

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מרחב תכנון מקומי שומרון  
 19. 2006  
 לטיפול  
 שנוי תכנית מתאר מקומי מס' 707/ש

שטח למתקנים הנדסיים בדרום פרדיס  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 558/ש/במ  
 23-9-2006  
 ב ת ק ב ל

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 707/ש  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8.2.06 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

707/ש  
 הודעה על הפקדת תוכנית נטי  
 5198 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 26.6.03

707/ש  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 5597 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 20.11.06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
שנוי תכנית מתאר מקומי מס' 707/ש  
שטח למתקנים הנדסיים בדרום פרדיס

**1. שם וחלות :**

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומי מס' 707/ש " שטח למתקנים הנדסיים בדרום פרדיס " והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו , התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/במ/558 - גבעת פרדיס שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 4302 בתאריך 30.4.95 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית ובין הוראות תכנית אחרת יקבע האמור בתכנית זו .

**3. המקום :**

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בדרום מזרח פרדיס .

**4. גבולות התכנית :**

גבולות התוכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התכנית .

**5. הקרקע הכלולה בתכנית :**

גוש	חלקות	חלקי חלקות	בעלות
11288		2	מ.מ.י
11323		25	מ.מ.י

**6. שטח התכנית :**

שטח התכנית הוא כ - 1.72 דונם עפ"י הפירוט שלהלן :

דרכים	0.70 ד'	40.70 %
מתקנים הנדסיים	1.02 ד'	59.30 %
סכ"ה	1.72 ד'	100.00 %

**7. בעלי הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל - שד' פל-ים 51'א' חיפה  
מועצה מקומית פרדיס - פרדיס 30898

**8. יוזם התכנית :**

מועצה מקומית פרדיס - פרדיס 30898

## 9. עורך התכנית :

הנדסי שריף – מהנדס אזרחי ומוודד – ת.ד. 1128 פרדיס 30898 טל : 6396952-04  
פקס 6292976-04 .

## 10. יועצים :

ג. צדיק – י. דיב : יועצי מים . חיפה

## 11. מטרת התכנית :

מטרת התכנית להסדיר את השימוש בקרקע על ידי שינוי ייעוד הקרקע משטח יער לשטח למתקנים הנדסיים ודרכים .

## 12. תיאור סימני התשריט :

קו כחול עבה	- גבול התכנית .
קו כחול מקוטע	- גבול תכנית מאושרת .
שטח משובץ סגול	- שטח למתקנים הנדסיים .
שטח משובץ ירוק על רקע ירוק	- יער .
שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת או מאושרת .
שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	- אזור חקלאי
קו משונן בכיוונים הפוכים מעליו מספר	- גבול גוש ומספרו .
קו ירוק	- גבול חלקה קיימת .
קו ירוק מקוטע	- גבול חלקה לביטול .
ספרה מוקפת בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה .
ספרה ברבע עליון של העגול	- מספר דרך
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	- קו בניין .
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך .

## 13. השימוש בקרקעות ובבנינים :

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין .

## 14. רשימת ההכליות :

### 14.1 שטח למתקנים הנדסיים .

- מחקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, מתקני ביוב, תחנת שאיבה ובריכות מים .

### 14.2 דרכים

- א. כבישים, מדרכות, שבילים, להולכי רגל, מעברי חציה .
- ב. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, עמודי תאורה וטלפון, קוי מים ביוב וניקוז.
- ג. תחנות טרנספורמציה .
- ד. חניות לכלי רכב; יותר לתכנן עד 5 מקומות חניה ברצף אחד ללא ערוגות גינון להפרדה. בכל ערוגות גינון יינטע עץ בכיר אחד .

## 15. הוראות הגבלות לתכליות :

### 15.1 שטח למתקנים הנדסיים

50% -	אחוז בניה מרבי למטרה עיקרית
30% -	אחוז בניה מרבי לקומה
30% ממטרה עיקרית -	אחוז בניה מרבי למטרות שירות
30% ממטרות שירות -	אחוז חלקי שרות מתחת לפני הקרקע
2 קומות -	מס' קומות מרבי
כמסומן בתשריט -	קו בנין קדמי
4 מ' -	מרווח צדדי
4 מ' -	קו בנין אחורי
- על פי תכנית בינוי כוללת לכל המגרש למתקנים הנדסיים	מס' מבנים על המגרש

## 16. הוראות כלליות :

### 16.1 שטחים למטרות שירות

השימושים המותרים בשטחים למטרות שירות יהיו על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992 . מבנה השירות יוצמד למבנה העיקרי ולא יהיה במבנה נפרד . שטח מבנה שרות ייכלל בחישוב שטח הבניה המותר לשטחי שירות .

### 16.2 צורת חישוב שטח הבניה :

- א. שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר הינו שטח מגרש נטו לאחר כל הפרשות לצרכי ציבור
- ב. חישוב שטח הבניה המותרת יהיה עלפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואהוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992

### 16.3 תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה :

- א. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של המגרש נשוא הבקשה הערוכה על ידי מוזד מוסמך.
- ב. תכנית בינוי : לא יוצא היתר בניה בשטח למתקנים הנדסיים לפני אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי כוללת לשטח למתקנים הנדסיים .
- ג. 1) מתן היתרי בניה למתקני מים ולמתקני ביוב מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה .  
2) מתן היתר בניה לתשתיות נוספות מותנה באישור הגורמים המוסמכים הרלוונטיים .

## 16.4 דרכים ותחנות

### 16.4.1 כללי

- א. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת כשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקה ובתיקונה.
- ב. חרף האמור בסעיף קטן א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ג. חרף האמור בסעיף קטן א' לעיל, יותרו בשטחי דרכים קווי שירותים למיניהם, כגון חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בקווים עיליים או תת-קרקעיים, הכול לפי העניין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז – 1967.
- ד. הפיתוח הגינון והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות כצידי הדרכים והשבילים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הדרכים והשבילים וזאת עלפי תכניות פיתוח גינון ושיקום שתוגשנה ביחד עם תכניות הכבישים.
- ה. תכנון פיתוח הדרכים יכלול שילוב ונטיעות עצים במדרכות ולאורך הדרכים. העצים יינטעו בד בבד עם ביצוע המדרכות והדרכים.

### 16.4.2 חניה

- א. על מבקש היתר הבניה להתקין על חשבונו, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים הנדרשים ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 1983 והתיקונים להן בעת הוצאת היתר בניה.

### 16.4.3 חובת התקנת גדר או קיר תמך על קו רחוב

- א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר או קיר תמך על קו הרחוב המאושר על – פי תכנית זו.
- ב. אי הקמת גדר או קיר תמך כאמור תהווה סטייה מהיתר בניה.
- ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט מקומית כולל הקופינג והחזיתות, גובה הגדר לא יעלה על 1.0 מטרים ולא יפחת מ-0.40 מטרים; גובה קיר התמך לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הכביש; גובה הקיר / גדר כולל גדר קלה ולא אטומה לא יעלה על 2.0 מ'. בסמכות מהנדס הועדה לאפשר סטייה מהתנאים האמורים לעיל אם לדעתו אין התנאים הפיזיים מאפשרים גידור כאמור.
- ד. הגדר שבחזית המגרש תשלב בתוכה נישה לארונות חשמל ותקשורת.

### 16.5 תכנית פיתוח

- א. לבקשה להיתר תצורף תוכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100 או 1:250 בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים ומסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז; יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב וביתני אשפה.

## 16.6 נטיעות

א. כל בקשה להיתר תכלול בתרשים המגרש עצים קיימים שיישמרו או יועברו או ייכרתו ונטיעות חדשות שיינטעו בתוך המגרש ולאורך שוליו. הנטיעות יינטעו על חשבון מבקש ההיתר בתיאום ופיקוח מהנדס הרשות המקומית.

## 16.7 מרחבים מוגנים :

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מרחב מוגן תקני בהתאם לתקנות להתגוננות אזרחית או בהשגת פטור מהקמת מרחב מוגן מהרשויות המוסמכות.

## 16.8 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. 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 ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

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 מ') 11.0 מ'

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

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

ג. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 16.9 ביוב מים וניקוז

### 16.9.1 ביוב

סילוק הביוב של המבנים יהיה על ידי התחברות לרשת הביוב של הרשות המקומית ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת.

### 16.9.2 מים

אספקת מים למבנים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ועל פי היתר מהוועדה המקומית.

### 16.9.3 ניקוז

א. הועדה המקומית תחייב כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש שלגביו מוגשת בקשה להיתר. כמוכן רשאית היא למנוע הקמת גדר בין מגרשים אשר עלולה לגרום להפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. מי הגשמים ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תיעול.

### 16.10 איכות הסביבה :

בקשה להיתר תוגש בליווי אישור של המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שינקטו למניעת מפגעים סביבתיים מהפעולה המבוקשת. האישור יוכן על סמך שאלון סביבתי שיוגש על ידי היזם בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

### ב. רעש :

מפלס הרעש המכסימלי בגבול המגרש יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לפי איזור מגורים ביום ובלילה.

### 17. הפקעות :

שטחי הדרכים והשטח למתקנים הנדסיים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

### 18. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

תאריך	התימות	
-----	مجلس القريه بلدي المحلي المنطقة الحضرية في القدس	יחם התוכנית
-----	مجلس القريه بلدي المحلي المنطقة الحضرية في القدس	בעלי הקרקע
23.8.06	אשרה המנהל הכללי מנהל מחוזי תל אביב	עורך התוכנית

הועדה המקומית לחינוך ולבינה - השומרון

ש"י 34 ק"מ  
 704/10 תנ"ח

**חומלנית**

בישיבה ג"מ ..... מ"מ

10-09-06

תאריך

תורה

מנכ"ל

הועדה המקומית לחינוך ולבינה - השומרון

ש"י 34 ק"מ  
 704/10 תנ"ח

**חומלנית**

בישיבה ג"מ ..... מ"מ

10-09-06

תאריך

תורה

מנכ"ל