

מרחב תכנון מקומי השומרון,  
 תשריט מצורף לתכנית מס. ש/415  
 הנקראת: "מרכזון מסחרי כרכור" - שנוי לתכנית מתאר  
 והמהווה שנוי לחלק מהשטח הכלול  
 בתכנית מס. ש/18 ובתכנית מתאר ש/17.

מחוז : חיפה.  
 נפה : חדרה.  
 ישוב : כרכור, פרדס-חנה.

מגיש התכנית : מ.מ.י. והמועצה המקומית כרכור פרדס-חנה  
 בעל הקרקע : מ.מ.י. והמועצה המקומית כרכור פרדס-חנה  
 מחבר התכנית : עדי עמבור, ארדיכל

תאריך : חיפה 1.8.87

תקון A : חיפה 15.4.89

עפ"י החלטת ועדת-המשנה של הועדה-המחוזית לתכנון ולבניה,  
 מחוז חיפה, בישיבתה מס' 73, מיום: 27.12.88.

מרחב תכנון מקומי - השומרון.

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. ש/415 הנקראת: "מרכזון מסחרי כרכור" - שנוי לתכנית המתאר המוגשת ע"י מ.מ.י. והמועצה המקומית כרכור/פרדס-חנה.

( שם וחלות:

תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מתאר מקומית מס. ש/415 הנקראת: "מרכזון מסחרי כרכור" - שנוי לתכנית מתאר, המהווה שנוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מס. ש/18 ובתכנית מתאר ש/17. (להלן: "תכנית זו") והיא תחול, על השטח המותחם, בקו בצבע כחול, בתשריט המצורף לתכנית זו, והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנ"מ 1:250, ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

( יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו, תחולנה, כל תקנות תכנית המתאר ש/17, ותכנית ש/18, וכל התיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן, במדה ואינן נוגדות, את ההוראות המפורטות להלן בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה, בין תכנית זו, לבין אחת מהתכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו הקובעות.

( המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בכרכור.

( גבולות התכנית:

מצפון: דרך הבנים.  
מדרום: רחוב המגינים.  
ממזרח: חלקה פרטית מס. 110  
ממערב: חלקה פרטית מס. 89  
ז.א. כל השטח התחום בתוך הקו הכחול-עבה בתשריט.

( שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 5.152 דונם מטרי (מחושב גרפית).

( הקרקע הכלולה בתכנית זו:

גוש	חלקה	ח. חלקה
10072	120	115, 118

( יוזמי התכנית:

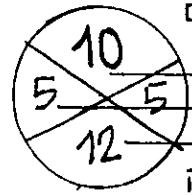
מנהל מקרקעי ישראל, והמועצה המקומית כרכור, פרדס-חנה.

( מטרת התכנית:

תכנון מרכזון מסחרי לכרכור, וקביעת הוראות מפורטות לתכנון הבנינים המסחריים והיחסים ביניהם במגרשיהם המוצעים, תוך הפרדת שטחי המסחר לפי הבעלויות השונות, תוך הקפדה על נקוד השטח, תחום שבילים להולכי-רגל, וככר מרכזית ושמירת האקליפטוסים הקיימים, ופתרון החניה למשתמשי המרכזון.

באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה	( . 1
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול בצבע התשריט	( . 2
אתר מסחרי	שטח צבוע באפור מוקף בקו שחור עבה ומספר רומי בעגול בצבע התשריט	( . 3
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	( . 4
דרך לבטול	קוים אדומים מקבילים מרוסקים באלכסון	( . 5
שביל צבורי	פסים עבים אלכסוניים מקבילים ירוק/אדום לסירוגין	( . 6
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	( . 7
קו בנין	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	( . 8
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	( . 9
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק מרוסק ומספר בעגול מרוסק בירוק	( . 10
גבול חלקה רשומה ומספרה לבטול	קו ירוק מרוסק ומספר בעגול מרוסק בירוק	( . 11
גבול מגרש מוצע	קו שחור	( . 12
קו בנין	קו אדום מרוסק	( . 13
בנינים להריסה	קו צהוב מרוסק	( . 14
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום (ת.ב.ע. מאושרת)	( . 15



לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע ובנין, בתחומי תכנית זו, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות:

אתרים לבנינים מסחריים:	( . 1.1
במגרשים I, II, III, IV, תותר הקמת מבנים מסחריים כמו: חנויות, סופרמרקט, בנק, סניף-דואר, אולם חתונות וכו' הכוללים קומת מרתף.	
אתר למקלט:	( . 2.1
במגרש V, קיים מקלט-צבורי, תותר תוספת בניה של קומה מסחרית על הגג, המדרגות לעליה תהינה חיצוניות, חניה בשטח המגרש בחזית רחוב המגינים.	
אתר לחניה:	( . 3.1
מגרש VI, ישמש מגרש לחניה בלבד, ולא תותר בו כל בניה שהיא.	( 1. 3.1
סדרי התנועה למגרש החניה וממנו, יקבעו בתיאום עם מהנדס-המועצה ובאישורו.	( 2. 3.1
שטח צבורי פתוח:	( . 4.1
השטח - הצבורי - הפתוח "א" ישמש לככר מרכזית של המרכזון, והוא יוגבה בהתאם לתכנון מפורט החייב באשור ו.ב.ע. מקומית, מעל הקרקע הטבעית, לצורך פתרון נקוז השטח, יותרו בו הקמת פסלים, מזרקות וספסלים, רצוף וגנון, לרווחת התושבים. כן יתחייב המבצע בשמור האקליפטוסים והעצים הקיימים בשטח הככר ולטפוחם.	

הפקעה ורשום:

כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו, לשבילים צבוריים, לשטח צבורי-פתוח, ולדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית כרכור, פרדס-חנה.

( בטול דרכים מאושרות:

שטח דרך-הבנים (דרך מס' 10) המבוטל, יסווג בהתאם למסומן בתשריט.

( שטח הבניה המותר:

( הבניה המותרת במגרשים I-V תהיה לפי המצוין בסעיף 16 בטבלת סכום: שטחי המגרשים לפי בעלויות ושטחי בניה מותרים.  
( במגרש VI, לא תותר כל בניה, והוא מיועד לחניה בלבד עפ"י תקנות משרד-התחבורה.

מגרש החניה יבוצע ע"י חוכרי המגרשים בשטח, ויתוחזק באופן שוטף ע"י חוכרי ומשתמשי המגרשים והמבנים בשטח.  
( בחשוב השטחים המותרים לבניה, לא ילקח בחשבון השטח בקומת המרתף, המותר בבניה לכל בנין, והמיועד למקלט, חניה-פרטית, שירותים טכניים, מחסנים וכו', גבה הקומה נטו לא יעלה על 2.20 מ'.  
( המרתפים דרושים גם להגבהת הככר, לצורך פתרון בעיות נקוד השטח).

( גבה הבנינים:

( . 1 גבה הבנינים המותר יהיה 2 ק. מעל קומת המרתף.  
( . 2 לבנינים במגרש I ו-III יהיה גובה מקסימ. לגג השטוח: 7.5 מ'. תותר בנית גג רעפים משופע, בתוספת של 2.10 מ' (מעל לגג השטוח) וז.א. גבה מקסימאלי 9.60 מ'.

( . 3 לבנינים במגרש II ו-IV יהיה גבה הגג השטוח: 9.20 מ' מאחר ותותר בהם בנית גלריה בקומת הקרקע.  
גובה בנין מקסימאלי עם גג שטוח 9.20 מ' וכנ"ל, תותר תוספת גג רעפים משופע, ואז גבה הבנין המקסימאלי המותר יהיה 11.30 מ'.

( אחוד וחלוקה מחדש:

( . 1 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אשר תכנית אחוד וחלוקה.  
( . 2 יותר אחוד המגרשים I-IV כולל השבילים שביניהם במסגרת תכנית בנין כוללת, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

17. טבלת סכום: שטחי מגרשים לפי בעלויות ושטחי בניה מותרים:

שטחי בנין				שטח המגרש ב-מ <sup>2</sup> מדוד גרפי	בעלות	מגרש
גבה קומה (נטו) מר	גלריה 50%	גבה קומה (נטו) מותר	קומת קרקע			
----	אין	3.20	245.00 מ <sup>2</sup>	327.06 מ <sup>2</sup>	מ.מ.י.	
2.10	170.0 מ <sup>2</sup>	4.80	335.00 מ <sup>2</sup>	539.45 מ <sup>2</sup>	מ.מ.י.	
----	אין	3.20	216.00 מ <sup>2</sup>	288.55 מ <sup>2</sup>	מ.מ.י.	
2.10	200.0 מ <sup>2</sup>	4.80	400.00 מ <sup>2</sup>	510.30 מ <sup>2</sup>	מועצה מקומית כרכור פרדס-חנה	
----	אין	תיקני	מקלט קיים	224.93 מ <sup>2</sup>	מועצה מקומית כרכור פרדס-חנה	
לא תותר כל בניה במגרש כזה, והוא ישמך				1012.64 מ <sup>2</sup>	מ.מ.י. ומועצה מקומית כרכור פרדס-חנה	
				סה"כ: 2,902.93 מ <sup>2</sup>		

הערות:

- לצורך הגבהת הככר, וכפתרון לבעיות הנקוז, תותר הקמת ק. מר הבנינים, בשטח קומת הקרקע, שגבהה נטו לא יעלה על 2.20, והיא תכלול: מקלטים, מחסנים, חנויות-פרטיות, וכל שירותי עזר הנדרשים, כפוף לאשור ו.ב.ע. מקומית.
- סה"כ שטח הבניה ברוטו מותר 3,043.00 מ<sup>2</sup> שהם כ-100% משטח המגרש 3,046.33 מ<sup>2</sup>, כמותר עפ"י תכנית המתאר ש/18.
- גבה בנינים I ו-III מקסימלי 7.50 מ', וגבה בנינים II ו-IV 9.20 מ' ו.ב.ע. מקומית תותר בנית גגות רעפים משופעים, ותותר תוספת גבה לנ"ל של 2.10 מ' (מפני הגג השטוח), כפוף לאשור ו.ב.ע. מקומית.
- שטח הבניה המותר חושב באופן גרפי ויתכנו שנויים עד אשר התכנית וו חלוקה.
- המרווח בין הבענים לא יפתח מ-5.0 מ'.

מ ר ו ו ח י ם				סה"כ בניה לפי בעלויות	זל בניה מותרים ב-מ <sup>2</sup>				
ק.ב. מערב	ק.ב. מזרח	ק.ב. אחורי	ק.ב. קדמי		ב-%	סה"כ מותר לבנין	גבה קומה (נטו) מותר	קומה ב'	ה קומה (טו) מותר
0	0	0	6		150%	מ <sup>2</sup> 490.00	≤3.60	מ <sup>2</sup> 245.00	----
0	4	0	6		156%	מ <sup>2</sup> 840.00	≤3.60	מ <sup>2</sup> 335.00	2.10
0	4	0	6						
0	0	0	5	מ <sup>2</sup> 1,762.0	150%	מ <sup>2</sup> 432.00	≤3.60	מ <sup>2</sup> 216.00	----
0	0	0	5		196%	מ <sup>2</sup> 1,000.00	≤3.60	מ <sup>2</sup> 400.00	2.10
2	4	2	5	מ <sup>2</sup> 1,078.0	35%	מ 78.0	מ <sup>2</sup> 2.60	מ <sup>2</sup> 78.00	----
				מ <sup>2</sup> 2,840.0	9.8 %	סה"כ:	א ישמש לחניה בלבד.		

מרתף, לכל  
ול:  
שור

המגרשים I-VI

9. מ'. באשור  
ל"

ת והכנת מפת

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- ( לא יותקנו, כל צינורות מים, ביוב, גז וכיו"ב, על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, וכו'.
- ( לא תותר, התקנת דודי-שמש, לחמום מים, על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ( לא יותקנו חוטי טלפון, על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ( לא תותקנה ארובות חמום וארובות אורור בחזיתות הבנינים, אלא במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ( תותר התקנת אנטנה מרכזית, אחת בלבד, לכל המרכזון, במדה ותדרש-כפוף לאשור מהנדס הועדה המקומית.
- ( לא יורשה, חבור חשמל לבנינים, אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ( התקנת פרסומות וחלונות ראוה, תהיה טעונת אשור מיוחד של מהנדס המועצה.
- ( לא יותקנו באתר כל מיכלי-דלק, אלא באשור של מהנדס הועדה.
- ( בבקשה להיתר בניה, יצוינו ויפורטו כל חמרי הבניה וחמרי הגמר.
- ( פתוח המגרש:

( על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע, לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילה, רצוף וגנון, תאורה, חניה פרטית בשטח המגרש, וחלקם היחסי במגרש החניה VI וכו', לשביעות רצון מהנדס המועצה.

גדרות:

- ( לא תוקמנה כל גדרות מפרידות בתוך המרכז, אלא על גבולותיו בלבד.
- ( כל הגדרות בתחום תכנית זו, תבנה תוך שמירה קפדנית על עיבוד כוללני של מבני המרכזון ושמירת הקשר התכנוני ביניהן, תוך הקפדה על רצף בין מגרש למגרש, ותוך שמירה על התאמת חומרי הבניה והגמר, באשור התכנית ע"י מהנדס המועצה.
- ( יש להקפיד על הקמת גדר שוברת אור, למניעת סינוור התנועה בחזית דרך-הבנים של מגרש החניה VI.

חניה:

( על מבקשי היתר הבניה, המגרשים השונים, לפתור את בעית החניה בתחומי התכנית, לפי המצויין בתשריט, חלק בתוך המגרשים III, IV, V, לנוכח רח' המגינים ושאר החניות, עפ"י חלקן היחסי במגרש החניה VI, לפי התקן ובאשור מהנדס הועדה. כולל השתתפות בתשתית ובפתוח, שטחי החניה והם יהיו אחראים בתחזוקתה על חשבונם באופן שוטף, ועל תקינותה כנדרש עפ"י החוק.

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

( לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו, מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה, רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר, של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בכו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בכו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	בכו מתח עליון עד 150 ק"ו

( אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן ב-2 מ' מהכבלים האלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה:

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. על מגישי הבקשות להיתרי-בניה, לכלול בתכניותיהם, תחנות טרנספורמציה פנימיות במבנה, או כחלק אינטגרלי של פתוח השטח, בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל.

מקלטים:

לא יוצא כל היתר-בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, בהתאם לתקן הישראלי התקף, ולא תוצא כל תעודת שמוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

גנר:

1. אין לפגוע בעצים הקיימים בשטח התכנית, ויש לשמרם במצבם הטבעי היום, הקבלן הבונה בשטח יהיה אחראי לשלמותם בזמן מהלך הבניה.  
2. יש לגזום את האקליפטוסים לפני תחילת הבניה עד גובה 10 מ' מעל הקרקע הטבעית לבל יפריעו הענפים הצדדיים בזמן הבניה תוך תיאום עם מהנדס המועצה ובאשורו.

3. נטיעות וגנון בככר, ובשבילים להולכי רגל עפ"י תכנית פתוח מפורטת מאושרת ע"י מהנדס הועדה. יבוצעו ע"י היזמים; באופן יחסי לשטחי הבניה שבעלותם ויתוחזקו באופן שוטף ותקין על ידם.

שירותים:

1. נקוד מי גשם:  
לא ינתן היתר בניה, בטרם הובטח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס הועדה, ואשר תבוצענה לשביעות רצונו.

2. אספקת מים:  
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

2.2. לפני הוצאת כל רשיון בניה, בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם האחראי למח' המים במועצה לשם קבלת הוראות לצורך שמירה על שלמות צנור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר, באם ידרש הדבר.

3.2. יש להגביה את הככר "א" מעל לקרקע הטבעית, ולבטל את הצורך בתעלת הנקוד קביעת גבהי הככר החדשים תעשה בתיאום עם גבהי רצפות המבנים מסביבה תוך יצירת שפועי נקוד טבעיים למי הגשמים, לכוון דרך-הבנים ורח' המגינים (דרך השביל הצבורי). כפוף לתכנית פתוח מאושרת לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאשורו.

4.2. ביוב:  
לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשור מנהל מחלקת-הביוב, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

כל שינוי ו/או תקון בקווי הביוב הקיימים, עקב התכנית המוצעת, יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

5.2. הידרנטים:  
על חוכר הקרקע, להתקין על אדמתו, הידרנטים לכבוי-אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.



בין לציבור המעורבים בקצוות המכנית, כתנאי שוו, תהיה מתואמת עם  
 המדיניות הכלכלית של המדינה.  
 המדיניות הכלכלית של המדינה, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום  
 או תועלת כלשהי לבעלי המניות, אלא היא תהיה תלויה במדיניות הכלכלית  
 הכללית של המדינה. המדיניות הכלכלית של המדינה, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליהום או תועלת כלשהי לבעלי המניות, אלא היא תהיה תלויה  
 במדיניות הכלכלית הכללית של המדינה.

תאריך

למען העיר ספק מוצהר בזה כי אם בעתה או ליישמה של דרישה הסכם  
 בזמן השטח הכלול בהסכם, אין החתימתו על הצהרה הכתובה החיובית  
 בענין הסכם, מתאמת ואם כן, אל יתנהג לבעלי המניות. והוא יציג  
 כי שרשם מאתנו על שיה ומופת עליון בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת המגיעה לנו מזה הסכם מאגיד יבטיח כל דין, ישיג וישיגנו  
 לעצמנו אך ורק במקרים ממש המכונים.

יוזמי התכנית:

משה בן דוד ישראלי  
 מנהל דירמה

11/7/90

בעלי הקרקע:

עדי עמנוך אנדיכל  
 ת.ד. 6457 תיבה  
 סל. 2-527241/521380-04

4.90.11

מחבר התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אמצעין ומת"ל - כנרת 415/222

הוסלצה ל אישור

בישיבה מס' 267/90

מיום 25/10/87

מנהל ת"ר

מנהל ת"ר

מנהל ת"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית אמצעין ומת"ל - כנרת 415/222

להפקדה הוסלצה

בישיבה מס' 267/90

מיום 25/10/87

מנהל ת"ר

מנהל ת"ר

מנהל ת"ר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 415/e

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.10.90 לאשר את התכנית.

מנהל ת"ר

הוועה על הפקדת תכנית מס. 415/e

פורסמה בולטות חרשומים מס. 3724

17.12.89

הועדה נב. זמ. לר. תכנית מס. 415/e

פורסמה בולטות חרשומים מס. 3846

מיום 31.1.91