

מרחב תכנון מקומי השומרון.

# תכנית מס' ש/454.

שכונת מגורים צבר ברחוב הנשיא

בכרכור,

המהווה שינוי לתכנית מיתאר ש/17 כרכור

ולתכנית מפורטת ש/18

---

# מרחב תכנון מקומי השומרון

## תכנית מס' ש/454

שינוי לתכנית מתאר ש/17 כרכור

ולתכנית מפורטת מס' ש/18

הנקרא: "תכנית מס' ש/454 שכונת מגורים צבר ברחוב הנשיא בכרכור"  
והמהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית ש/17 כרכור, ותכנית מפורטת ש/18 כרכור שדבר אישורה פורסם  
בי"פ מס' 1940 מיום 26.8.73 דף 2336.

1. החלות: התוכנית תחול על החלקות הרשומות 17-20 בשלמות, וכ"כ על חלקי חלקות מס' 107,106 שהן דרכים  
רשומות הכל בגוש 10074 כרכור.

2. המקום ותחום התוכנית: השטח נמצא לאורך חזית רחוב הנשיא, גבולו הצפוני של השטח לאורך רח' דגניה, וגבולו  
הדרומי של השטח לאורך רח' דרך הבנים, הכל כפי המסומן בתשריט המצורף הערוך - מצב קודם  
בקנה 1:2500 והמצב המוצע בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים  
לתכנית ותשריט יחד.  
קו כחול כהה מסמן את תחום התכנית.

3. שטח התכנית: 29,875 דונם.

4. בעלי הקרקע: חבי צ'בר יעל בע"מ

5. היוזמים: חבי צ'בר יעל בע"מ והמועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

6. עורכי התכנית: מחדדי חדרה בע"מ ומר ג. מנור אדריכל.

7. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית ש/17 ותכנית ש/18 כרכור, על כל תיקוניה  
והתוספות אשר אושרו.  
בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זאת והתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

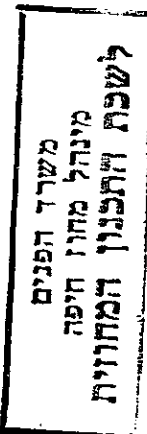
8. מטרת התכנית: א) איחוד החלקות וחלוקתן לחלקות בניה לפי האזורים המפורטים בתשריט המצורף, ורישומם  
בספרי האחוזה.

ב) פתיחת דרכים חדשות כדרכי גישה לחלקות הבניה.

ג) הקצאת שטחים צבוריים לפי הנתון בתשריט המצורף.

ד) שינוי גבול בין אזור מגורים א' לאזור מגורים ב' והתאמתו לגבולות החלוקה המוצעת.

ה) קביעת הוראות בניה במגרשים לפי יעודם.



9. טבלת אזורים והוראות בניה

הערות	קני בנין			מספר יחידות	מסי קומות	% בניה	רוחב חזית	שטח מינימלי למגרש בדוני	סימן או צבע	האזור	
	אחורי	בחוץ	צדדי								
מגורים 'א'	4.0	3.20	לפי התקנים	1	2	36%	18.00	0.450	כתום ומותחם כתום כזה	מגורים 'א'	
מגורים 'ב'	5.0	4.00	לפי התקנים	4	2	48%	30.0	1.000	כחול	מגורים 'ב'	
שטח לבניני צבד	5.0	4.00	לפי התקנים	-	2	80%	30.0	1.600	חום ומותחם חום כזה	שטח לבניני צבד	
לא תורשה כל בניה בשטח פרט למקלטים ומתקני משחק,									1.000	ירוק	שטח צבורי פתוח

9/1 בחישוב אחוזי בנין ברוטו יכללו כל השטחים של כל חלקי הבנין, פרט - השטח המפולש בקומת העמודים, המקלט התקני המשפחתי או המשותף לפי התקן הנדרש למספר יחידות הדיור, ופרט למרפסות בלתי מקורות וסככות תניה.

9/2 תורשה הקמת מבנה עזר בגודל של 5% משטח המגרש, וזאת נוסף לאחוזי מבנה המגורים.  
 9/3 מבנה עזר יוקם במרחק של 2,0 מטר מגבול המגרש או על גבול המגרש, בתנאי שמימי הגשמים לא יוזרמו למגרש השכן, והקיר שעל הגבול יהיה ללא פתחים, וגבה הפנימי של המבנה לא יעלה על 2,30 מ' גבה.  
 9/4 מרתף תת קרקעי ימצא ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, בכל מקרה לא יעלה מפלס תחתית תקרת המרתף על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעיים או המתוכננים. גובה פנימי למרתף יהיה 2.20 בהתאם לתכנית ש/18

9/5 הוצאת היתר בניה מותנה בהתקנת תניה לרכב בשיעורים הבאים: -  
 בניני מגורים - מקום חניה אחד לכל יחידת דיור, בבניני צבד - החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה בדבר התקנת מקומות חניה ובהתאם לשימוש שייקבע במקום ובתחום המגרש.  
 9/6 הוראות בניה של מבנה תניה לרכב פרטי במגרשי מגורים יהיו ע"פ הוראות הבניה למבנה עזר המפורטים לעיל, בנפרד או במשולב עם מבנה המגורים. והכל עפ"י תקנות התניה.

10. טבלת שטחים ויעודם.

מספרי החלקות	ס"ה חלקות	השטח לחלקה	יעוד החלקות	סיכומים	ס"ה שטח האזור	%	ס"ה % משטח התכנית
1-7	7	1.000	אזור מגורים 'ב'	7.000	8.330	30,8%	
8	1	1.330	אזור מגורים 'ב'	1.330	8.100	30 %	
9-26	18	0.450	אזור מגורים 'א'	8.100	16.430	60.8%	55%
27	1	2.477	שטח לבניני צבד	2.477	2.477	9.2%	
28	1	3.423	שטח צבורי פתוח	3.423	4.175	15.5%	
29	1	0.752	שטח צבורי פתוח	0.752	3.931	14.5%	
30	1	0.735	רח' הבנים	0.735	3.067		
31	1	3.067	דרכים חדשות	3.067	0.015		
32	1	0.015	פנת רח' דגניה	0.015	0.114		
33	1	0.114	שבילים	0.114	10.583	39.2%	35.5 %
ס"ה שטח החלקות				27.013	27.013	100%	
שטח דרכים קיימות רשומות				2.862	2.862		9.5%
סה"כ שטח התוכנית				29.875	29.875		100%

משרד הפנים  
 מינהל מחוז חיפה

11. רשימת התכליות:

1. אוור מגורים'אי - מיועד למבני מגורים חד - משפחתיים.
2. אוור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים של 4 משפחות.
3. שטח לבנייני ציבור - מיועד למבני ציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים וכו'.
4. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט, מקלטים ציבוריים, שבילים להולכי רגל.
5. שביל ציבורי - מיועד למעבר להולכי רגל.
6. דרכים - מיועד למעבר לכלי רכב.
7. רחבת דרך - מיועד לחניית מכוניות.

12. איחוד וחלוקה:

- א) גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתוכנית זו, בטלים.
- ב) השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד, ומותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג) תוגש תוכנית איחוד וחלוקה בטרם יוצא היתר בניה.

13. רישום והפקעות: השטחים המיועדים למבני צבור, שטחים ציבוריים פתוחים והדרכים ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה כרכור ויהיו מיועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה -1965.

14. היתרי בניה - הועדה המקומית תהה מוסמכת להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו, לאחר שהשטח יחולק לפי התשריט, ויובטח רישום החלוקה בספרי האחוזה.

15. שרותים - אספקת המים תהה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית. סילוק אשפה - על ידי שרותי המועצה המקומית. ביוב: יחובר לרשת הביוב המרכזית של המועצה המקומית.

16. בניה בקרבת קוי חשמל-

א) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים - בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן - בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ביותר של במבנה-

בקו חשמל מתח נמוך 2,0 מטר

בקו חשמל מ.ג. 55 ק"ו 5,0 מטר

בקו חשמל מ. עליון 110 ק"ו 8,0 מטר

בקו חשמל מ. עליון 150 ק"ו 10,0 מטר

ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2,0 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק לפי סעיף 196 א'.

מודדי חדרים בע"מ  
הגבורים 97 חדרה  
טל. תל. 672662

חתימת בעלי הקרקע והיוזמים:  
צבר יעל  
חבי לבנין בע"מ

ט. ל. פרידמן. עו"ד - גוסריון  
רח' ירושלים 24, חיפה  
טל. 672662

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבניית יצפ"ל - כחול 454/221

**הומלצה לאישור**

בשיבת מסי' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

תאריך: 4/11/90

י"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית נטמנת "צפ"ל כחול 454/221

**הומלצה להפקדה**

בשיבת מסי' \_\_\_\_\_ מיום 5/11/89

תאריך: 4/11/90

י"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשמ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 454/ע**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.9.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 454/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3761

מיום 29.4.90

הודעה על אישור תכנית מס. 454/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3844

מיום 14.2.91