

3001428

התוכנית אושרה ע"י

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס. ש/במ/531 "הדר הכפר - מזרח כרכור"

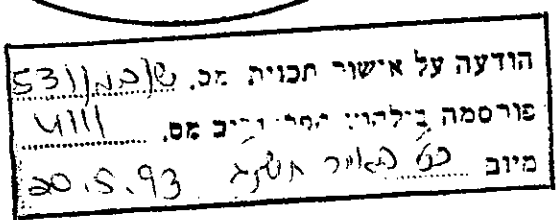
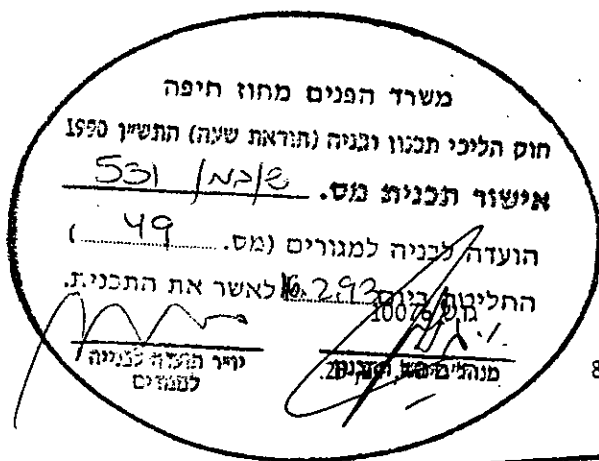
שנוי לתכנית מתאר ש/17

שנוי לתכנית ש/במ/525

Handwritten notes in a box: 31/0, 17/17, 525

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא ש/במ/531 "הדר הכפר - מזרח כרכור" שנוי לתכנית מתאר
2. תחילת התכנית: התכנית תחול על הקרקעות המותחמות בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.
3. מסמכי התכנית:
 - א. תכנית זו כוללת תקנון ("הוראות תכנית" - 4 דפים מדפסים), תשריט בקנה מידה 1:1250 נספח הכולל טבלת שטחים ואזורים.
 - ב. התשריט והנספח המצורפים לתכנית זו והנושאים אותו שם יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בה.
4. מקום התכנית:

מחוז:	חיפה
נפה:	חדרה
ישוב:	פרדס חנה - כרכור
מקום:	כרכור, נוה מרדכי
גוש:	10077
חלקות:	57, 55, 43 בשלמות ח"ח 85
5. שטח התכנית: 110.825 ד"מ.
6. יוזמי התכנית: מ.מ. פרדס חנה כרכור.
7. בעלי הקרקע: פרטיים: צ'צ'קס דוד, (חלקה 57) אורנה כרמלי, (חלקה 24) אלון משה שפפר, (חלקה 25) מ. מ. פרדס חנה כרכור.
8. עורכי התכנית: סבר אדריכלים, בארי 51 תל אביב.
9. מטרת התכנית:
 - א. שנוי יעוד השטח למגורים, שטח צבורי פתוח, ולמבני ציבור ומסחר. (משטח חקלאי).
 - ב. איחוד וחלוקת השטח מחדש ליעודים שונים ולמגרשים עפ"י התשריט.
 - ג. קביעת מערכת דרכים וחניות.
 - ד. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה
 - ה. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.



11. יחס לתכניות אחרות א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית מתאר כרכור ש/17 שאשורה

פורסם בייפ 1705 מיום 1.3.71 ע"מ 1235

ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

12. רשום שטחים

א. חלוקת השטחים ורשום המקרקעין תעשה ע"י בעלי הקרקע באמצעות מודד מוסמך
ב. כל השטחים לצרכי צבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הנ"ל, ויהיו מיועדים להפקעה.
ג. שטחי המגרשים המוצעים בחלקות 24, 25, שווים בשטחם ובזכויות הבניה לשטחי המגרשים עפ"י תכנית ש/במ/525 זכויות המקרקעין יוקנו עפ"י לוח ההקצאות של התכנית ש/במ/525 ללא שנוי.

13. שמושי קרקע

א. בהתאם להוראות תכנית המתאר.
ב. אזור מגורים א' ישמש לבנית בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים בשיטת הבניה העצמית.
ג. אזור מגורים ב' ישמש לבנית בתי מגורים טוריים, בתי חצר (פטיו) בקבוצות של 5-10 יחידות דיור. חלוקת משנה של החלקה למגרשים תותר בתנאי ששטחים לא יפחת מ- 200 מ"ר ולכל יחידת דיור יוצמד שטח קרקע הגובל בה.
ד. אזור מגורים ב1 ישמש לבנית בתי מגורים בני 3 קומות (מקסימום) שירשמו כבית משותף. בתכנון המפורט של הבנין יוצמדו שטחי גן או גג לרוב הדירות.
ה. שטח צבורי פתוח משולב עם מבני צבור ישמש את כלל הציבור ויכלול צמחיה טבעית וגנון אינטנסיבי, משטחים מרוצפים, מתקני משחק, רהוט גן, תחנות טרנספורמציה, שבילי גישה, במה למופעים ציבוריים ולהקמת מבני צבור למטרות המפורטות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, כדוגמת: מעונות יום, מועדון חברתי, ספורט, מקוה, בית כנסת ומוסדות צבור). בחלק מהשטח עפ"י תכנית בנוי.
ו. דרכים - ישמשו לכבישים חניות שבילים מסלולי אופנים נטיעות ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, אשפה, (כולל שנאים וארונות סעיף) בנוסף לשמושים המפורטים בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

- א. היתרי בניה בשטח התכנית ינתנו לאחר אישור תכנית פתוח, הכוללת גבהי דרכים, מפלסי כניסה, חניונים, גדרות, וקירות תומכים, גנון צבורי, סדורי אשפה, שבילים, נקוז, רצוף, תאורה ורהוט רחוב, ע"י הועדה המקומית.
- ב. פתוח תשתיות דרכים יהווה תנאי למתן היתרי בניה. ניתן יהיה לבצע פתוח לגבי חלק משטח התכנית באישור הועדה המקומית ובתנאי שהחלק יהיה רציף, המשכי ומאפשר פתוח מלא.
- ג. הרשות המקומית תנקוט באמצעים בכדי למנוע שפיכת פסולת והשחתה בשטחים צבוריים ותגדר אותם במידת הצורך עד שיבנו.
- ד. בניה במגרשים 103, 50, 49 תהיה עפ"י דו"ח אקוסטי/סביבתי למניעת מטרדי רעש למבנים סמוכים ולבדיקת השפעות רעש תנועה מכביש מס. 65.
- ה. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם ופנוי ההריסות. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש ההיתר.
- ו. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לחייב את בעלי הקרקע הכלולים בשטח התכנית בהוצאות הכנתה של התכנית, שכר טרחה לגורמים השונים המעורבים בהכנת התכנית וכל הוצאה אחרת שתוצא לצורך קידומה וביצועה של תכנית זו עד לאישורה וזאת לפי סעיף 69 סעיף קטן 12 לחוק התכנון והבניה.

15. תניה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983.

16. תשתיות התחברויות המבנים לביוב, נקוז, תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר. בגינות מעל 1/2 דונם יותקנו קוצבי מים או מחשבי השקיה. תחנות טרנספורמציה לחשמל יוקמו בשטחים צבוריים. יובטח חבור וקליטה של הביוב במערכת מרכזית למתקן טפול אזורי, איכות השפכים המותרים לחבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנת ובמתקנים.

17. בניה בקרבת קוי חשמל א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

מצייר הקו	מתיל קצוני	קו חשמל מתח נמוך 220V
5.25	5.0	קו חשמל מתח גבוה 33k V
6.50	5.0	קו חשמל מתח עליון 150k V
13.00	9.5	

8833045

ב. איז לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מי מכבלים אלו. אין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. הוראות עצוב ובנוי
- א. חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים ותקניים. מבני צבור ומסחר יבנו בחומרי גמר בני קיימא כגון אבן (טבעית או מלאכותית) מרמרונה, גרניט, פסיפס קרמי או שייע.
- ב. גדרות חזיתיות מאבן לקט בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה המתוכננת. 30 מ' מצומת דרכים לא יעלו הגדרות על גובה של 0.6 מ'.
- ג. מבנה החניה בקו אפס קדמי ינתן בתנאי שדלתותיו יפתחו כלפי פנים.
- ד. בניה בקו אפס צדדי תותנה בנקודו מי הגשמים מהגגות באופן שלא יזרמו למגרש שכן. קיר בנוי בקו אפס צדדי יהיה ללא פתחים לכל גובהו.
- ת. חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר לדירת גג כולל שטח המדרגות. (כחלק משטחי השרות)
- ו. פרגולות (עריסים) ללא סכך או קרוי יותרו בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד. תינתן חריגה מקו בנין כפוף לתכנית עצוב ארכיטקטונית באשור הועדה המקומית. פרגולות יבנו במתכונת אחידה לפי פרט שימצא אצל מהנדס הועדה המקומית והרשות המקומית.
- ז. בגגות משופעים לא יעלה שפוע הגג על 60%. קולטי שמש ישולבו בשפוע הגג.
- ח. באזור מגורים א' לא יותר להקים מבני עזר כלשהוא בנפרד מהבנין העיקרי.
- ט. הבניה במגרשים לאורך דרך מס. 19 (מגורים ב') תהיה מדורגת בדרוג של 3.0 מ' לפחות
- י. באזור מגורים ב' עם קו בנין צדדי אפס יש לתאם חזיתות המבנים הסמוכים מכל צד (במרחק 5 מ' לפחות) בנוגע לצורת הגג, שפועו וגובהו, מפלסי הכניסה, מפלסי המעקות, חומרי הגמר וצורת החלונות. באשור מהנדס הועדה המקומית.
- יא. באזור מגורים א' בבניה דו משפחתית חלה חובת תאום כאמור בסעיף י' בין הבתים במגרש, תאום חזיתות לאורך הרחוב עפ"י תכנית פתוח.
- יב. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבנין, הגדר או הגינה ובלבד שלא יראו מהכביש. דודי שמש יהיו בעלי צללית נמוכה. בבניה של 50 יחיד ומעלה יותקנו מיכלי גז תת קרקעיים.
- יג. פילרים (חח"י), ארונות סעף (בזק), ומיכלי אשפה ישולבו בגדרות וקירות תומכים. חבורי חשמל, טלפון, כבלים (טלביזיה) יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.
- יד. פס ירוק - תכנית הכביש מס. 19 תכלול תכנית פתוח של הרצועות הירוקות הצמודות ותכלול פתרונות תאורה, גגון, רהוט רחוב, מעברים וכו'.
- לכל שתי יחידות צמודות תקבע דרך גישה אחת משותפת.

חשוב שטחי הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992.

19. חשובי שטחים

היטל השבחה ישולם כחוק עפ"י סעיף 196 א'.

20. היטל השבחה

תחילת התכנית תוך שנתיים בצוע עפ"י תקנות התכנון והבניה (הוראת שעה).

21. שלבי בצוע

חתימת היוזם

חתימת בעלי הקרקע

חתימת עורך התכנית

עֶפְרַיִם בֶּנֶר
 אֶדְוֹקָט רוֹבֵּן הַיְזוּם
 קֶטְלֵר בֶּנֶר וְשֵׁרֶט
 3722/1111

טבלת חלקות

	שטח	חלקה	גוש
אורנה כרמלי	3.104	24 (ח"ח)	10076
אלון שפרד	2.100	25 (ח"ח)	
זרז	2.000	40 (ח"ח)	
דוד צ'צ'יקס	93.840	57	10077
זרז	1.719	55	
זרז	7.800	85 (ח"ח)	
	0.262	43	
	110.825 דונם.	שטח התכנית	סה"כ

טבלת יעודי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח	%	שטח	
-	-	84.91 %	94.102	חקלאי
23.85 %	26.433	-	-	מגורים א'
23.83 %	26.409	3.96 %	4.384	מגורים ב'
4.33 %	4.800	-	-	מגורים ב' 1
21.56 %	23.895	10.92 %	12.099	דרכים
1.66 %	1.840	0.22 %	240	שבילים
2.87 %	3.388	-	-	מסחר
10.04 %	11.132	-	-	שב"צ/שצ"פ
11.67 %	12.928	-	-	שצ"פ
100 %	110.825	100 %	110.825	סה"כ

טבלת שטחים ויעודים

יעד	שטח מגוש מניימאלי	רוחב חזית מניימאלי	שטח בנייה מכסימאלי (%)	תכנית מכסימלית	גובה מכסימאלי	מסי יחיד מכס. לדונם	קוי בנייה מניימאליים	הערות
מגורים א'	750 מ"ר	16 מ'	36% שטחי עיקרי 43% שטחי שרות סה"כ - (6.7% עלית נג 6.6% תניה ומחסנים 30% מרתף)	30 % סה"כ	2 קומות	2	קדמי 5.0 מ' אחורי 5.0 מ' צדדי 3.0 מ'	* מסי יחיד למגוש יקבע בקרוב אריתמטי * גלריות מסחריות עד 40% עפ"י תקנות התכנון והבניה * מרתף וחדר עליה לגג בנוסף למגן הקומות * מרתפים לעליות נג ישמשו לשטחי שרות.
מגורים ב 1	1000 מ"ר	20 מ'	54% שטחי עיקרי 50% שטחי שרות סה"כ, ולא יותר מ- 10% עלית נג, 10% תניה ומחסנים 30% מרתף) 65% שטחי עיקרי 75% שטחי שרות סה"כ, ולא יותר מ- 12.5% עלית נג, 12.5% תניה ומחסנים 50% מרתף	40 % סה"כ	3 קומות	5	קדמי 5 מ' אחורי 5 מ' צדדי 3.5 מ'	* מבני עור באזור מגורים ב, ש.ב.צ. קר בנייה צדדי 2.0 מ' או אפס בקיר אטום. * תכנית כוללת תניה מקורה ומבני עור.
ש.ב.צ. משלב (שטח לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח)	1500 מ"ר	30 מ'	36% שטחי עיקרי 100% שטחי שרות סה"כ, ולא יותר מ- 40% גלריות, 10% סטיו 50% מרתף)	40 %	3 קומות		קדמי 5.0 מ' אחורי 5.0 מ' צדדי 5.0 מ' קדמי 4.0 מ' אחורי 5.0 מ' צדדי 3.0 מ' או 0	
ש.צ.פ. (שטח צבורי פתוח)	1000 מ"ר	30 מ'	תאטר הובניה למעט מקלטים צבוריים ותחת טרנספורמציה בנייה תת קרקעית.		2 קומות			

טבלת אזורים

מצב מוצע				מצב קיים			
%	שטח	מגרשים	יעד	%	שטח	חלקות	יעד
		66 - 90		100 %	93.840	57	חקלאי
28.17 %	26.433	54 - 64	מגורים א'	-	-	-	
23.47 %	22.025	92 - 100	מגורים ב'	-	-	-	
5.12 %	4.800	91 - 90	מגורים ב' 1	-	-	-	
3.61 %	3.388	103	מסחר	-	-	-	
11.72 %	11.000	49, 50	שב"צ משולב שצ"פ	-	-	-	
13.32 %	12.504	51 - 53	שצ"פ	-	-	-	
1.71 %	1.600	-	שבילים	-	-	-	
12.88 %	12.090	-	כבישים	-	-	-	
100 %	93.840			100 %	93.840		סה"כ
11.15 %	850		דרך	11.15 %	850		דרך
84.24 %	4384	22 - 24	מגורים ב'	84.24 %	4384		מגורים ב'
4.61 %	240		שבילים	4.61 %	240		שבילים
100 %	5.204			100 %	5.204	25,24	ח"ח
	2.000	-	דרך		2.000	40 ח"ח	דרך
82.90 %	1.425	-	דרך		1.719	55	דרך
7.68 %	0.132	-	שב"צ משולב שצ"פ				
9.42 %	0.162	-	שצ"פ				
	7.800	-	דרך		7.800	85 ח"ח	דרך
	0.262	-	שצ"פ		0.262	43	חקלאי
	110.825		סה"כ שטח התכנית		110.825		סה"כ שטח התכנית

טבלת שטחים ויחידות דיור

סוג המבנים במגרש	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	אזור בניה	מס' מגרש
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	54
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	55
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	56
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	57
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	58
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	59
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	60
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	61
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	62
דו משפחתי	2	760	מגורים א'	63
דו משפחתי	2	760	מגורים א'	64
דו משפחתי	2	800	מגורים א'	66
דו משפחתי	2	800	מגורים א'	67
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	68
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	69
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	70
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	71
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	72
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	73
דו משפחתי	2	780	מגורים א'	74
דו משפחתי	2	780	מגורים א'	75
דו משפחתי	2	751	מגורים א'	76
דו משפחתי	2	751	מגורים א'	77
דו משפחתי	2	751	מגורים א'	78
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	79
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	80
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	81
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	82
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	83
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	84
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	85
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	86
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	87
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	88
דו משפחתי	2	750	מגורים א'	89
*	12	2400	מגורים ב' 1	90
*	12	2400	מגורים ב' 1	91
קוטגי טורי	9	2250	מגורים ב'	92
קוטגי טורי	14	3520	מגורים ב'	93
קוטגי טורי	13	3180	מגורים ב'	94
קוטגי טורי	8	1963	מגורים ב'	95
קוטגי טורי	8	1963	מגורים ב'	96
קוטגי טורי	8	2085	מגורים ב'	97
קוטגי טורי	8	2095	מגורים ב'	98
קוטגי טורי	10	2415	מגורים ב'	99
קוטגי טורי	10	2554	מגורים ב'	100
קוטגי טורי	6	1460	מגורים ב'	22
קוטגי טורי	6	1460	מגורים ב'	23
קוטגי טורי	6	1464	מגורים ב'	24
מסחרי	-	3388	שטח מסחרי	103
	מגורים 200 יחיד	סה"כ		