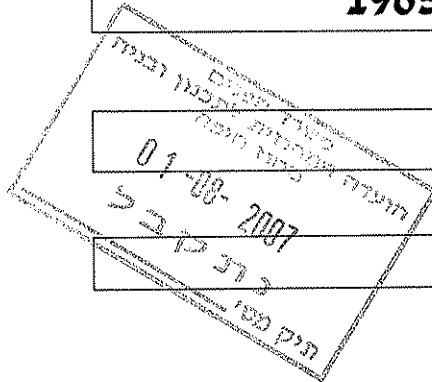


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ש/מק/805/ג

תיקון הוראות לגובה מפלסים וביצוע פתרונות ניקוז להקמת יחידות בתחום תוכנית ש/805 ו- ש/מק/805/א



חיפה

מחוז

שומרון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה לתקן את מפלסי הפיתוח ולהשלים את הוראות הבינוי שניתנו בתוכנית מאושרת ש/805 ותוכנית ש/מק/805/א.
הוועדה המקומית הזמינה חוות דעת יועץ ניקוז, ונערכו שינויים בתפיסת הניקוז של מתחם התוכנית, ולאור זאת נוצר הצורך להתאים את הוראות התוכניות המאושרות לנדרש בכדי להגיע לפתרונות ניקוז טובים במתחם התוכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
13	4. יעודי קרקע ושימושים
14	5. טבלת זכויות והוראות בניה
15	6. הוראות נוספות
15	7. ביצוע התכנית
16	8. אישורים וחתימות

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/מק/805/ג'

1. זיהוי וסיווג התכנית

תיקון חוראות לגובה מפלסים וביצוע פתרונות
ניקוי לחקמת יחידות בתחום תוכנית ש/805 ו-
ש/מק/805/א

1.1 שם התכנית

כ- 269 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2

מספר מהדורה

03.01.2007

תאריך עדכון

שינוי לתוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

• ועדה מקומית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**מרחב תכנון מקומי **שומרון**קואורדינטה מערב
מזרח – Yקואורדינטה דרום
צפון – X**1.5.2 תאור מקום**

ישוב: מועצה מקומית פרדס חנה כרכור
 בין הרחובות: החלוצים בדרום מערב – רחוב
 הדקלים בצפון מזרח- דרך פיקא בצפון- הצפירה
 בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית

פרדס חנה כרכור.

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

פרדס חנה כרכור

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

החלוצים, הדקלים, פיק"א, הצפירה, חבוטנים,
 לבונה,

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש 10104	• כל הגושים מוסדרים	• חלק מהגוש	31-23, 40-33, 50, 49, 45, 64-62, 54-52, 72-70, 67, 100-99, 88-82, 108-107, 102, 153-142, 176-171, 217-212, 309-306, 358-353, 364-362	106-103, 101
גוש 10107				33
גוש 10108				53
גוש 10109				144

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08.06.03	5192	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית ש/805 רק בסעיפים הכלולים בה.	• כפיפות	ש/805
30.11.05	5464	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית ש/805 רק בסעיפים הכלולים בה.	• משנה	ש/מק/805/א
		תוכנית זו מכילה את הוראות תוכנית ש/מק/990/גם לגבי קוי הבניה מהשפפיים וממעברים שנוצרו כתוצאה מתוכניות מאושרות	• כפיפות	ש/מק/990/ו

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אין			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך המסמך הועדה המקומית שומרון רפי הלוגי- יועץ ניקוז	19.6.06		23		• מחייב • מנחה	הוראות התוכנית חות דעת יועץ ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6397765		04-6305522	רח' המיסדים 54 זכרון יעקב					הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6397765		04-6305522	רח' המיסדים 54 זכרון יעקב					הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים • חוכר
									לא רלוונטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל •
			04-6305522	רח' המייסדים זכרון יעקב				מחלקת תכנון	וועדה מקומית "שומרון"	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס	מפלס הכניסה הקובעת למבנה או מפלס פיתוח על פי המצויין בהוראות התוכנית
ניקוז	הוצאת מים מהגרש אל מוצא ניקוז מוסדר ציבורי או פרטי
יועץ ניקוז	יועץ של הוועדה המקומית אשר ימונה על ידה ויקבל ממנה הוראה לבדוק את התוכניות המוגשות על פי תוכנית זו

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. תוכנית זו מהווה תיקון למפלסים שאושרו בתוכנית ש/מק/805/א
- ב. קביעת הוראות בדבר קביעת מפלס המבנים המבוקשים בהתייחס לדרישות הניקוז.
- ג. קביעת חובת פירסום במקרים בהם מבקשים, עקב אילוצי ניקוז, שינוי מהמפלסים הקבועים ו/או עקרונות התכנון שנקבעו בתוכנית זו.
- ד. קביעת הוראות לביצוע השפפיים שהוגדרו בתוכנית ש/805 כהשלמה להוראות בתוכנית המאושרות.
- ה. קביעת קו בניין ממעברים לפי תוכנית מאושרת ש/מק/990/ו.
- ו. כל הנ"ל מהווים הוראות בדבר בינוי עפ"י סי' 62/א (א) ס.ק. (5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוראות לתכנון הניקוז:

2.2.1.1 הוראות לתכנון הניקוז:

על פי סעיף 10 בתוכנית ש/מק/805/א תוכן תוכנית בינוי למגרש המקור המציג את מיצוי הזכויות במגרש. מפלסי המבנים יתוכננו ככל האפשר על פי הגדרות נספח הניקוז המהווה נספח מנחה בתוכנית זו.

תדרש קבלת חוות דעת מהנדס המועצה המקומית על התאמה לגובה הכבישים המתוכננים, ולפתרונות הניקוז הציבוריים המתוכננים.

הניקוז יתוכנן, ככל האפשר כך שיופנה אל השפפיים ואל הכבישים הגובלים או במקרים מסויימים, ניקוז חלקה/מגרש דרך החלקות/מגרשים הגובלים.

הפרשי המפלסים בין שני מגרשים גובלים, מכל כיוון לא יעלה על 1.00 מ' במפלסי הפיתוח. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יכולה להיות גבוהה ב- 0.5 מ' מעל מפלס הפיתוח הנמוך ביותר במגרש.

תדרש קבלת חוות דעת יועץ הניקוז של הוועדה המקומית לפתרון המוצע. חוות הדעת תנתן בכל מקרה בו תתבקש סטייה מהמפלסים המצויינים בנספח הניקוז של התוכנית ו/או במקרים בהם היה שינוי במפלסי המגרשים ו/או חלקות גובלות ו/או במקרים בהם מבקשים לבצע את פתרון הניקוז בשלבים, וכן בכל מקרה בו סבורה מהנדסת/ת הוועדה המקומית שיש צורך בחוות דעת ו/או בשיקול דעת נוסף.

חוות הדעת של יועץ הניקוז תכלול גם התייחסות לפתרונות הניקוז לחלקות ו/או מגרשים גובלים. במידה ויש צורך בביצוע פתרון לניקוז חלקות ו/או מגרשים גובלים, יוטמע פתרון זה בתוכנית הבינוי ובבקשה להיתר. ביצוע פתרון ניקוז כאמור יהווה תנאי לטופס 4 ליחידות הכלולות בהיתר.

המבקשים לבנות במפלס הנמוך ממפלס התוכנית, יציגו את פתרון הניקוז המתאים ובתנאים שאינם מרעים את מצבן של היחידות המתוכננות ו/או גובלות באותו מגרש ו/או חלקה, ובתנאי שיעמדו בכל הוראות תוכנית זו.

2.2.1.2 סטיות ממפלסים הכלולים בנספח הניקוז המנחה:

בכל מקום בו לא ניתן יהיה, מסיבות כלשהן, לתכנן על פי המפלסים ועל פי האמור לעיל, תדרש בדיקה פרטנית לפתרון המוצע.

תדרש עמידה בכל תנאי תוכנית זו בהתאמות המתחייבות, ובנוסף פירסום והודעה לגובלים לפי סעיף 149 לחוק, והשלמת ההליך לפי תקנות התכנון והבניה.

בכל מקום בו תיווצר סטייה של יותר מ- 1.0 מ' בין מגרשים גובלים, ידרש פירסום

והודעה לגובלים לפי סעיף 149 לחוק, ותקנות התכנון והבניה.

2.2.1.3 העברת ניקוז בין מגרשים:

יותר תכנון ניקוז המעביר מים ממגרש למגרש גובל, וזאת על פי הוראות תוכנית ש/1 המאושרת.

ביצוע פתרון כאמור יהיה בהסכמת בעלי הזכויות במגרש, ויבוצע על ידי כל בעלי הזכויות. ניתן יהיה לבצע את פתרון הניקוז על ידי המועצה המקומית מתוקף סמכויותיה. חיוב עבור הביצוע יהיה לפי חוקי העזר של המועצה המקומית, ובאחריותה.

2.2.1.4 פתרונות הנסמכים על שאיבה:

במקרים בהם לא ניתן לנקז את המגרש לפי עקרונות האמורים לעיל, יש לתכנן פתרון הנסמך על שאיבה אל הנקודה בה ניתן להוציא את המים למוצא חיצוני ו/או אחר.

2.2.2 ביצוע שפיי"ם:

השפיי"ם יהיו חלק מבקשת היתר הבניה כולל כל התשתית הת"ק הנדרשת. במקרים בהם מבוקשת ביצוע מחצית השפיי"ם, תדרש הגדלה של המעבר על חשבון מגרש הבניה ב- 1.0 מ', מבלי לשנות את מירווחי הבניה המאושרים ואת זכויות הבניה. גדרות, במידה ויתבקשו, יבנו על קו ההזזה כאמור. מטרת הגדלה זו היא לאפשר מעבר בטוח של מכוניות במעבר שרוחבו לא יפחת מ- 4.0 מ'. עם השלמת השפיי"ם לרוחבו המאושר, ניתן יהיה להזיז את הגדרות למקומן הסופי על גבול השפיי"ם. ביצוע חלקי של שפיי"ם לא יגרע מחובתו של מבקש ההיתר להשלים את העבודות עד לגמר מלא של הדרך הפנימית.

2.2.3 מבנים קיימים:

תכנון הבינוי והניקוז יתחשב ככל האפשר במבנים קיימים בשטח, בין אם סומנו בתשריט בנספח הניקוז ובין אם לאו. כל פתרון יתחשב בגובה הריצפה ובחצר של המבנה הקיים, ויצוג פתרון ניקוז שלם. במקרים בהם מבקשים להרוס את המבנה הקיים, תשקול הוועדה המקומית התאמת מפלס הריצפה והחצר למבנים המתוכננים ו/או שנבנו לפי תוכנית זו במגרש ובמגרשים הגובלים, ואין חובה להישאר במפלס הקיים. תוכנית בינוי ו/או בקשה להיתר המוגשים על פי תוכנית זו ועל פי התוכניות המאושרות ש/805 ו/ש/805/א ידרשו לקבל את הסכמת בעלי הזכויות במבנה הקיים במגרש ו/או בחלקה. במקרה של אי הסכמה, יש לנהוג לפי הוראות תקנה 22 לתקנות התכנון והבניה. במקרים בהם מבנה קיים נמוך ממפלס כביש ו/או שפיי"ם אליו מתוכנן לנקז את יתרת השטח, ולא ניתן להציע פתרון ניקוז חלופי בגלל אילוצי השטח והטופוגרפיה, ידרש פתרון לניקוז מגרש המבנה הקיים.

2.2.4 חובת ביצוע פתרונות ניקוז:

בכל מקום בו נדרש פתרון ניקוז לחלקה ו/או למספר מגרשים, בין אם המגרשים הם חלק מחלקת מקור אחת או כמה חלקות מקור, תחול חובת תכנון פתרון הניקוז המלא עם הגשת תוכנית הבינוי לחלקת המקור, ובאם ידרש גם של חלקות גובלות לצורך הצגת הפיתרון המלא. שלבי הביצוע יקבעו לאחר התייעצות עם יועץ הניקוז של הוועדה המקומית, ויעוגנו בהיתר.

במידה ויידרש מבחינה הנדסית ביצוע גם עבור מבנים שטרם התבקש לגביהם היתר, יהווה ביצוע פתרון הניקוז תנאי לטופס 4 לפי השלבים שנקבעו בהיתר.

2.2.5 קווי בנין ממעברים ומשפיי"ם:

סעיף זה נועד להבהרה-

קווי הבניין ממעברים למגרשים פנימיים, בין שנוצרו על ידי התוכנית הזו ובין שנוצרו על ידי חלוקות שעל פי תוכנית זו, יהיו על פי תוכנית ש/990/ו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית **

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
לא רלוונטי			שטח התכנית – דונם
			מגורים – מספר יח"ד
			מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

****הנתונים הכמותיים הם לפי תוכנית ש/805 וללא שינוי בתוכנית זו**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		

4. יעודי קרקע ושימושים **

לא רלוונטי

**** ייעודי הקרקע והשימושים – על פי תוכנית ש/805 המאושרת, ותוכנית ש/מק/805/א המאושרת.**

* זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י ש/ 805 ותיקוניה למעט השינויים בתוכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאים למתן היתר:

- תנאי למתן היתר ראשון למגרשים ו/או חלקות המתקזים לרחוב הבוטנים- ביצוע הסדרי ניקוז ברחוב הבוטנים.
- למרות האמור לעיל, השלמת תכנון הכביש והניקוז הת"ק וכן קבלת לוח זמנים לביצוע המוועצה המקומית, יחשב כהתחלת ביצוע הסדרי הניקוז. היתרים שינתנו בשלב זה (טרם השלמת ו/או התחלת ביצוע בפועל של העבודות ברחוב הבוטנים), יכללו תנאים להתחברות לקו הניקוז הגמור כתנאי לטופס 4.
- המגרשים הגובלים ממזרח לרחוב הבוטנים, ובמידה ופתרון הניקוז של המגרש הוא לכיוון רחוב לבונה או שאינו נסמך על ביצוע פתרון הניקוז הת"ק ברחוב הבוטנים, תשקול הוועדה מתן היתר בניה לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית ויועץ הניקוז של הוועדה.
- אישור על קיום מוצאי ניקוז התואמים את הפתרונות האמורים לעיל לתחום תוכנית זו על ידי המועצה.
- הכללת תכנון פתרונות ניקוז לפי הגדרות תוכנית זו גם למגרשים ו/או חלקות גובלים. השלמת ביצוע הניקוז כאמור יהווה תנאי לטופס 4.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	אדריכלית חוה ארליך – מהנדסת הוועדה המקומית מר מוטי קירמאייר- יו"ר הוועדה המקומית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון המועצות המקומיות אור-עקיבא, בנימינה, נגעת עדה, ג'סר אל זרקא פרדיס, זכרון יעקב, פרדיס-חנה-ברבור</p>	<p>אדריכלית חוה ארליך – מהנדסת הוועדה המקומית מר מוטי קירמאייר- יו"ר הוועדה המקומית</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
				וועדה מקומית שומרון	מגיש התכנית
					יזם במועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס. ש-מ-ק-805-ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5564
 מיום 06-08-06 עמוד 4596

וועדה מקומית ש/אגין
 הפקדת תכנית מס' ש-מ-נ-805-ט
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 614 מיום 10-04-06
 יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס. ש-מ-ק-805-ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5689
 מיום 07-07-06 עמוד 3472

וועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ש/אגין-805-ט
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 625 מיום 06-18-06
 מנהל הוועדה
 יו"ר הוועדה