

ועדה מקצועית - "השומרון"
 נ ת ק ב ל
 05. 2006
 לטיפול
 לחיק
 34

3-5622

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מספר ש/706.

שינוי הוראות בניה בחלקה 223 גוש 10074 פרדס חנה כרמל

משרד הפנים
 חוקה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 29-5-2006
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

עורך התכנית
سنان للهندسة المعمارية والبناء
א.פ. תכנון ובניה
חאג' פרח איאד
 אום אל פחם 30010 ת"ד 4076 טל 064400188 & 046111173
eyad@amantech.net & eyad@walla.co.il

1. זיהוי התכנית:

מחוז : חיפה.
 נפה : חדרה.
 גוש : 10074
 חלקי חלקה : 223

מקום התכנית : פרדס חנה - כרכור
 רח' דרך מעלה גיבורים

יזום : יצחק עמר
 רח' הדקלים 34 פרדס חנה
 טל 050-5335879 & 04-6376038

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 : יצחק עמר
 רח' הדקלים 34 פרדס חנה
 טל 050-5335879 & 04-6376038

שטח התכנית : כ - 1,057 דונם.

2. שם התכנית:

תכנית מפורטת ש/706
 שינוי הוראות בניה בחלקה 223 גוש 10074 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.

4. גבולות התכנית:

כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול עבה וצוף.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 10074 חלקי חלקה 223.

6. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית
 ש/18 י"פ מס' 1940 ביום 26-8-73
 ש/135 י"פ מס' 2057 ביום 7-11-74
 ש/135א י"פ מס' 4419 ביום 18-6-96

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

7. מטרות התכנית:

1. הגדלת אחוזי כניה לשטח עיקרי מ-100% ל-110%. ללא שינוי באחוז הכניה לשטחי שירות.
2. מספר קומות יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות ללא קומת עמודים.
3. הגדלת מספר יחידות דיור מ-15 ל-16.
4. הסדרת קווי בנין לכניה קיימת ביום פקדת התכנית.
5. כביעת הוראות כניה ופיתוח.

8. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעודים
אחוז יעוד	שטח יעוד מ"ר	אחוז יעוד	שטח יעוד מ"ר	
100.00 %	1,057	100.00 %	1,057	אזור מגורים
100.00%	1,057	100.00%	1,057	סה"כ

9. באור סימני המקרא:

גבול התכנית זו	קו כחול עבה רציף
שטח ציבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת ו/או קיימת.	שטח צבוע חום בהיר
אזור מסחרי.	שטח צבוע אפור.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
מספר הדווק.	מספר שחור כרביע העליון של עיגול בדרך
קו בנין קדמי, במטרים.	מספר שחור כרביע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב דרך, במטרים.	מספר שחור כרביע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש ומספר גוש.	קו שחור בצבע החשיתי עם משולשים לסירוגין ומספר
גבול חלקה ושומה.	קו ירוק
אזור מגורים א'	שטח צבוע צהוב בהיר
מספר חלקה ושומה.	מספר בתוך עיגול ירוק

11. רשימת התכילים והשימושים:

א. שטח מגורים א"

השטח ייועד לכניית בתי מגורים עפ"י התכנית החלה על השטח ש/18 ו ש/135 ו ש/135

12. הוראות בנייה:

סימון בתשריט	קווי בנין			מס"מ קומות מותר	עליה לגג וחדרי שירות למעליות ולמדרגות	מספר יחידות חדיר	גודל מגרש מינימאלי	תכנית מכסימלית	אחוזי בנייה משטח המגרש			שטח בדונם	יעד אזור מגורים א"
	אתרי-למגרש ב'	צדדי	חזית קדמי						שטח עיקרי בכל הקומות יחד	שטח שירות בכל הקומות יחד	שטח בניה שטח בניה כולל		
צחוב	3 או כפי שקיים	5 או כפי שקיים	5 או כפי שקיים	3 מעל קומת עמודים או 4 קומות ללא קומת עמודים	עד לגובה 220 ס"מ	16 יחיד	1 דונם	40%	40%	150%	110%	1,057	אזור מגורים א"
								423 מ"ר	1,691 מ"ר	423 מ"ר	1,163 מ"ר		

הצרות להוראות הבניה:

- לא חותר חוספת בנייה על הכנייה הקיימת .

תמוז תשס"ה 2006/04/09
עמוד 4 מתוך 7

כ"ד תמוז תשס"ה 2006/04/09
פ.א. תכנון ובניה
משרד אדריכלים, מהנדסים ומודדים
תאגיד פרט איתח 0524400188

תכנית מס"ש 706/1
גרסה 1

13. תוראות נוספות :

13.1 תוראות חנייה :-

החנייה תהיה על פי תקן לחניית שבהוק החניון והכנייה תשכ"ה - 1965 והמעודכן לעת הוצאת היתר הכנייה.

13.2 תוראות תשתיות :

ניקוז מ'י גשם :

הניקוז יהיה ע"ס עקרוניות ניקוז משמר נגר ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

אספקת מים :

אספקת מים חסופק מרשת המים של הרשות המקומית .

הרחקת אשפה :

מקום המכלים לאיסוף אשפה יקבע כתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו .

ביוב :

המבנה יחובר לרשות הביוב העירוני , ובאישור מהנדס הרשות המקומית .

כבוי אש :

כל היתר בנייה כפוף להתקנת הידרנטים , ולדרישות כבוי אש ולאישורים .

13.3 תישוב אחוזי בנייה :

תישוב אחוזי בנייה יהיה ע"ס תקנות החניון והכנייה - תישוב אחוזי בנייה בתכניות והיתרים 1992 .

תכנית מס"ש 706/1

גרסה 1

א.פ.א תכנון וניהול

משרד אדריכלים, מתכננים ומודדים
רחמי פרד איתן 0524400188

עמוד 5 מתוך 7

כ"ד תמוז תשס"ו 2006/04/09

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 הכולט 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-3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.50 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 כצורה נאותה.

צנרת

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

מוגנים

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

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


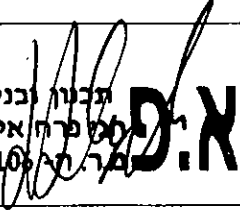

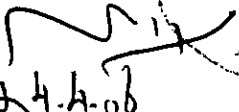
שלטי פרסומת

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

16. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

חתימות

חתימות			
תאריך חתימה	חתימה	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
10.4.06		יצחק עמר רח' הדקלים 34 פרדס חנה טל 04-6376038 & 050-5335879	יוזם התכנית
			בעל זכויות בקרקע
9.4.06	 תכנון ובניה א.פ. א.פ. א.פ. רח' פרח איאד 2510	سنان للهندسة المعمارية والبناء א.פ. תכנון ובניה חאג' פרח איאד	עורך התכנית
		אדר' זנואל ארז מהנדס מועצה מקומית פרדס חנה-ברכון 26.4.06	אחר
	 עידן אורי ר.מ. 555 כל הזכויות שמורות	אורי עדן	מודד התשריט/נספח
24.4.06			

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 שינוי ופיקוד קניון
 חבנית 706/10

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 409 מיום 27-02-65
 תאריך 25-05-65
 מהנדס הועדה
 י"ר הולצברג

הודעה על הפקדת תכנית מס. 706 - ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4744
 מיום 26-04-65 עמוד 2923

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 שינוי היקפי קניון חבנית 706/10

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום
 תאריך 25-05-65
 מהנדס הועדה
 י"ר הולצברג

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 706/10
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.9.65 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 706/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5550
 מיום 9.7.65