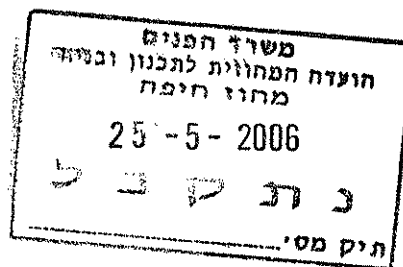


מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי שומרוןתכנית מפורטת מספר ש/1198.תוספת בניה וקומה למרכז מסחרי ברחובות המעלה והבניםלמרחב פרדס-חנה כרכורעורך התכנית

سنان للهندسة المعمارية والبناء

א.פ. תכנון ובניהחאג' פרח איאד

אום אל פחם 30010 ת"ד 4076

טל' 0524400188 &amp; 046111173 &amp; 0544419796

eyad\_farah@walla.co.il &amp; eyad@amantech.net &amp; eyadfarah@walla.com

1. זיהוי התכנית:

מחוז : חיפה.  
 נפה : חדרה.  
 גוש : 10102  
 חלקות : חלקי חלקות - 17 , 134  
 גוש : 10103  
 חלקות : חלקי חלקות - 331 , 343  
 חלקה בשלמות - 337

מקום התכנית : פרדס חנה - כרכור  
 רח' דרך הבנים פינת רח' המעלה

יזום : הועדה המקומית שומרון

מגיש ועורך התכנית : א.פ. תכנון ובניה  
 חאג' פרח איאד  
 אום אל פחם 30010 ת"ד 4076  
 טלפקס 04-6111173 נייד 052-4400188

בעלי הקרקע : שונים  
 שטח התכנית : כ - 4.325 דונם.

2. שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר 1198/ש. תוספת בניה וקומה למרכז מסחרי  
 ברחובות המעלה והבנים למרחב פרדס-חנה כרכור.

3. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:  
 א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") - 6 דפים.  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט") - גליון אחד.  
 ג. נספח א' : נספח בינוי - מנחה - גליון אחד.  
 ד. נספח ב' : נספח תנועה - מנחה - גליון אחד.

4. גבולות התכנית:

כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול עבה רצוף.

5. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש 10103 חלקה בשלמות 337 וחלקי חלקות 331 , 343  
 גוש 10102 חלקי חלקות 17 , 134

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/116 מאושרת מיום 13/06/1974 (י.פ. 2016), ולתכנית ש/1 מיום 22/12/1966 (י.פ. 1324, בכל הנוגע לנושאים הקבועים בה).

במקרה של סתירה בין הוראות תכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו, גוברות הוראותיה של תכנית זו.

**7. מטרות התכנית:**

1. הגדלת אחוזי בניה למבנה המסחרי הקיים מ-80% ל-170% שטח עיקרי.
2. תוספת קומה למבנה מסחרי קיים.
3. הסדרת מקומות חניה כנדרש והקצאת מקומות חניה לציבור.
4. הסדרת קווי בנין לבניה קיימת
5. קביעת הוראות בניה ופיתוח

**8. טבלת שטחים:**

| מצב מוצע  |              | מצב קיים  |              | יעודים                 |
|-----------|--------------|-----------|--------------|------------------------|
| אחוז יעוד | שטח יעוד מ"ר | אחוז יעוד | שטח יעוד מ"ר |                        |
| -         | -            | 48.05%    | 2,078        | שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) |
| 29.53%    | 1,277        | 29.53%    | 1,277        | שטח דרכים              |
| 22.42%    | 970          | 22.42%    | 970          | אזור מסחרי             |
| 48.05%    | 2,078        | -         | -            | שטח חניון ציבורי בשצ"פ |
| 100.00%   | 4,325        | 100.00%   | 4,325        | סה"כ                   |

**9. באור הסימנים בתשריט:**

|                                                                                      |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| שטח צבוע חום כהה עם משפיעות בצבע שחור                                                | שטח למוסדות ציבור וקהילה    |
| שטח צבוע צהוב בהיר                                                                   | אזור מגורים ג'              |
| שטח צבוע צהוב כהה                                                                    | אזור מגורים ב'              |
| שטח צבוע ירוק בהיר                                                                   | שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)      |
| שטח צבוע חום בהיר                                                                    | שטח דרך מאושרת              |
| שטח צבוע אפור                                                                        | אזור מסחרי                  |
| שטח ירוק בהיר עם משפיעות בצבע חום כהה, ומתחם קו חום כהה ועבה מרוסק קו תכלת מרוסק עבה | שטח חניון ציבורי בשצ"פ      |
| קו שחור עבה עם משולשים קטנים                                                         | גבולות תכנית מאושרת / תקופה |
| קו ירוק כהה עבה                                                                      | גבול גוש                    |
| עיגול עם מספרים בארבע הרבעונים                                                       | גבול חלקה רשומה             |
| * המספר ברבוע העליון של העגול                                                        | רוזטה לדרך                  |
| * המספר ברבוע הצדדי של העגול                                                         | * מספר דרך                  |
| * המספר ברבוע התחתון של העגול                                                        | * קו בניין קדמי             |
| קו תכלת בהיר עבה                                                                     | * רוחב דרך                  |
| עגול ירוק עם מספר תכלת כהה עבה                                                       | גבול תכנית זו               |
| מלבן אדום עם מספר תכלת כהה עבה                                                       | מספר חלקה רשומה             |
|                                                                                      | מספר גוש                    |

**11. רשימת התכליות והשימושים:**

- א. חניון ציבורי בשצ"פ  
בשטח זה תותר חניה ציבורית, גינון ותשתיות תת קרקעיות ..
- ב. שטח מסחרי  
השטח ייועד למסחר ומשרדים.

**12. הוראות בניה:**

| יעוד      | שטח בדונם | אחוזי בנייה משטח המגרש   |                         |                    | תכנית מכסימלית | עליה לגג וחזירי שירות למעלות ולמדרגות | מס"מ קומות מותר | קווי בנין      |                |                | סימון בתשריט |
|-----------|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|           |           | שטח עיקרי בכל הקומות יחד | שטח שרות בכל הקומות יחד | סה"כ שטח בניה כולל |                |                                       |                 | חזית קדמי      | צדדי           | אחורי-למגרש ב' |              |
| אזור מסחר | 0.970     | 170%                     | 25%                     | 195%               | 55%            | עד לגובה 220 ס"מ                      | 3               | 5 או כפי שקיים | 3 או כפי שקיים | 3 או כפי שקיים | אפור         |
|           |           | 1649 מ"ר                 | 243 מ"ר                 | 1892 מ"ר           | 534 מ"ר        |                                       |                 |                |                |                |              |

**הערות להוראות הבניה:**

- יותר ניוד שטחים בין כל הקומות ללא חריגה ממסגרת המבנה הקיים וללא חריגה מתכנית הקרקע הקבועה בהוראות הנ"ל.
- תותר חלוקת שטחי השירות בין כל הקומות או ריכוז כל שטחי השירות בקומה אחת.
- הכול עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**13. חניה ותנועה:**

החניה תהיה על פי תקן לחניות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והמעודכן לעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה במגרשי החניה, בהתאם לסעיף 2(ב) לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

**14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה - כמפורט להלן או כפי שקיים בשטח:

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 מטר) 11.0 מ'.  
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'.

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

העתקת קווי חשמל קיימים בשטח התכנית, יתואמו עם חברת חשמל.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

או כפי שקיים בשטח.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו

לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל או כפי שקיים בשטח.

## 15. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

### חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם. יותר שימוש בחומרים ובגוונים שונים.

### גגות

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תהא תוך שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.

### צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר – תותר בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

### מוזגנים

תותר התקנת מוזגני חלון בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

תותר התקנת מוזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, או בקומת הקרקע, ובלבד שיובטח שלא יהווה מטרד אקוסטי.

### שלטי פרסומת

יותרו בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתיכלל בבקשה להיתר בניה או כפי שקיים.

## 16. היטל השבחה

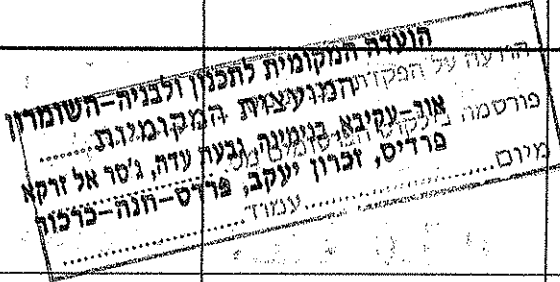
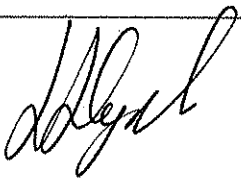
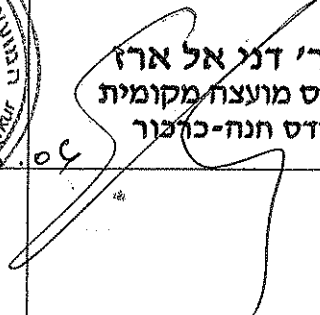
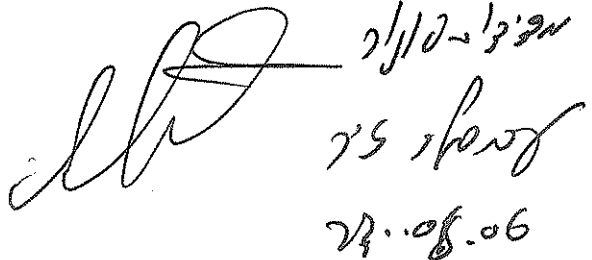
היטל השבחה ייגבה כחוק.

## 17. הוראות נוספות :

17.1 היתר לתוספת הקומה יינתן רק לאחר אישור של מהנדס בניין מוסמך לפתרונות ההנדסיים לתוספת הקומה וליציבות המבנה, ובכפוף לבדיקות שיבוצעו ע"י מכון התקנים.

17.2 תנאי להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עבודה שתבטיח שבתקופת הבניה לא תיפגע הפעילות השוטפת של העסקים הקיימים במבנה, תבטיח אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כגון זיהום אוויר ורעש, ותבטיח מתן פתרון למתקנים ההנדסיים והתשתיות הקיימות ( כגון מוזגנים, דודים, חשמל תקשורת וכו' ) תכנית העבודה והאמצעים למניעת מטרדים סביבתיים תאושר ע"י איגוד הערים חדרה לאיכות הסביבה.

## חתימות

| חתימות            |                                                                    |                                                                                     |                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בעל התפקיד    | שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע                                      | חתימה                                                                               | תאריך חתימה                                                                        |
| יוזם התכנית       | הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון                                  |    |                                                                                    |
| בעל זכויות בקרקע  |                                                                    |                                                                                     |                                                                                    |
| עורך התכנית       | סنان להנדסה المعمارية والبناء<br>א.פ. תכנון ובניה<br>חאג' פרח איאד |    | 23.05.2006                                                                         |
| הרשות המקומית     | מ.מ. פרדס-חנה כרכור                                                |  |  |
| אחר               |                                                                    |                                                                                     |                                                                                    |
| מודד התשריט/ נספח | מדידות אל נור                                                      |  |                                                                                    |

D:\Documents and Settings\EYAD FARAH\My Documents\פרדס חנה\ש 1198 מעורבן.doc

הודעה על הפקדת תכנית מס. ש-מ-1198  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5452  
 מיום 03-11-05 עמוד 227

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 (הוספת מספר תכנית 1198/ש)  
**להפקדה**  
 בישיבה מס' 548 מיום 10-05-06  
 חתום: חנה אל יו"ר הועדה  
 תאריך: 10-05-06 מאגנט הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1963  
1198/ש אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.11.05 לאשר את התוכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 (הוספת מספר תכנית 1198/ש)  
**לאישור**  
 בישיבה מס' 548 מיום 10-05-06  
 חתום: חנה אל יו"ר הועדה  
 תאריך: 10-05-06 מאגנט הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 1198/ש  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5546  
 מיום 28.6.06