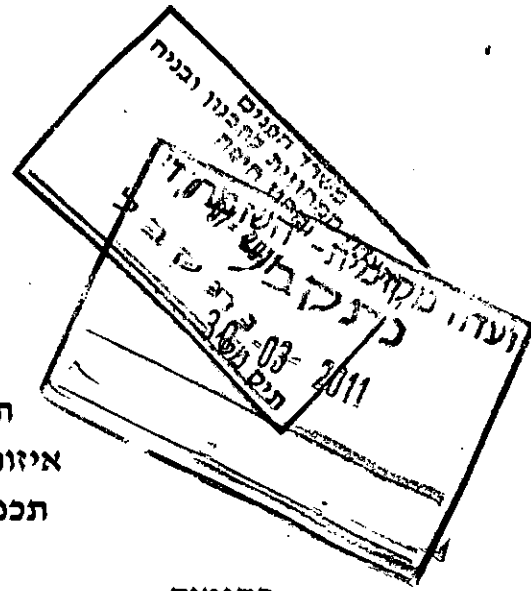


מסמך א' - תקנות התכנית
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - השומר
פרדס חנה



תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' ש/749 א'
איזור מגורים ברח' הנדיב שינוי לתכנית מס' ש/1
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק

חתימות

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

- תאריך:
- 21.8.96 - לדיון בועדה המקומית
 - 15.12.96 - לדיון בועדה המקומית - עדכון
 - 3.2.97 - לדיון בועדה המקומית
 - 29.6.98 - לדיון בועדה המחוזית.
 - 21.10.98 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
 - 1.11.99 - לדיון בולקחש"פ.
 - 13.12.99 - לדיון בולקחש"פ - עדכון ולהפקדה.
 - 29.4.01 - לדיון חוזר בועדה המקומית.
 - 18.7.01 - לדיון חוזר בועדה המחוזית.
 - 10.7.02 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון.
 - 6.4.03 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
 - 14.5.03 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
 - 1.12.03 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.
 - 15.7.04 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון מס' 5.
 - 20.12.04 - לדיון חוזר בועדה המחוזית - עדכון מס' 6.
 - 10.1.05 - לאישור ולקחש"פ וועדת משנה לקוי בנין.
 - 7.3.06 - לאישור ולקחש"פ וועדת משנה לקוי בנין - עדכון.
 - 9.4.06 - לאישור ולקחש"פ וועדת משנה לקוי בנין - עדכון מס' 2.
 - 29.3.07 - להפקדה.
 - 22.7.07 - להפקדה - עדכון.
 - 3.10.10 - למתן תוקף.

1. שם התכנית

מחוז : חיפה.

מרחב תכנון מקומי - "השומרון".

פרדס-חנה

תכנית מס' ש/749 א' איזור מגורים ברח' הנדיב, תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/1.

2. מסמכי התכנית

2.1 מסמך א' - תקנון התכנית (13 עמודים).

2.2 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250 (להלן : "התשריט").

התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

2.3 מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.

מסמך זה הינו מסמך מחייב.

מסמכי התכנית הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.4 מסמך ד' - מחייב לענין הסדרי תנועה (פניות ימניות בלבד) בצומת דרך מס' 30 ודרך איזורית מס' 652.

3. מקום התכנית

פרדס חנה ממזרח לרח' הנדיב ומצפון למחנה 80.

גוש 10106 :

חלקות : 3, 30, 32, 33, 48.

חלק מחלקות : 24, 26, 28.

4. שטח התכנית

53.622 דונם.

5. היוזם ומגיש התכנית

אריה לוקר

רח' הדקלים, פרדס חנה

טל' : 06-6370281.

6. בעלי הקרקע

שונים.

7. עורך התכנית

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רח' צבי 12 רמת-גן 52504.
 טל' 03-7522171, פקס' 03-7517862

8. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית ושטח למוסד לבניית מגורים, (116 יח"ד) ושטחי ציבור.

ב. קביעת איזורי בניה כדלקמן:

- 1) איזור מגורים ב'.
- 2) שטח לבניני ציבור.
- 3) שטח ציבורי פתוח.
- 4) דרכים.

ג. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים, בחלק משטח התכנית.

ד. תכנון מערכת דרכים בשילוב עם הכבישים הגובלים.

9. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר ש/1. מונחים שלא הוגדרו בתכנית הנ"ל, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

10. יחס לתכניות מאושרות

10.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר ש/1 - פרדס חנה שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 1324 עמ' 560 מיום 22.12.66 ועדיפה עליה.

10.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תגברנה הוראות תכנית זו.

11. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

11.1 באיזור מגורים ב'

בניי מגורים.

11.2 בשטח לבניני ציבור

א. בניי חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות, עפ"י החלטת הועדה המקומית ובהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק.

ב. כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ג. תחנת טרנספורמציה, מתקנים טכניים והנדסיים.

11.3 בשטח ציבורי פתוח

א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.

ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.

ג. בתחום השצ"פ לאורך כביש מס' 652 יותר רק גינון ובמידת הצורך תותר סוללה למיגון אקוסטי.

11.4 בדרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית תת-קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ה. גינון.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. תאורת רחוב.

12. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט

ביאור

קו כחול עבה בלתי מקוטע

(1) גבול התכנית

קו כחול עבה מקוטע

(2) גבול תכנית מאושרת

קו ירוק ועיגול סביב המספר	(3) גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מקווקו ועיגול שבור סביב המספר	(4) גבול חלקה לביטול ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	(5) איזור חקלאי
צבע כחול	(6) איזור מגורים ב'
צבע חום מותחם חום כהה	(7) שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	(8) שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים בחום וירוק מותחם חום כהה	(9) שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	(10) שטח פרטי פתוח
צבע כתום מותחם חום כהה	(11) שטח למוסד חינוכי
צבע חום	(12) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(13) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בירוק ואדום	(14) דרך משולבת מוצעת
ספרה ברבע העליון של העיגון	(15) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(16) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(17) רוחב הדרך
קו מלא בצבע שחור	(18) גבול מגרש חדש

13. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
השטח ב-%	השטח ב-ד'	השטח ב-%	השטח ב-ד'	
-	-	63.3	33.961	חקלאי
54.13	29.026	-	-	מגורים
-	-	33.23	17.816	מוסד
8.82	4.730	-	-	ציבורי פתוח
7.83	4.200	-	-	בניני ציבור
29.22	15.666	3.44	1.845	דרכים
100	53.622	100	53.622	סה"כ

15. תכנית בינוי ופיתוח

תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית באישור מהנדס המועצה והועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת סימון קווי גובה (טופוגרפיה) כדלקמן:

1. פיתוח מערכת הדרכים והמדרכות, שצ"פ, שבילים, כניסות לחניות, גבהים, תאורת רחוב ומיקום עמודי תאורה וריהוט רחוב.
2. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
4. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים, פתרונות למערכת הביוב, הניקוז והמים.
5. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
6. גימור הקשור בשלבויות הבניה.
7. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
8. פתרונות להסתרת כביסה.
9. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
10. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
11. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
12. פתרון לשימור מי נגר בתחום המגרשים הפרטיים ובתחום השטחים הציבוריים.

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע ותשריט לצרכי רישום,
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- ג. מניעת מטרדים: לא ינתן היתר בניה לפני שיוכח כי מולאו כל התנאים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

ד. הבטחת ביצוע תשתיות ועבודות הפיתוח ובאישור המועצה המקומית כגון: עבודות עפר, תשתיות על ותת קרקעיות, סלילת דרכים, כבישים, מדרכות, גינון השקיה, ריהוט רחוב ושילוט.

ה. הסדרת הצמתים:

(1) הוצאת היתר בניה מותנית באישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה מפורטת לכבישים.

(2) בנוסף נדרש אישור מע"צ להתחברות לכבישים ולצמתים שבאחריותו.

ו. העתקת גדר המתנה הצבאי ע"י היזם ועל חשבוננו והתאמתה לגבולות התכנית המוצעת.

ז. פירוט האמצעים למניעת רעש על-ידי יועץ אקוסטי, אשר יצביעו על עמידה בתקן של dBa40 (דציבל) בתוך המבנה, באישור איגוד ערים לאיכות סביבה. ביצוע המיגון האקוסטי יהיה באחריות היזם ועל חשבוננו.

ח. חיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית, המחוברת למט"ש חדרה, ובאישור משרד הבריאות.

17. תנועה וחניה

א. החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

ב. חניה תת קרקעית תהיה בשטח שלא יעלה על 75% משטח המגרש ובתנאי שינתנו פתרונות לחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש. גג החניון מעבר לקווי הבנין לא יבלוט מפני הקרקע הטבעי והוא ירוצף או יגונן, הכל לפי ההערות לטבלה בסעיף 14.

ג. לא יותר חיבור נוסף לדרך איזורית מס' 652 ממערך הדרכים הפנימיות המוצע בתכנית.

18. מזגנים

א. בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז ללא חוות ושקע) למיזוג אויר.

ב. מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

ג. לא יותר מעבר נוסף לדרך איזורית מס' 256 ממערך הדרכים המוצע בתכנית.

19. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה, כמו כן תותר הקמת חדרים כמפורט בסעיף ד' להלן.
- ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

ג. יציאה לגג

באיזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להתיר יציאות לגג שיהיו כלולים בשטחי הבניה המותרים כפוף לתנאים הבאים:

- (1) בניה קשה בלבד.
- (2) יותרו מדרגות, משטח יציאה וחדר איחסון ששטחם לא יעלה על 30 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.
- (3) מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.
- (4) מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

- (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אויריים	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 על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יחתר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים 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 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.

21. חדרי שנאים

- א. תותר הקמת חדרי שנאים על קרקעיים או תת קרקעיים באתר לבניני ציבור.
 ב. הנחיות לבנית חדרי שנאים יהיו עפ"י הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.

22. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם המועצה המקומית.

23. רעש

- (1) תירשם הערת אזהרה בטאבו ובה יצויין כי הדירות המוצעות חשופות לרעש מהקרבה לבסיס הצבאי מחייב שימוש בדירה עם חלונות סגורים.
 (2) תנאי להוצאת היתר בניה מפורט בסעיף 16 ז' לעיל.

24. ביוב

הביוב יחובר למכון הטיפול בשפכים חדרה, עפ"י נספח ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות ובו תוצג הזרמת שפכי המתחם ולוח זמנים. להקמת המערכת כולל ביצוע קוים והקמת תחנות שאיבה חדשות.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

26. איגום, החדרה והגנה על מי תהום

- (1) בשטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הער העילי, וכמפורט להלן:

- (1.1) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- (1.2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- (1.3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- (1.4) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- (1.5) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- (2) תכנון השטחים ציבוריים פתוחים - יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- (3) תכנון הדרכים והחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

27. סילוק פסולת עפר ובניה

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- (1:1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

28. רשימת בעלים

מס' חלקה	שטח במ"ר	בעלים	כתובת
3	19230	אלפרד בן יהודה אריה לוקר	רח' הדקלים, פרדס חנה טל': 06-6373230
32	5018	אלפרד בן יהודה אריה לוקר	רח' הדקלים, פרדס חנה טל': 06-6373230
30	5010	יפה אברמוביץ	רח' הלל יפה 2, חדרה טל': 06-6334215 ת.ז. 980647
33	5000 <u>9350</u>	אריה ארגוב ממ"י	רח' הדקלים 54 פרדס חנה טל': 06-6377388
סה"כ	14350		
48	4768	הנס צבי פרנקל	

29. טבלת שטחי מגרשים

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
4	1000	7001	אזור מגורים ב'
2	500	7002	
4	1000	7003	
4	1000	7004	
4	1000	7005	
4	1000	7006	
4	1000	7007	
4	1000	7008	
4	1000	7009	
4	1000	7010	
4	1000	7011	
4	1000	7012	
4	1000	7013	
4	1000	7014	
4	1000	7015	
4	1000	7016	
4	1000	7017	
4	1000	7018	
4	1000	7019	
4	1000	7020	
4	1000	7021	
4	1007	7022	
4	1008	7023	
4	1008	7024	
4	1008	7025	
2	500	7026	
4	998	7027	
4	999	7028	
4	999	7029	
4	999	7030	
116	29,026		סה"כ אזור מגורים ב'
	4,200	6001	שטח לבניני ציבור

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 י"ר אשדוד
 תכנית מס 4/749/א
 הומלצה לאישור
 בשיבה מס' _____ מיום _____
 תאריך 26-06-11
 יו"ר הועדה _____
 מנהל הועדה _____

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 י"ר אשדוד
 תכנית מס 4/749/א
 הומלצה להפקדה
 בשיבה מס' 510 מיום 06-06-11
 תאריך 21-06-11
 יו"ר הועדה _____
 מנהל הועדה _____

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס 4/749/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.5.08 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תכנית מס 4/749/א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס 5714
 מיום 11-09-07 עמוד 4361

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____