

המחיר

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס' ש/ 539 "אחוזת פנורמה"
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת
מס' ש/ 175

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
10-10-2006
נ ת ק ג ל
ת.ד. מס.

הוראות התוכניות

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 539/פ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.12.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

פברואר 2005

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 539/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5314
מיום 14.7.04

הודעה על אישור תכנית מס. 539/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5604
מיום 12.12.06

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון
תחום שיפוט מוניציפלי פרדס-חנה

- 1 - שם התוכנית : תכנית מס' : ש/ 539 - "אחוזת פנורמה" המהווה שינוי לתוכנית מתאר פרדס-חנה ש/ 1 ושינוי לתכנית מפורטת ש/ 175 - "גבעת נאה".
- 2 - תכולת התוכנית : תוכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- 3 - יחס לתוכניות אחרות : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר פרדס-חנה ש/ 1 אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 1324 ביום 22.12.66 ולתכנית מפורטת ש/ 175 - "מוסדות בריאות וסעד - גבעת נאה" אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2411 ביום 9.2.78. המאושרת כיום.
- 4 - מטרת התוכנית : שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד , לשטח גן ארועים.
- 5 - שטח התוכנית : 13,495 מ"ר.
- 6 - בעלי הקרקע : חברת "גבעת נאה" בע"מ, דרך פיק"א פרדס-חנה (ח' 163 - בשלמות , ח' 165 דרך גישה - 1/2). מיכלוזן יגאל (ח' 165 דרך גישה - 1/2).
- 7 - יוזם התוכנית : "אחוזת פנורמה" - פנורמה אירועים בע"מ, דרך הבנים 1 ת.ד. 1155 פרדס-חנה.
- 8 - עורך התוכנית : מתי הוד - אדריכלות והנדסה בע"מ, רח' יוסף 49 חיפה , טל' : 04-8699730
- מודד - ג'ודת דאהר , כפר ירכא , טל' 04-9966853
- 9 - מקום התוכנית : מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי השומרון , מועצה מקומית פרדס-חנה, על גבעה מצד מזרח לכביש פרדס חנה - חדרה (כביש מס' 650). גוש : 10109 - חלקות : 165, 163 . חלקי חלקות : 145, 166 .
- 10 - מסמכי התוכנית :
 - א - הוראות התוכנית (התקנון) . / מחייב.
 - ב - תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1. / מחייב.
 - ג - תכניות בנוי בקני"מ 100 : 1. / לא מחייב.
 - ד - נספח תנועה לצומת הכניסה .
 - ג - דו"ח אקוסטי .
- 11 - חלוקה לאזורים וסימונים בתשריט :
 - א - פסים ירוקים
 - ב - קו כחול רצוף עבה
 - ג - קו ירוק
 - ד - קו מקווקו ארוך אדום
 - ה - קו שתי נקודות אדום
 - ו - שטח מנוקד בשחור
 - ז - צבע כתום מותחם חום
 - ח - צבע חום בהיר עם פסים חומים
 - ט - צבע חום בהיר
 - י - צבע אפור מותחם חום

שטח חקלאי
גבול תוכנית
גבול חלקה
קו בנין
קו חשמל
בנין קיים
שטח למוסד
חניה
דרך קיימת
שטח לגן ארועים

- כ - פסים אדומים על רקע צהוב שטח למתקנים הנדסיים
 ל - ספרה בשחור בתוך עיגול ירוק מס' חלקה
 מ - ספרה ברבע העליון של הרוזטה מס' הדרך
 נ - ספרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה קו בניה מינימלי
 ס - ספרה ברבע התחתון של רוזטה רוחב הדרך

12 - שימוש בקרקעות ובבניינים :
 לא יינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

13 - רשימת התכלית:

- א. דרך - מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ולכלל הציבור.
 גן ארועים - אזור למסיבות וארועים.

14 - ביוב

תנאי להיתר יהיה אישור תכנית ביוב המראה חיבור למערכת הביוב העירונית של פרדס-חנה.

תעודת שימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב הקיימת.

15 - חניה

החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג (1983), והשינויים בהם מעת לעת.

16 - מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית של פרדס-חנה.

17 - השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

18 - ניקוז

ניקוז השטח יהיה ע"י ביצוע ניקוז משמר נגר בתחומי המגרש, ולתכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית אשר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

19 - אשפה

פתרון אסוף וסילוק האשפה יהיה באישור הרשות המקומית.

20 - איסור בניה בקרבת קווי חשמל.

- א - קווי החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.
 ב - לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה.
 ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים
 ג - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים.
 ההיתר יתואם עם חברת החשמל.

21 – עקרונות הבינוי

המגמה העיצובית הכללית היא ליצירת מקום אשר ישתלב בסביבה הטבעית ובבינוי הקיים באמצעות בניה מתאימה. בנספח הבינוי השטח המסומן לבניה בטווח הארוך יאושר רק בתנאי שיעמוד בהוראות החניה ובהוראות הבניה של תכנית זו.

22 – חומרי הבניה

קירות מבטון ובלוקי בטון, עץ ואבן, עם גגות רעפים אדומים. יותרו מבנים קלים מפלדה ועץ כגון פרגולות וסככות. כל חומרי הבניה והגמר יותאמו וישתלבו בבניה הקיימת ומאפייניה הייחודיים, ויתואמו עם אדריכל בעל ידע וניסיון מוכח בשימור מבנים.

23 – תנאים למניעת רעש

- 23.1 תנאי להיתר ולשימוש באתר לאירועים יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מעודכן, שיאושר ע"י איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.
- הדו"ח יכלול את כל האמצעים האקוסטיים שינקטו לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990, ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.
- הדו"ח יתייחס הן לפתרונות אקוסטיים בחלק הפתוח של גן הארועים והן בחלק של האולם הסגור, ובחינת הנתונים תעשה בהתייחס לאזורי המגורים בפרדס חנה.
- 23.2 כל סטייה מהתקנות הנ"ל או אי בצוע האמצעים האקוסטיים הנדרשים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית, כאמור בסעי' 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- 23.3 ייאסר השימוש בויקוקי דינור.
- 23.4 בהיתר הבניה יקבעו תנאים הנוגעים לפיקוח שוטף על הפעלת האמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש, בתאום עם איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

24 – תנאים להוצאת היתר :

1. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע.
2. אישור תשריט הפקעות.
3. אישור תוכנית בינוי לביצוע שתחול על כל שטח התכנית.
4. אישור הועדה המקומית לדו"ח לשימור המבנים הקיימים אשר יערך ע"י אדריכל עם ניסיון וידע מוכח בשימור מבנים, והתאמת תוספת הבניה למאפייניהם הייחודיים.
5. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה לעניין מילוי הדרישות בנושא האקוסטי על פי הוראות התכנית ו/או בהתאם לאמצעי הגנה אקוסטיים נוספים על אלו המוצעים.

25 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

א. שימושים עיקריים :

האזור	הסימון בתשריט בצבע	מס' קומות מס' מקס'	גובה בניה מקסימלי	כיסוי קרקע ב %	סה"כ שטח בניה במ"ר	קווי בנין
שטח גן ארועים	אפור מתוחם חום	+ 2 עליית גג	12.0 מטר	20	2,500	קדמי - 3.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 3.0 מ' * תותר חניה עד קו בנין - 0

ב. שטחי שרות (במ"ר) :

מקלט ובטחון	מתקני שרות זמעי טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים מקורים	שונות בליטות זכו'
50	150	250	250	100	250	50

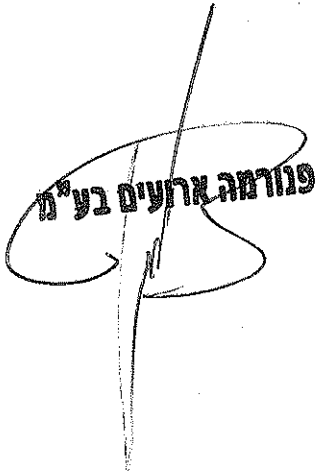
הערה - חלקי מבנים קיימים החורגים לתחום קו הבנין, או עולים מעל הגובה המותר יראו כאילו תואמים תוכנית זו, כל בניה חדשה תעמוד בכל הוראות התכנית.

26 - טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע		מס' חלקה
	שטח (מ"ר)	אחוז (%)	שטח (מ"ר)	אחוז (%)	
שטח למוסד	8,449	63	-----	-----	163
שטח חניה	3,717	27	-----	-----	163
שטח דרך	1,329	10	1,329	10	165 166 145
שטח גן ארועים	-----	-----	12,166	90	163
סה"כ	13,495	100%	13,495	100%	

חתימות:


יוזם התוכנית - "אחוזת פנורמה" - פנורמה אירועים בע"מ:


פנורמה אירועים בע"מ

מתכנן - מתי הוד אדריכלות והנדסה בע"מ:

מתי הוד
אדריכלות והנדסה בע"מ
רחוב יוסף 49 חיפה

בעלי קרקע - חבי "גבעת נאה" בע"מ:


גבעת נאה בע"מ

מיכלזון יגאל (דרך גישה):



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

ת.ד. 539/10

החלטת אגודת פולין

החלטת אגודת פולין

בישיבה מס' 06-09-06

תאריך

מיוס

מיוס

מיוס

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

ת.ד. 539/10

חברות אגודת פולין

החלטת אגודת פולין

בישיבה מס' 06-09-06

תאריך

מיוס

מיוס

מיוס

הודעה על הפקדת תכנית מס. 539-ל

פורסמה בילקוט והציונים מס. 5314

מיוס 04-07-04 עמוד 3402