלצים.

12. גדרות וקירות תומכים:

- 12.1. הגדרות בחזית המגרשים הפונות לרחובות הראשיים יהיו גדרות בנויות בגמר טיה אקרילי בגווי חול או כדוגמת הבנין ובגובה 1.20 מ. לפי פרטי הבינוי המצורפים.
- 12.2. הגומחות לפחי אשפה ומוני המים הפונים לרחוב הראשי יסגרו ע"י דלתות פח לפי פרטים מצורפים. ביצוע דלתות הפח יהיה ע"י המבקש ובמימונו ויהווה תנאי לקבלת טופס 4.
- 12.3. הגדרות הפונות לשפ"פים יהיו גדרות בנויות במלואן או משולבות - גדר בנויה וגדר קלה, לפי הפרטים המצורפים. הגומחות לפחי אשפה ומוני המים יסגרו ע"י דלתות פח לפי פרטים מצורפים. ביצוע דלתות הפח יהיה ע"י המבקש ובמימונו ויהווה תנאי לקבלת טופס 4.
- 12.4. הפרשי מפלסים מתוכננים, עד 2 מ. בין מגרשים גובלים, לא יהוו סטייה ושינוי מהותי בתכנון ופיתוח המתחם.
- 12.5. במגרשים בהם הפרשי המפלסים המתוכננים יוצרים קירות תומכים הגבוהים מ- 2 מ. תינתן אפשרות למבקשים להציג פתרון גישה, ביוב וניקוז שונה מהמומלץ בתכנית זו וזאת כל עוד ניתנה הודעה לגובלים, ומוצג במסגרת תכנית בינוי הכוללת את המגרשים בהם עובר הניקוז.
- התנאי לאישור הפתרון ע"י הועדה המקומית- אישור ע"י מהנדס המועצה המקומית וחברת ריס"ט.
- 12.6. במקרים בהם יוצרו קירות תומכים בגובה של יותר מ- 2 מ., יש לבצע פיצול של הקיר התומך לשני קירות תומכים שווים בגובהם ובמרחק מינימלי של 60 ס"מ ביניהם. הגבול בין המגרשים יעבור במרכז המרווח שבין הקירות. מימון ביצוע קירות אלה יהיה ע"י בעלי המגרשים במשותף. ראה פרט בחוברת פרטי הבינוי.

13. שפ"פים:

- 13.1. במגרשים בהם קיימת הפרשת שטח לשפ"פים, הגובלים ברחובות הראשיים – תהיה הכניסה לכלי הרכב דרך השפ"פים בלבד. פתרון מיקום החניות יהיה לפי פרטי הבינוי המצורפים ולפי אישור יועץ התחבורה של הועדה המקומית.
- 13.2. במקרה של הארכת זכות המעבר בין חלקות המקור, בהתאם לחלוקה מאושרת - יותאמו קוי הבנין במגרשים הנסמכים על שפ"פ זה באופן הבא:
קו בנין לזכות המעבר יהווה המשך לקו הבנין לאורך השפ"פ אך לא יחדור לתוך תחום המעויין.
תותר בנית גדרות בתוך השפ"פים במקרים אלה.
תוגדר "רחבת סיבוב" חדשה בקצה דרך הגישה החדשה.
כל הנ"ל – על פי תיאור פרט מס. 16 "סכמת שינוי זכות מעבר + קוי בנין" בחוברת הפרטים ועל פי הנחיות תכנית זו.
- 13.3. במקרה בו השפ"פ נמצא על גבול שתי חלקות מקור בבעלות שונה, וכאשר יש צורך בהארכת מחצית השפ"פ מעבר למחציתו השניה (השייכת לחלקת המקור השניה), על המתכנן לתת פתרון המאריך את זכות המעבר ברוחב מינימלי של 3.5 מ' על מנת לאפשר נגישות לכל מגרש הנוצר מהחלוקה (ראה פרט 16 ב. בפרטי הבינוי). הפתרון יהיה באישור מתכנן התנועה של הועדה.

13.4. פיתוח השפ"פים, יעשה וימומן ע"י בעלי הקרקע, בהתאם לפרטים המנחים בתכנית בינוי זו. עלות האחזקה השוטפת של השפ"פים, תחול על בעלי הקרקע. פיתוח השפ"פים – מילוי, סלילה, תשתיות ותאורה - יהווה תנאי לקבלת טופס 4.

13.5. במסגרת תחזוקת קוי הביוב והמים העוברים בשפ"פים תינתן זכות מעבר, במידה ותידרש, לרשות המקומית ולריס"ט ו/או למי מטעמן לצורך ביצוע עבודות התחזוקה.

14. צפיפות: לפי תקנות ש/805 - יחידה לכל 400 מ"ר. לפי הגדרה זו ניתן לבנות 2 יח"ד על מגרש של 800 מ"ר במבנה אחד. במגרש של 1000 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד ב- 2 מבנים.

15. קוי בנין

15 א. קוי בנין משפ"פים או מזכות מעבר – במגרשים הנשענים על חלקות המעבר. במגרש הקידמי – הנשען על הדרך הראשית קו הבנין הקידמי יהיה כפי שמצויין ברוזטה, קו הבנין האחורי (כלפי מגרש שכן) יהיה כקו הבנין הצידי - 3 מ'. במגרש אחורי – קו הבנין האחורי יהיה כפי שמצויין בש/805 וקו הבנין הקידמי יהיה כקו הבנין הצידי - 3 מ'.

במגרשים האמצעיים – קוי הבנין כלפי מגרשים שכנים יהיו כקוי הבנין הצידיים – 3 מ'. בכל המגרשים – קו הבנין כלפי זכות המעבר יהיה 3 מ'. ראה פרט 17 א. בחוברת פרטי הבינוי.

15 ב. מגרשים פנימיים עם דרך גישה - קוי הבנין יהיו בהתאם לסעיף 15 א. (ראה פרט 17 ב. בחוברת פרטי הבינוי).

16. ניקוז מגרשים:

מגרשים הנשענים על הדרכים הראשיות – מתנקזים לדרך הראשית מגרשים הנשענים על שפ"פים ו/או חלקות מעבר – מתנקזים לשפ"פים והשפ"פים מתנקזים לדרכים הראשיות. "שמר נגר" – במסגרת תכנון פיתוח המגרש ישנה חובה להשאיר לפחות 25% מפני המגרש חופשיים מריצוף ובניה.

17. על בעלי המגרשים לשאת בהוצאות הכנת תכנית הבינוי לפי חלקם היחסי.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

חתימות:

יוזמי התכנית הועדה המקומית לתכנון "השומר" המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

עורך התכנית: ורדית פז – אדריכלות ובינוי ערים
מ.ר. 79334
דגניה 34, כרכור
טל: 04 - 6271747

ורדית פז - אדריכלות
מ.ר. 79334

הועדה המקומית לתכנון "שומר":

אזרי ארז זניאל
מחנכס המועצה
14.7.05

ועדה מקומית - השומרון
 אישור תכנית מס' 8-א-205
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 593 מיום 14-03-05
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 8-א-205
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 566
 מיום 05-11-05 עמוד 651

ועדה מקומית - נצרת
 הפקדת תכנית מס' 2-א-205
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 589 מיום 16-08-04
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2-א-205
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5358
 מיום 05-08-04 עמוד 1055