



מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מספר ש/601

שיקום שכונת גאולה מרכז קליטה, שב"ל, ומגורים
לאורך רחוב למרחב

המהווה שינוי ל :

תרשיץ 2/27/4, תרשיץ 2/27/11, תב"ע ש/294, ש/1

נושא התוכנית : שיקום שכונות, גאולה, מרכז קליטה, שב"ל, ומגורים לאורך רחוב למרחב.

יזם ומגיש התוכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה.

עורך התוכנית המקורית : משב"ש ואדריכל מוטי שליפר

עורך התיקונים : משב"ש מחוז חיפה.

חלק 1**1. הוראות כלליות :**

שם התוכנית	1.0
המקום	2.0
חלות השטח והחלקות	3.0
גבולות התוכנית	4.0
יחס לתוכניות אחרות	5.0
יוזמת התוכנית	6.0
מטרת התוכנית	7.0
ביאור סימני התוכנית	8.0
שימוש בקרקע ובניינים	9.0
שטח בניה ואחוזי בניה מותרים	10.0
אספקות חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל	11.0
מרחבים מוגנים/מקלטים	12.0

חלק 2**2. עקרונות והוראות התכנון :**

עקרונות התכנון	13.0
גגות הבניינים	14.0
שלבי ביצוע והגבלות בניה	15.0
קווי בניין	16.0
חניה	17.0
פיתוח השטח	18.0
גימור חיצוני ועיצוב הבניין	19.0

חלק 3**3. הנחיות מפורטות לטיפוסי בניינים :**

בניינים מטיפוס טוריים	22.0
בניינים מטיפוס מרובעים	23.0
בניינים מטיפוס צמודי קרקע 4 יחידות דיור	24.0
בניינים מטיפוס צמודי קרקע 3 קומות על עמודים	25.0
בניינים מטיפוס טורי - 3 קומות על עמודים.	26.0
בניינים מטיפוס טורי - 3 קומות על עמודים- (מגרש 2-3).	27.0
בניינים מטיפוס טורי - 3 קומות (מגרש 10)	28.0
בניינים מטיפוס טורי כפול - 3 קומות על עמודים	29.0
בנין מטיפוס טורי 2 קומות מעל קומת מסד	30.0
בנין מטיפוס טורי צמוד קרקע , דו משפחתי	31.0

חלק 1הוראות כלליות

- 1.0 שם התוכנית : שינוי תוכנית מפורטת מס' ש/601, שיקום שכונת גאולה, מרכז קליטה, ושבי"ל- פרדס חנה
- 2.0 המקום : השטח כולל את שכונת : גאולה, מרכז קליטה, שבי"ל ובתי מגורים לאורך רחוב למרחב, במועצה המקומית פרדס חנה.
- 3.0 חלות השטח והחלקות :
- 3.1 תוכנית זו חלה על שטח של כ- 112 דונם, המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו, בקנה מידה 1:1250. מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להל"ן : התשריט) והמסומן בשם התוכנית.
- 3.2 נספחים לתוכנית : תוכניות הרחבות הדירות לפי טיפוס בנינים, תהיינה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- 3.3 רשימת גושים וחלקות הכלולות בתוכנית:
 גוש 10122 חלקות : 60, 61-64, 102-106, 128-134, 135-149,
 ש/1 150-151, 156-164, 167-174, 176-177, 180-182, 184-198
 גוש 10142 חלקות : 69-2, 72-95
 גוש 10123 חלקות : 420-429
- 3.4 עורך התוכנית המקורית : משב"ש ואדריכל מוטי שליפר
 עורך התיקונים : משב"ש מחוז חיפה,
- 3.5 בעל הקרקע – מדינת ישראל
- 4 גבולות התוכנית : גבולות התוכנית הם כמוגדר בקו כחול על גבי התשריט.
- 5 יחס לתוכניות אחרות :
- 5.1 התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות :

מס' התוכנית	שם התוכנית	תאריך פרסום למתן תוקף
2/27/4	תוכנית שיכון ציבורי	3.4.68
2/27/9	תוכנית שיכון ציבורי	4.5.78
2/27/11	תוכנית שיכון ציבורי	28.12.82
חלק מתב"ע ש/294	תוכנית שיכון ציבורי לאורך קו חשמל מג	3.11.1983
1/ש	תוכנית המתאר פרדס חנה	22.12.66

- 5.2 הוראות של תוכניות שבסעיף 5.1 שלא שונו נכח תוכנית זאת הינן תקפות. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו. הוראות תכנית ש/1028 גוברות בתחום החלק הכלול בה.

6.0 יוזם התוכנית : משרד הבינוי והשיכון

7.0 מטרת התוכנית :

- 7.1.1 לאפשר הגדלת שטח יחידות הדיור בבניינים קיימים כולל על הגג, מבלי לשנות את מספר היחידות במגרש.
- 7.1.2 שינוי יעוד ממגורים אי למגורים בי
- 7.1.3 שינויים קלים בגבולות חלקות רשומות מס' 168 גוש 10142. שינויים אלה מחייבים אישור תוכנית איחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה במגרש זה.
- 7.1.4 קביעת צורת הגדלת הדירות בהתאם לטיפוסי הבניינים והדירות כפי שצוין בנספחים.
- 7.1.5 קביעת הנחיות כלליות להרחבת יחידות הדיור.

8.0 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה	גבולות התוכנית
קו כחול מרוסק	גבולות תוכנית בנין עיר מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א" (חד קומות)
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים "בי" (2 קומות)
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים "גי" (3 קומות)
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ירוק ומקווקו ירוק כהה	דרך להולכי רגל - קיים
שטח צבוע ומקווקו אדום	דרך להולכי רגל + כניסה לחניה
מספר כתוב בעיגול בצבע שחור	טיפוס הרחבת הבניינים
מספר כתוב שחור בתחום המגרש	מספר מגרש או חלקה רשומה
קו שחור	גבול חלקה רשומה
ריבוע בצבע התשריט והאות	מקלט ציבורי קיים
שטח צבוע צהוב עם קווים מוצלבים	חניה פרטית
קו מקווקו ירוק	גבול חלקה לביטול
קו בצבע ירוק	גבול חלקה חדש

9.0 שימוש בקרקע ובבניינים :

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולכל שימוש בקרקע או בבנין בתחומי תוכנית זו אלא רק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת השימושים.

10.0 שטח הבניה :

שטח הבניה המקסימאלי המותר לכל דירה קיימת יהיה כמצויים בהנחיות המפורטות לטיפוס הבניינים בחלק מס' 3 של התקנון.

11.0 איסור הבניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו קרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.00 מטרים

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטרים.

ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.

ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות 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

אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא עם קבלת אישור והסכמה לכך מתברת החשמל.

12.0 מרחבים מוגנים / מקלטים :

לא יוצא היתר בשטח תוכנית זו טרם מולאו דרישות הג"א / פיקוד העורף.

חלק " 2 "

פללי :

התכליות והשימושים יהיו לפי התוכניות המאושרות החלות על השטח. כני"ל לגבי הוראות הבניה אלא אם נאמר אחרת מפורשות בתוכנית זו שהוראותיה גוברות

2.0 עקרונות והוראות תכנון :

- 13.0 עקרונות תכנון :
- 13.1 בקשה לתוספת בניה תותר רק אם היא ניתנת לביצוע מבחינה אדריכלית וקונסטרוקטיבית ותואמת הוראות תוכנית זו.
- 13.2 כל הרחבה תעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את ההרחבה שמעליה.
- 13.3 תוספות בניה יעשו תוך שימור עקרונות התכנון המפורטים לגבי כל אחד מסוגי הבניינים, בהוראות המפורטות בחלק 3, תוך התאמה ושילוב עם הבניין הקיים.
- 13.4 על מגישי הבקשה להיתר בניה, לתוספת בניה כל שהיא להגיש תוכנית כוללת לבנין כולו, בהתאמה להוראות תוכנית זו אשר תובא לאישור הוועדה המקומית.
- 13.5 יותר שימוש בקומת עמודים ובקומת מסד לשם הקמת מחסנים דירתיים בתנאי שגובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ' וגודל כל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר, ובתנאי שהבקשה תכלול הצגת מחסנים עתידיים לכל יחידות הדיור בבית המשותף, ותתקבל הסכמת השותפים כחוק.
- 13.6 לא יותר שימוש בקומת המסד לשם תוספת יחידות דיור.
- 14.0 גגות הבניינים :
- 14.1 הגגות מעל תוספות הבניה יהיו גגות רעפים.
- 14.2 שיפוע גג הרעפים מעל תוספת הבניה לא יעלה על 58% (30 מעלות)
- 14.3 הרעפים מעל גגות הבניינים יהיו רעפים מסוג חרס דוגמת "מרסיי" או שווה ערך.
- 14.4 במידה שתוספת הבניה ממוקמת בקומה שאינה הקומה העליונה, והבניה בקומה מעליה אינה מתבצעת בו זמנית, יקבל הגג תוספת טיפול של מרפסת – הגג רוצף ויבנה מעקה.
- 15.0 שלבי ביצוע והגבלות בניה :
- 15.1 בבניינים בעלי 3 קומות על עמודים ו-3 קומות ללא עמודים המצוינים בהוראות המפורטות בתוכנית זו, תהיה חובת בניה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבניין (אגף). תותר השארת חללים בלתי סגורים ובתנאי שימשו מרפסת מקורה כולל מעקה בגובה 1.05 מ' עבור הדירה שאין בעליה מעוניינים בהרחבתו, כאמור בסעיף 15.2.
- 15.2 בכל יתר הבניינים (שאינם מפורטים בסעיף 15.1) תותר תוספת בניה לדירה בטרם נבנתה תוספת הבניה תחתיה, אם קיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:
- 15.2.1 לתוספת המבוקשת ינתן פתרון קונסטרוקטיבי ללא תמיכה על עמודים.
- 15.2.2 התוספת המבוקשת היא בקומה ראשונה בבניין, מעל קומת קרקע ללא עמודים או מעל קומת עמודים.
- 15.2.3 בכל הדירות מתחת לתוספת המבוקשת, שלא הורחבו, יוקמו מרפסות אשר תשמשנה מרפסת תקנית הכוללות ריצוף ומעקה.
- 16.0 קווי בניין :
- 16.1 קווי הבניין יהיו זהים לגבולות התוספות המורחבות כפי שמופיעות בנספח 1 בהתאם לטיפוסי הבניינים השונים. הסימון בתשריט נעשה לצורך מידע כללי על כוונת ההרחבה. הנתון הקובע הוא הנתון המספרי.
- 17.0 חניה :
- 17.1 פתרונות החניה יהיו מרוכזים לכל קבוצת בניינים תוך מתן פתרונות חניה בתחום המגרש, על פי התק התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 17.2 במקרים בהם לא ניתן להציג מספר מקומות חניה לפי התקן כאמור, רשאית הוועדה המקומית לתת פטור
- 17.3 בנסיבות מיוחדות שירשמו, ולשקול חניה בהתאם לסעיף 2(ב) לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

- 18.0 פיתוח שטח החלקה והמרווחים :
- 18.1 פיתוח שטח החלקה יעשה על פי תוכנית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ותכלול את כל עבודות הקרקע, הקירות התומכים, הגדרות ופתרונות למתקני פינוי האשפה.
- 18.2 מרווחי המגרשים יהיו פנויים וחופשיים מכל בניה ויפותחו על פי תוכנית פיתוח. לא יינתן היתר בניה לבנין טרם פינוי המרווחים בחלקה מכל מבנה או חפץ שהוקמו בניגוד לחוק, עיי מגישי הבקשה.
- 18.3 על מגישי הבקשה להיתר לסלק כל פסולת בניה, שפך חציבה וחפירה על חשבונם, למקום שפך מאושר.
- 19.0 גימור חיצוני ועיצוב הבניין :
- 19.1 גדרות חזיתות קדמיות של הבניינים יבנו מחומרי בניינים (על פי טיפוס הבניינים בנספח מס' 1)
- 19.2 תוספות הבניה והבניין הקיים יצופו לאחר בניית התוספות בחומר קשה או חומר אקרילי הניתן לשטיפה.
- 19.3 מתקני חימום סולריים יוקמו בהתאם לחוק, בתנאים הבאים :
- 19.3.1 בבניינים קיים, על מגישי התוכנית הכוללת תוספת לבניין כולו, להגיש תוכנית גגות לאישור מהנדס הוועדה, שתכלול פתרון לדודי וקולטי שמש מוצעים וקיימים ושילובם יחד.
- 19.4 לא תותר התקנת מזגנים בקירות הבניינים אלא על ידי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.
- 19.5 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם יוצע פתרון כחלק מהבקשה להיתר.
- 19.6 לא תותר התקנת צנרת גז וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.
- 19.7 פתרון למסתורי כביסה יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה ויוגש במרוכז כחלק מהתוכנית הכוללת של הבניין כולו. מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב הבניין והיהו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניין של החזית כולה וישתלבו בה.
- 19.8 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

חלק "3"
3 הנחיות מפורטות לטיפוסי הבנינים

20.0 בנינים מטיפוס טוריים 3 קומות (מגרשים 61 עד 64) טיפוס 22

20.1 הרחבת הבניין לקומות 1 ו-2

ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס' 1.
ההרחבה לא תעלה על שטח של 32 מ"ר לדירה בדירת 3 חדרים ו-30 מ"ר בדירת 2 חדרים.

20.2 הרחבת הבניין לקומה 3 עליונה

20.2.1 לשם הרחבת יחיד שבקומה שלישית תותר הקמת קומה נוספת בנויה על הגג.

20.2.2 התוספת לא תעלה על שטח של 50 מ"ר בדירות 3 חדרים ולא תעלה על שטח 45 מ"ר בדירות 2 חדרים.

20.2.3 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.

20.2.4 תוספת הבניה על הגג תבנה בחלקה על קו החזית הקיים וחלקה בנסיגה מקו החזית הקדמי כמסומן בתכניות הטיפוסים בנספח.

20.2.5 הגובה המכסימלי של הרחבת הבניה מעל הגג יהיה 4.50 מטר כולל גג הרעפים כאמור בסעיף 14.

20.3 ניתנת אפשרות להקמת מחסנים בקומת מסד בטיפוס זה בהתאם לחתך א-א המצורף לנספח מס' 1.

21.0 בנינים מטיפוס H 3 קומות (מגרשים 103 עד 106) : טיפוס 23

21.1 הרחבת הבניין לקומות 1 ו-2

ההרחבה לא תעלה על שטח של 30 מ"ר.
כל בנין יבנה בהתאם לאחת האלטרנטיבות ולא ניתן לשלב בין שתי האלטרנטיבות באותו בנין.

21.2 הרחבת הבניין לקומה 3 (עליונה)

21.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת על הגג לשם הרחבת יחידת הדיור שבקומה שלישית.

21.2.2 ההרחבה לא תעלה על שטח של 58 מ"ר.

21.2.3 הכניסה לתוספת הבניה על הגג תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.

21.2.4 תוספת הבניה על הגג תבנה בחלקה על קו החזית הקיים וחלקה בנסיגה מקו החזית הקדמי כמסומן בתכניות הטיפוסים בנספח.

21.2.5 הגובה המכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מ' כולל גג הרעפים כאמור בסעיף 14.

22.0 בנינים מטיפוס צמודי קרקע 4 משפחתי טיפוס 24

מגרשים 128 עד 134 ו-136 עד 149.
156 – 159, 161 – 164.

אפשרות א' לתוספת בניה צמודת קרקע	22.1.0
תותר תוספת בניה בקומת קרקע לפי המסומן על גבי תוכניות הטיפוסיים בנספח מספר 1. תוספת הבניה לא תעלה על שטח של 12 מ"ר לדירה ביחידת הדיור. תוספת הבניה לא תעלה על שטח של 12 מ"ר לדירה ביחידת הדיור האמצעית ולא תעלה על 24 מ"ר לדירה ביחידת הדיור הפינתית.	
אפשרות ב' הרחבת בניה על גג הבניינים	22.2
תותר הקמת קומה נוספת לשם הרחבת יחידת הדיור. ההרחבה לא תעלה על שטח של 65 מ"ר לכל יחידת דיור. הגובה המכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.5 מ' כולל גג הרעפים כאמור בסעיף 14. תוספת הבניה על הגג תבנה בנסיגה חלקית מהחזית הקדמית של לפחות 2.50 מ"ר (כמסומן בתכניות הטיפוסיים בנספח מס. 1).	
בטיפוס הבניין הזה תינתן האפשרות לבנות תוספת בניה לפי אחד משתי האפשרויות בלבד.	22.3
<u>23.0 טיפוס 25 - בנין H - 3 קומות על קומת עמודים</u>	
גוש 10122 מגרשים 171,169,151,167	
גוש 10123 מגרשים 426,423	
גוש 10142 מגרשים 10,8,6,5,2	
הרחבת הבניה לקומות 1 ו-2	23.1.0
ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס' 1, ההרחבה לא תעלה בשטח על 37 מ"ר לדירה.	23.1.1
גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 3 על גג הבניין הקיים	23.2.0
תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 3. ההרחבה לדירה לא תעלה בשטח על 55 מ"ר.	23.2.1
הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.	23.2.2
בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.	23.2.3
גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מ' כולל גג רעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.	23.2.4
תוספת הבניה על הגג תבונה בחלקו על קו חזית הבניין הקיים ובחלקו בנסיגה מהחזית לכל הפחות 0.9 מ' לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין.	23.2.5
גגות הבניינים:	23.3.0
גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.	
מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.	23.3.1

24.0 טיפוס א/25 - בנין H - 3 קומות על קומת עמודים

גוש : 10122 מגרש 135

- 24.1.0 הרחבת הבניה לקומות 1 ו- 2:
- 24.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מסי 1. ההרחבה לא תעלה בשטח על 36 מ"ר לדירה ברחבה מטיפוס A, על 30 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס B.
- 24.2.0 גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 3 על גג הבניין הקיים
- 24.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 3. ההרחבה לא תעלה בשטח על 55 מ"ר לדירה.
- 24.2.2 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.
- 24.2.3 בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.
- 24.2.4 גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מ' כולל גג הרעפים, גג הרעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 24.2.5 תוספת הבניה על הגג תבנה בחלקה על קו הזית הבניין הקיים ובחלקו בנסיגה בחזית לכל הפחות 0.9, לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין.
- 24.3.6 גגות הבניינים
- גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 24.3.7 מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.

25.0 טיפוס 26 - בנין טורי - 3 קומות מעל קומת עמודים

גוש : 10122 מגרשים : 168, 150
גוש : 10142 מגרשים : 7, 9

- 25.1.0 הרחבת הבניה לקומות 1 ו- 2:
- 25.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מספר 1. ההרחבה לא תעלה בשטחה על 22 מ"ר לדירה.
- 25.2.0 גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 3 על גג הבניין הקיים
- 25.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 3. ההרחבה לא תעלה בשטחה על 48 מ"ר לדירה.
- 25.2.2 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידות הדיור הקיימת בלבד.
- 25.2.3 בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

25.2.4	גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מטר כולל גג הרעפים, כאמור בסעיף 45.0 לתכנית זו.
25.2.5	תוספת הבניה על הגג תבנה בחלקה על קו חזית הבניין הקיים ובחלקו בנסיגה לכל הפחות 1.5 מטר לפי המסומן על גבי תכניות טיפוס הבניין.
25.3.0	גגות הבניינים
25.3.7	גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו. מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.

26.0 טיפוס 27 – בנין טורי – 3 קומות קומות מעל קומות עמודים

גוש : 10142 מגרשים 3, 4.

26.1.0	הרחבת הבניה לקומות 1 ו-2
26.1.1	ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס. 1. ההרחבה לא תעלה בשטח על 32 מ"ר לדירה.
26.2.0	גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 3 על גג הבניין הקיים.
26.2.1	תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 3. ההרחבה לא תעלה בשטח על 56 מ"ר לדירה.
26.2.2	הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידות הדיור הקיימות בלבד.
26.2.3	בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.
26.2.4	גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מ' כולל גג הרעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
26.2.5	תוספת הבניה על הגג תבנה על חזית הבניין הקיים לפי המסומן על גבי תכניות טיפוס הבניין.
26.3.0	גגות הבניינים
26.3.7	גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו. מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.

27.0 טיפוס 28 – טורי 3 גושים – 2 ק' מעל ק' קר' הבניה חלקית

גוש : 10142 מגרש 11

27.1.0 הרחבת הבניה לקומות קרקע חלקית ובקומה 1,2

27.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס' 1 ההרחבה לא תעלה בשטחה על 24 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס A , 18 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס B , 19 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס C , 23 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס D1, D

27.2.0 גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה שלישית על גג הבניין הקיים

27.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 2. ההרחבה לא תעלה בשטח על : 39 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס E , ו- 29.5 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס F .

27.2.2 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.

27.2.3 בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

27.2.4 גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 6.50 מ' כולל גג הרעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

27.2.5 תוספת הבניה על הגג תיבנה על קו חזית הבניין הקיים לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין.

27.3.0 גגות הבניינים

גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

28.0 טיפוס 29 – בנין H כפול – 3 קומות על קומת עמודים

גוש : 10123 מגרשים : 424 , 422 , 420

28.1.0 הרחבת הבניה לקומות 1 ו-2

28.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבנין בנספח מספר 1. ההרחבה בהתאמה לא תעלה בשטח על 37 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס A , על 31 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס B , על 30 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס C .

28.2.0 גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 3 על גג הבניין הקיים.

28.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדין שבקומה 3. ההרחבה לא תעלה בשטחה על

55 מ"ר לדירה.

- 28.2.2 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.
- 28.2.3 בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.
- 28.2.4 גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 4.50 מ' כולל גג הרעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 28.2.5 תוספת הבניה על הגג תבנה בחלקו על קו חזית הבניין הקיים ובחלקו בנסיגה מקו החזית לכל הפחות 0.9 מ' לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין.

28.3.0 גגות הבנינים

- גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 28.3.7 מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.

29.0 טיפוס 30 - בנין טורי - 2 קומות מעל ק' מוסד

גוש : 10123 מגרשים : 425, 421.

- 29.1.0 הרחבת הבניה לקומות 1 ו-2
- 29.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס. 1. ההרחבה לא תעלה בשטח על 39 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס A, על 35 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס B.
- 29.1.2 ההרחבה הבנויה לקומה 2 לדירות קצה שבשני צידי הבניין לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין. ההרחבה לא תעלה בשטח על 39 מ"ר לדירה.
- 29.2.0 גובה הבניינים והרחבת בניה לקומה 2 על גג הבניין הקיים
- 29.2.1 תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 2. ההרחבה לא תעלה בשטח על 38 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס C לדירות שבקצוות הבניין, על 57 מ"ר לדירה בהרחבה מטיפוס D לדירות האמצעיות.
- 29.2.2 הכניסה לתוספת הבניה תעשה דרך יחידת הדיור הקיימת בלבד.
- 29.2.3 בקשה לתוספת קומה חלקית תיכלל בתכנית הכוללת לכל הבניין כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.
- 29.2.4 גובה מכסימלי של הרחבת הבניה על הגג יהיה 5.00 מ' כולל גג הרעפים, כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 29.2.5 תוספת הבניה על הגג תיבנה בחלקו על קו חזית הבניין הקיים ובחלקו בנסיגה לכל הפחות 1.50 מ' לפי המסומן על גבי תכנית טיפוס הבניין.
- 29.3.0 גגות הבנינים
- גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.
- 29.3.7 מרפסות תאושרנה על פי נספח ההרחבות.

30. טיפוס 31 – בנין צמוד קרקע, זו משפחתי

גוש : 10142 מגרשים :

62-69, 59-60, 53, 47-50, 44, 41-42, 38-39, 35-36, 32-33, 30, 24-27, 18-21, 12-15

30.1.0 הרחבת הבניה צמודת קרקע

30.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מספר 1. ההרחבה לא תעלה בשטח על 32 מ"ר ליח' דיוך.

30.1.2 בקשה לתוספת בניה צמודת קרקע תכלול בתכנית את היחידה הצמודה בקיר המשותף כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

30.2.0 בניה על גגות הבניינים

30.2.1 תותר הקמת קומה נוספת לשם הרחבת יח' הדיוך לפי המסומן על גבי התכ' של טיפוס הבניין והרחבה לא תעלה בשטח על 85 מ"ר ליח"ד.

30.2.2 בקשה לתוספת קומה תכלול בתכנית את היחידה הצמודה בקיר המשותף כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

30.2.3 גובה של תוספת הבניה על הגג יהיה כולל גג רעפים והגובה יימדד לבנין כולו מרצפת הבניין הקיים (0.00) ולא יעלה על 8.0 כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

30.2.4 תוספת הבניה על הגג תבנה בקו הקיר המשותף, בבליטה שלא תעלה על 1.50 מ' מקו חזית קדמית ובבליטה שלא תעלה על 1.50 מ' מקו חזית אחורית של הבניין הקיים.

30.3.5 גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

30.3.0 מבנה עזר

30.3.1 תותר הקמת מבנה עזר בחצר בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר.

30.3.2 מבנה העזר ימוקם בגבול מגרש, בחיבור בין גבול מגרש אחורי וגבול מגרש צידי.

30.3.3 מבנה העזר יבנה בחומרי בניה וחומרי גמר כדוגמת מ' מגורים

30.3.4 גג למבנה העזר יהיה גג רעפים כפוף לאמור בסעיף 15.0 לתכנית זו, גובה הגג לא יעלה על 3.50 מ' מפני הריצוף.

31.0 טיפוס 32 – בנין צמוד קרקע, דו משפחתי

גוש: 10142 מגרשים: 16-17, 22-23, 28-29, 31, 34, 37, 40, 43, 45, 46, 54, 51-52, 55-58, 61

31.1.0 הרחבת הבניה צמודת קרקע

31.1.1 ההרחבה תבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מספר 1. ההרחבה לא תעלה בשטח על 32 מ"ר ליח' דיור.

31.1.2 בקשה לתוספת בניה צמודת קרקע תכלול בתכנית את היחידה הצמודה בקיר המשותף כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

31.2.0 בניה על גגות הבניינים

31.2.1 תותר הקמת קומה נוספת לשם הרחבת יח' הדיור לפי המסומן על גבי התכ' של טיפוסי של טיפוס הבניין ההרחבה לא תעלה בשטח על 85 מ"ר ליחיד.

31.2.2 בקשה לתוספת קומה תכלול בתכנית את היחידה הצמודה בקיר המשותף כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו.

31.2.3 גובה של תוספת הבניה על הגג יהיה כולל גג רעפים והגובה יימדד לבנין כולו מרצפת הבניין הקיים (0.00) ולא יעלה על 8.0 כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

31.2.4 תוספת הבניה על הגג תבנה בקו הקיר המשותף, בבליטה שלא תעלה על 1.50 מ' מקו חזית קדמית ובבליטה שלא תעלה על 1.50 מ' מקו חזית אחורית של הבניין הקיים.

31.3.5 גגות על תוספת הבניה שיבנה מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו.

31.3.0 מבנה עזר

31.3.1 תותר הקמת מבנה עזר בחצר בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר.

31.3.2 מבנה העזר ימוקם בגבול מגרש, בחיבור בין גבול מגרש אחורי וגבול מגרש צידי.

31.3.3 מבנה העזר יבנה בחומרי בניה וחומרי גמר כדוגמת מ' מגורים

31.3.4 גג למבנה העזר יהיה גג רעפים כפוף לאמור בסעיף 14.0 לתכנית זו, גובה הגג לא יעלה על 3.50 מ' מפני הריצוף.

חתימות:

יוזם ומגיש: משרד השיכון מחוז חיפה

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

מחבר התוכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה

וועדה מקומית "שומרון":

מועצה מקומית פרדס חנה-ברכור:

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 601/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4343
 מיום 26.10.95

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 601/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.12.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 601/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5550
 מיום 9.7.06

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון = השומרון
 שיקוף של אזורי
 מס' 601/6
 הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 4-05-00
 תאריך 10.12.02
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון = השומרון
 שיקוף של אזורי
 מס' 601/6
 הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 340
 תאריך 14-05-05
 יו"ר הועדה