

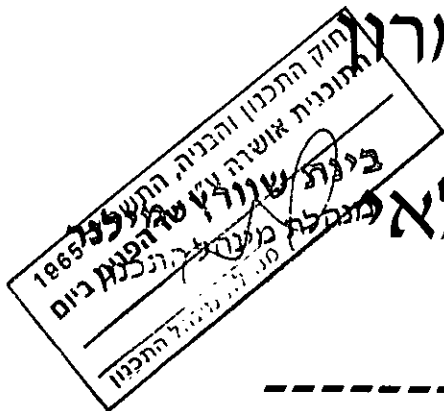
--מחוז חיפה--

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס ש/1134

"שינוי יעוד קרקע מחקלא

למגורים ב"



שנוי לתכנית מתאר ש/391 פרדיס

יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
2.11.11
לאשר את התכנית

טל: 04-6305522

מ.מ. פרדיס

טל: 04-6399025

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

בעל הקרקע: פרטיים, מ.מ.פרדיס

עורך התוכנית: אדריכל ראאד עבדאלהאדי

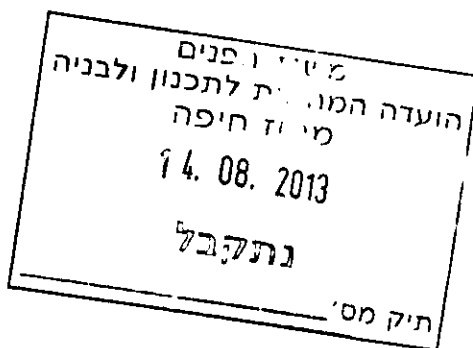
ת.ד. 1106 פרדיס 30898

טל-פקס: 04-6290876 נייד: 052-6022121

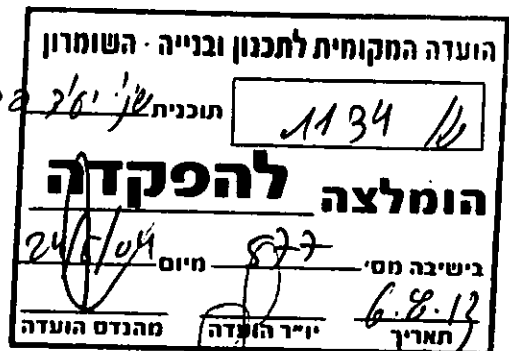
E-mail: abed_ra@bezeqint.net

יו"ר הוועדה המחוזית
[Signature]

9.9.13
תאריך



7/05/2013



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

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1134/ע
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6163
ביום 25.11.13

1. שם וחלות :

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ש/1134 פרדיס והמהווה שינוי לתכנית ש/391 – פרדיס והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית :

- א. הוראות התוכנית (התקנון 8 דפים) .
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 שמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו .
- ג. נספח חתכים.

3. יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה-השומרון רחוב המייסדים 54 , ת"ד 58, זיכרון יעקוב 30900
טל: 04-6305222 פקס: 04-6397765
מ.מ. פרדיס – פרדיס 30898 טל: 04-6399025 פקס: 04-6390655

4. בעל הקרקע:

פרטיים, מ.מ. פרדיס

5. עורך התכנית:

אדריכל ראאד עבדאלהאדי
פרדיס 30898 ת.ד. 1106
טל-פקס: 04-6290876 נייד: 052-6022121
E-mail: abed_ra@bezeqint.net

6. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית ש/391 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מיום 5.5.94 מספר י"פ 4212.

7. הקרקעות הכלולות בתוכנית:

חלקות: 43-72, 76-75, גוש 11282

8. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

1. מטרת התוכנית :

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים בי לצורך מתן אפשרות לבניה של כ-43 יח"ד (בצפיפות של 4 יח"ד לדונם) כולל לגליזציה למבנים קיימים באזור המיועד למגורים בתוכנית.

2. עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ג. קביעת הוראות לביצוע דרכים ובכלל זה הוראות להריסות מבנים בתחום כביש מס' 4 ומניעת הנגישות אליו.

9. שטח התכנית:

10. גבולות התוכנית :

גבולות התוכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התוכנית .

11. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים ב' :

1. ישמש לבתי מגורים בני שלוש קומות.
2. יותר מסחר קמעונאי זעיר בקומות הקרקע באישור הועדה המקומית ואיגוד ערים חדרה לאיכה"ס.

ב. דרכים מקומיות ושבילים:

1. שטחים המיועדים לדרכים מקומיות ולשבילים ציבוריים להולכי רגל , כבישים ומדרכות.
2. דרך מס' 4 : תשמש לדרך בהתאם לסעיף 1 לחוק ותמ"א 3. לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 4 למגרשים הצמודים לה, ותוקם מפרדה פיזית קשיחה בגבול המגרשים כאמור בסעיף 15 בהוראות התכנית.
3. קו בנין לדרך מס' 4 עבור מבנה מגורים 23 מ' מציר הדרך.
4. קו בנין לדרך מס' 4 עבור שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב' 20 מ' מציר הדרך.
5. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב וניקוז.

ג. חניה לרכב כבד:

תשמש חניה לרכב כבד ולמשאיות תהיה סלולה באספלט כדי להקטין מטרדי אבק.

ד. אזור לאחסון נפט:

הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ש/391, וכמפורט בסעיף 15.

12. תיאור סימני התשריט

קו כחול עבה	- גבול התוכנית.
קו כחול בהיר	- גבול תכנית מאושרת.
פסים ירוקים באלכסון	- אזור חקלאי.
אזור צבוע תכלת	- אזור מגורים ב.
אזור צבוע תכלת מותחם בכתום	- אזור בנוי צפוף.
אזור צבוע אדום	- דרך מוצעת או מורחבת.
אזור צבוע חום	- דרך קיימת או מאושרת .
צבע ירוק עם קווים אלכסוניים בחום בהיר	- שביל מאושר/קיים .
צבע אדום עם קווים אלכסוניים בשחור	- חניה לרכב כבד .
צבע צהוב	- בנין / גדר להריסה.
ספרה ברבע עליון של העגול	- מספר דרך.
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	- קו בנין.
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך.
ספרה ברבע עליון של העגול-רקע אפור	- מספר דרך ארצית.
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	- קו בנין מציר דרך ארצית.
ספרה ברבע התחתון של העגול	- רוחב דרך ארצית.
קו אדום מקוטע	- קו בנין מוצע.
קו אדום רציף	- קו בנין לבניה קיימת.
קו מרוסק בצבע אדום	- קו בנין לדרך ארצית מס' 4.
קו ירוק רציף	- גבול חלקה.

- גבול מגרש.
- מספר חלקה רשומה.
- עץ לשימור.
- עץ להעתקה/כריתה.

- קו שחור
- מספר בעגול בירוק
- עץ בצבע אדום
- עץ בצבע כתום

13. השימוש בקרקעות ובנינים :

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

מוצע	מוצע	קיים	קיים	טבלת שימוש קרקע
שטח-%	שטח ב-דונם	שטח-%	שטח ב-דונם	יעוד
29.85	10.679	1.23	0.507	מגורים ב
0	0	24.82	10.172	חקלאי
0.95	0.390	0	0	ש.צ.פ
70.1	28.719	71.46	29.109	דרך
2.9	1.190	2.88	1.190	חניה לרכב כבד
0.82	0.337	0.82	0.337	אחסון נפט
100	41.315	100	41.315	סה"כ שטח תוכנית

14. הוראות כלליות :

14.1 הוראות בניה:

מגורים ב	יעוד
80%	סה"כ אחוזי בניה עיקרי
יותרו 3 קומות + מרתף או מסד.	מס' קומות
1. המרתף יהיה בנוסף למספר הקומות, והוא יותר כחלק משטחי השירות, ולא יותר מ-50% מהתכנית.	
2. קומת מסד תהיה בנוסף למספר הקומות. היא תותר במגרשים בשיפוע של +20%, ובגובה שלא עולה על 2.3 מ'.	
4	מס יחיד לדונם
450 מ"ר	גודל מגרש מינימאלי
20 מ' או כפי שקיים	רוחב מגרש
לכל יחיד:	שטחי שירות
א. מחסן דירתי: 6 מ"ר נטו.	
ב. חניה מקורה אחת: עד 17 מ"ר.	
ג. מ.מ.ד: 12.0 מ"ר.	
ד. חדר מדרגות המשרת יותר מיחידה אחת: 12.0 מ"ר לכל קומה.	
50%	תכנית קומת קרקע
כמסומן בתשריט	קווי בנין
יותרו שני מבנים על מגרש שגודלו 700 מ"ר ומעלה במרחק של 6 מ' ביניהם. בחלקות שלא ניתן לחלקן- מותר מבנים ביחס של 3 מבנים לדונם.	מס' מבנים למגרש

14.2 תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית :

- א. במגרשים שרוחבם פחות מ-20 מ' לא ינתן היתר בטרם איחוד החלקות הגובלות ויצירת רוחב חזית מנמלי.

ב. אישור תשריטים לאיחוד המגרשים שסומנו בתשריט בהסכמת הבעלים, בהעדר הסכמה ניתן לפעול ע"פי סעיף 122 לחוק ולהכין תוכנית איחוד ללא הסכמה בסמכות ועדה מקומית.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים וכל בניה אחרת הפולשת לרצועת דרך מס' 4.

ה. מיד עם אישור התכנית וכתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, תוקם באחריות המועצה המקומית גדר קשיחה בגבול מגרשי המגורים ודרך מס' 4 לצורך יצירת מפרדה מהדרך. הגדר תוקם באופן אחיד ורציף לאורך כל קטע הדרך הכלול בתכנית, ותהיה גדר קשיחה ודקורטיבית, ללא פתחים ומעברים. הוראות אלו יהוו הוראות שכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

ו. כתנאי להיתר בניה יש לכלול הערת אזהרה בנסח הטאבו שייכתב בה שהבתים חשופים לרמות רעש בחצר הבית וכאשר החלונות פתוחים. (הערה זו תהיה תקפה כל עוד כביש מס' 4 לא הפך לכביש ברמה מקומית).

ז. לא יינתן היתר בניה בחלקות 51-53 אלא לאחר עריכת סקר קרקע-גז ומי תהום ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו, וטיפול בקרקע מזוהמת בתחום החלקה בה מבוקש ההיתר ככל שידרש ע"י המשרד ע"פ ממצאי הסקר הנ"ל.

ח. לא יינתן היתר בניה בטרם הבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.

ט. כתנאי לקבלת היתר בניה יועתקו העצים המיועדים להעתקה בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

14.3 תנאים לטופס 4 :

תוודא הועדה המקומית שבוצעו האמצעים להקטנת מפגעי הרעש בהתאם לדוח האקוסטי הנ"ל.

15. אחסון נפט:

א. כל סטייה מהשימושים המותרים ו/או מהוראות התכנית המאושרת ש/391 ליעוד אחסון נפט תהווה סטייה ניכרת.

ב. קבלת רישיון במגרש לאחסון נפט יהיה טעון אישור הגורמים המוסמכים לעניין היבטי הבטיחות.

16. דרכים וחניות:

א. לא תותר נגישות למגרשים מדרך מס' 4, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

ב. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה התשנ"ג 1983 ועדכונם מעת לעת ותהיה התחום המגרש.

ג. החניה לרכב תהיה סלולה באספלט כדי להקטין מטרדי אבק.

17. מטרד רעש:

א. תכנון המבנה יהיה כך שחדרי השינה לא יפנו כלפי הכביש.

ב. היתר הבניה ילווה בדוח אקוסטי שיציע טיפול למיגון דירתי ובכלל זה אמצעים הכוללים מיזוג אוויר, חלונות וזיגוג, הכל כדי לאפשר חיים ברמת רעש שלא תעלה על 40db(A) עם חלונות סגורים.

הדוח האקוסטי יערך ע"פ הנחיות הועדה הבינמשרדית משנת 1999 לקריטריונים לרעש מדרכים, והעדכונים שיערכו מעת לעת.

ג. הדוח האקוסטי יהיה באישור ע"י איגוד ערים לאיכה"ס שרון-כרמל.

18. ניקוז משמר נגר:

באזורים המיועדים לפיתוח למגורים - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

בשטחים ציבוריים (ופרטיים) פתוחים - התכנון 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

19. עצים בוגרים :

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- ה. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המוניציפאלי.
- ו. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה/העתקה כדין.

20. הוראות בנושא עתיקות:

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

21. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת , בפני רעידות אדמה , על פי דרישות ת"י 413 , ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים , יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).

22. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק .

23. הפקעות:

שטחי הדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפי 189,188 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.
דרך מס' 4 תרשם ע"ש המדינה כי היא דרך ארצית.

24. חתימות וחתימות:

י'אאד ע'סד א'חאד י
א'ר'כ'ע'ס'ט
מ.מ.פ. 00108784

עורך התוכנית:

מועצה מקומית פודיס
מ.מ.פ. 00108784

מ.מ. פרדיס:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/1134

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נמדדה על ידי בתאריך 13.7.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פבנומ מדידות
תכנון ושירותים
הנדסיים בע"מ
חתימה

481
מספר רשיון

פב' 27
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.3.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פבנומ מדידות
תכנון ושירותים
הנדסיים בע"מ
חתימה

481
מספר רשיון

פב' 27
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.