

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0173005

הרחבת דרך מס' 21 צפון-פרדיס

משרד הפנים
יחידת התכנון והבניה
מחוז תל אביב
27-04-2015
תקבל

מחוז
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית שומרון
הפקדה תכנית מס' 353-0173005
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 753 תאריך 08-09-13
יו"ר הועדה

ועדה מקומית "שומרון"
אישור תכנית מס' 353-0173005
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 763 תאריך 20-07-14
מהנדס הועדה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0173005
פורזמה נילקוט המרחיבים מ"ז 6819
מיום 17-7-14 עמוד 6105

הפקדה תכנית מס' 353-0173005
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 763 תאריך 20-07-14 עמוד 3885

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הרחבת דרך לצורך יצירת כיכר ושיפור מערך הכניסה לשוב ושדרוגה. משרד התחבורה קדם ופתח מגרש חניה לרכב כבד צפונית לשוב במגרש המיועד לתעשייה ומלאכה עפ"י ש/391 כחלק ממדיניות פינוי מטרדים מתוך הישוב, בכדי לאפשר גישה נאותה ומעבר לרכב כבד בתחום דרך 21 נוצר צורך בשדרוג והרחבת הדרך וביצוע הכיכר בכדי לכוון ולנווט את התנועה בצורה הולמת, אי לכך מקודמת התכנית ע"י הרשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דרך מס' 21 צפון-פרדיס
		מספר התכנית	353-0173005
1.2	שטח התכנית		1.899 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 2
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

195810 קואורדינאטה X

723300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון פרדיס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פורידיס - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פורידיס

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10937	מוסדר	חלק		92, 130, 136, 162, 166
10964	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תכנית מס': 353-0173005 - שם התכנית: הרחבת דרך מס' 21 צפון-פרדיס

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1994	3232	4212		שינוי	ש/ 391

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראדד עבד אל האדי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ראדד עבד אל האדי			תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1:250	1	03/07/2012	ח. פאהום ושותפי ש. ה. בע"מ	ועדה מקומית	03/12/2013	נספח תחבורה	כן
מצב מאושר	רקע	1:750	1	12/11/2013	ראדד עבד אל האדי		09/12/2013	מצב מאושר עפ"י ש/391	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מ.מ. פורידיס	פורידיס	(1)		04-6399025	04-6390655	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1266.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		מ.מ. פורידיס	פורידיס	(1)		04-6399025	04-6390655	

(1) כתובת: ת.ד. 1266.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. פורידיס	פורידיס	(1)		04-6399025	04-6390655	

(1) כתובת: ת.ד. 1266.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ראאד עבד אל האדי		25/028251213	פורידיס	מרכז הכפר)		04-6290876	04-6290876	abed_ra@bez eqint.net
	יועץ תחבורה			ח. פאהום ושותפי ש. ה. בע"מ	חיפה	(2)		04-8513054	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1106.

(2) כתובת: ת.ד. 33717.

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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	הועדה לתכנון ובניה השומרון

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

הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך על פי סעיף 62 א (א) 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.899
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
65.27	1,239.09	דרך
34.73	659.28	קרקע חקלאית
100	1,898.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.27	1,239.1	דרך מאושרת
34.73	659.28	דרך מוצעת
100	1,898.38	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטחים המיועדים לדרכים מקומיות ולשבילים ציבוריים להולכי רגל, כבישים ומדרכות.</p> <p>2. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב וניקוז.</p> <p>3. כל התשתיות לרבות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים המיועדים לדרכים מקומיות ולשבילים ציבוריים להולכי רגל, כבישים ומדרכות.</p> <p>2. נטיעות, שדרות, תעלות, מעבר לקוי חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב וניקוז.</p> <p>3. כל התשתיות לרבות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978. 2. 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. 3. כמידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. 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. 5. 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.</p>														
<p>6.2</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>														
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התין הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td style="text-align: left;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו</td> <td style="text-align: left;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td style="text-align: left;">20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td style="text-align: left;">55.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td style="text-align: left;">1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td style="text-align: left;">3.0 מ'</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	55.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'														
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'														
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	55.0 מ' מציר הקו														
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח ! השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנזיים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ! בתחום התכנית 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.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות ! בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>כל כריתה של עצים מוגנים ו/או נדירים בתחומי התכנית תלווה באישור של פקיד היערות בהתאם לבוע בפקודת היערות.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה ! אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית</p>	

6.7	פיתוח תשתית
	<p>שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ת' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

3 שנים

8. חתימות

תאריך: 8.5.2014		סוג: جلس القريه بريس المحلي רשות מקומית מ.מ. פוריידים	שם: מ.מ. פוריידים	מגיש התכנית
חתימה:		ראש המועצה המקומית פרידיס	שם ומספר תאגיד: 500205372	
תאריך: 8.5.14		סוג: جلس القريه بريس المحلي רשות מקומית מ.מ. פוריידים	שם: מ.מ. פוריידים	יזם
חתימה:		ראש המועצה המקומית פרידיס	שם ומספר תאגיד: 500205372	
תאריך: 8.5.14		סוג: جلس القريه بريس المحلي בבעלות רשות מקומית מ.מ. פוריידים	שם: מ.מ. פוריידים	בעל עניין בקרקע
חתימה:		ראש המועצה המקומית פרידיס	שם ומספר תאגיד: 500205372	
תאריך:		סוג: עורך ראשי	שם: ראאד עבד אל האדי	עורך התכנית
חתימה: عبدالله ابي حادي ארכ. ת.ק.ט מ.מ. פוריידים			שם ומספר תאגיד: 25/028251213	