

3-1574

מרחב תכנון מקומי השומרון

מחוז - חיפה

הנקראת "תכנית ש/508 שכונת מגורים גני חן.

בין רחוב ירושלים לשכונת שכון עובדים"

והמהוה שינוי לתכנית מתאר ש/17 ותכנית מפורטת ש/18 כרכור

מרחב תכנון מקומי השומרון
מחוז: חיפה.

שינוי תכנית מתאר ש/508 - המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/17 ותכנית מפורטת ש/18

בכרכור

(1) השם והחלות: תכנית זו תקרא- תכנית " ש/508 שכונת מגורים גני חן בין רחוב

יהושלים לשכונת שכון עובדים בכרכור"

והתכנית תחול על השטחים המפורטים להלן:

גוש 10074 כרכור- חלקות 161,102,101,99,283,284 בשלמות,

ועל קטע מחלקה מס' 218 שהינה דרך מבוטלת, ועל חלק מדרך

רשומה חלקה מס' 109.

גוש 10076 כרכור חלקות 161-167 שהן חלקה מקורית מס' 1, ועל

חלקי דרכים רשומות לפי מס' 38,39.

גוש 12225 (כפר פינס) על חלק דרך רשומה מס' 70.

הכל כפי המסומן בתשריט המצורף הערוך מצב קיים בקנה מידה

1:2500 ומצב מוצע בקנה מידה 1:625, והמהווה חלק בלתי נפרד

ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.

(2) שטח התכנית: כ- 98.160 דונם.

(3) בעלי הקרקע: הא' גרטן, חנוביץ ואחרים.

(4) היוזמים: בעלי הקרקע הא' גרטן חנוביץ ואחרים, באימוץ הועדה המקומית

השומרון.

(5) עורך התכנית: מודדי חדרה בע"מ - חדרה משרד טכני- הגיבורים 57 טל

06-325454.

(6) גבולות התכנית: קו כחול כהה מסמן את גבולות התכנית.

(7) יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/17 תכנית מתאר מקומית

שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1235 מיום

71/1/3 וכ"כ לתכנית מפורטת ש/18 כרכור שהודעה בדבר אישורה

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1940 מיום 26.8.73 דף 226 וכ"כ

על כל תיקוניה עד לאישור תכנית זו, ולרבות המובא בזה.
בכל מקרה של סחירה בין התכנית הנ"ל והתכנית הניתנת
בזה, יקבע הנתון בתכנית זאת ובתשריט המצורף.

(8) מטרת התכנית: 8/1 לשנות את יעוד השטחים בגבולות התכנית משטחים חקלאיים
לשטחים המיועדים למגורים א.ב.צ. ש.צ.פ. מסחרי ודרכים.

8/2 לחלק את השטח למגרשי בניה תוך הפרשת שטחים ציבוריים דרכים
ושבילים הכל בהתאם לתשריט המצורף.

8/3 לרשום את החלוקה בספרי אחוזה.

(9) רישום והפקעות: השטחים המיועדים לבניני ציבור - החלקות המוצעות מס'

302-300, שטחים המיועדים לבניני ציבור משולב עם שטח ציבורי

פתוח חלקות מוצעות מס' 204-200, שטחים ציבוריים פתוחים

חלקות מוצעות מס' 401-400, דרכים ושבילים מספרים מוצעות

108-100 ושבילים להולכי רגל מספרים מוצעים ירשמו על שם

המועצה המקומית פרדס חנה כרכור, ויהיו מיועדים לפקעה לפי

סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה.

(10) חנייה : החנייה תהא בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה

תשנ"ג 1983. ועידכוניהם מעת לעת, וכן החניה תהיה בתחום

המגרש.

(11) רשימת התכליות: אזור מגורים א- מיועד לבניני מגורים חד משפחתיים או

דו משפחתיים לפי גודל השטח הנתון בטבלת אזורים והוראות

בניה.

* שטח מיועד למסחר ומשרדים - מיועד להקמת חנויות ומשרדים לפי

הנתון בטבלת האזורים.

* שטחים מיועדים לבניני ציבור - מיועד לגני ילדים, בתי כנסת,

מועדונים וכו' שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון בלבד.

* שטחים משולבים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח - מיועדים

לבניני ציבור תוך שילוב עם שטח ציבורי פתוח המיועד למתקני

ספורט ומתקני משחקים, הכל לפי החלטת הועדה המקומית.

* דרכים מיועדים לתנועת כלי רכב בכל הסוגים.

* שבילים להולכי רגל - מיועדים לתנועת הולכי רגל בלבד.

12) סימונים בתשריט ובאזורים:

קו כחול כהה מסביב לשטח

קו ירוק על רקע התכנית

קו על רקע התכנית ומשולשים כלפי מעלה

ומטה

קו מרוסק ירוק

קו בצבע התשריט

חום בין שני קווי הדרך

אדום בין שני קווי הדרך

מספר ברבע העליון של העיגול

מספרים בשני רבעים צדדיים של העיגול

מספר ברבע התחתון של העיגול

קוים אדומים באלכסון על פני הדרך

פסים אדום ירוק לסרוגין על פני השביל

מספר רומי ברבע עליון של המעוין

מספר ברבע התחתון של המעוין

פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט

צבע כתום ומותחם כתום כהה

אפור ומותחם אפור כהה

חום ומותחם חום כהה

פסים חום וירוק לסרוגין ומותחם חום כהה

צבע ירוק על רקע התשריט

מספר מוקף בעיגול ירוק

גבולות התכנית

גבול חלקה רשומה

גבול גוש רישום

גבול חלקה רשומה לביטול

גבולות חלוקה חדשה

דרך קיימת או מאושהת

דרך חדשה

מספר הדרך

קווי בנין

רוחב הדרך

דרך מבוטלת

שביל להולכי רגל

מספר השביל

רוחב השביל

שטח חקלאי

אזור מגורים א'

אזור מסחרי ומשרדים

שטח לבניני ציבור

שטח משולב לבניני ציבור וציבורי

פתוח

שטח ציבורי פתוח

מספרי חלקות רשומות

מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק

מספר מוקף באליפסה

קונטור בצבע צהוב

קו נקודה עם ציון הגובה

עיגול עם ציון ע.ח. קו מרוסק ובאמצע 3

נקודות באדום

עיגול עם ציון ע.ט. קו מרוסק ובאמצע 2

נקודות באדום

מספרי חלקות רשומות לביטול

מספרי חלקות מתוכננות

מתקנים להריסה

קוי רמה בהבדל של 1.0 מטר

עמודי חשמל

עמודי טלפון

13) טבלת שטחים ויעודם:

%		ס"ה שטח בדונם	שטח מ"נ' למגרש	ס"ה מגרשים	מספרי מגרשים	סימון או צבע	האזור
60.8	59.3%	53.300	0.500	92	1-83, 85-93	כתום ומותחם כהה	מגורים א
	1.5%	1.370	1.870	1	84	אפור ומותחם אפור כהה	מסחרי ומשרדים
39.2	4.4%	4.000	0.500	3	300-302	חום ומותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
	13.2%	11.879		3	200-201 202 203-204	פסים חום וירוק לסרוגין מותחם חום כהה	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
	0.7%	0.611		3		אדום וירוק לסרוגין	שבילים להולכי רגל
	20.9%	18.788				אדום	דרכים וחנייה
100%	100%	89.948	ס"ה שטח לחלוקה				
		8.212	חום				
		98.160					

הערה: השטחים הם מקורבים ועלולים להשתנות במידת מה עם הכנת המפות לצרכי רישום

(14) טבלת אזוריים והוראות בניה:

תכנית	מרווחים			מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מכסימ' מכסימ'	%בניה מכסימ' בכל הקומות	רוחב חזית מינימ'	שטח מינימ' למגרש בדונם	האזור
	אחורי	בצד	חזית						
35%	4.0	4.0	לפי תשרי	1	2	47%	18.00	0.500	מגורים א
35%	5.0	5.0	לפי תשרי	-	2	95%	18.00	1.000	מסחר ומשרדים
36%	5.0	5.0	לפי תשרי	-	2	81%	18.00	0.800	שטח לבניני ציבור
לפי החלטת הועדה המקומית	5.0	5.0	לפי תשרי				18.00	0.750	שטח משולב לבניני ציבור וציבורי פתוח
לא תורשה כל בניה מיועד לגינון בלבד									שטח ציבורי פתוח

14/1 שטח הבניה המותר יוגדר הצרוף של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון

והבניה תשנ"ב 1992 לפי הפרוט הבא.

מקלט ממ"ד	עיקרי	מקלט ממ"ד	מתקנים מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות חדרי מדרגות	שטח שרות	סה"כ	מעל מתחת מפלס כניסה קובעת
2%	35%	-	-	5%	5%	-	12%	47%	מגורים א
3%	60%	-	-	12%	10%	10%	35%	95%	מסחרי ומשרדים
5.5%	60%	-	-	5%	10.5	-	21%	81%	בניני ציבור

14/2 הש.ב.צ. המשולב יהיה 35% והש.צ.פ. 65%.

14/3 בין המבנים יהיה מרחק מינימלי של 8 מ'.

14/4 תורשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן

על הגבול המשותף בין החלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג, לא יוזרמו לחלקו

השכן. וכי גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מטר, והבניה על גבול החלקה תעשה רי

לאחר הסכמת השכן, ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

14/5 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והרניה התקנות מקומות חניה החשמ"ג 983

ושנויים מעת לעת.

14/6 השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

14/7 תכנית המבנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה

תחושב באחוזים ותהיה 35% מהשטח נטו.

14/8 לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.

14/9 הגישה לחניות של חלקה 300- שטח לבניני ציבור- תהיה בפניות ימניות בלבד

ורק בפניה הצפון מזרחית של החלקה. במרחק של לפחות 25 מ מהצומת רחוב דרך

הבנים זרח' קדימה.

15) עיצוב ארכיטקטוני:

15/1) מבנים עם גג שטוח- יבנו על הגג מעקות של 1.10 מטר מעל פני הגג, חומר

בנית המעקות יהיה זהה עם חומר בנין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים

ותותר יציאה לגג.

15/2) מבנים עם גגות משופעים- כיון השיפוע יהיה כלפי הרחוב.

15/3) התקנת דוד שמש- בגגות משופעים. ישלבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן

בחלל הגג- בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל יוסתרו ע"י עיצוב

ארכיטקטוני.

15/4) ציפוי קירות חוץ על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן או

שיש ושילוב שניהם בטיח כנ"ל. לא יאושר טיח "שפריץ" או "השלכה".

15/5) גידור החלקות יעשה כמפורט להלן- גידור כלפי רחובות או שבילים או

שטחים ציבוריים יעשה על ידי אבן טבעית וגובה הגדר יהיה מכסימום 1.10 מטר

מעל הגדר הבנויה תותר גדר רשת וגובה הכללי של הגדר (גדר אבן+רשת) יהיה

מכסימום 1.80 מטר.

15/6) מתקני תלית כביסה ומיכלי הגז - ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

15/7) מתקני אשפה יהיו חלק מעיצוב הגדרות ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

16) בניה בקרבת קווי חשמל:

1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן - מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין חלק הבולט ביותר של המבנה -

קו מתח נמוך 2.0 מטר בקו מתח עליון 110 ק"ו 8.0 מטר

קו מ.ג. 55 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון 150 ק"ו 10.0 מטר

2) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקרוב מ-2.0 מטר מכבלים אחרים. ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3) במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה על חשבון היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

17) שרותים:

אספקת מים תהה מהשת אספקת מים של המועצה המקומית.

ביוב- יחובר לרשת הביוב של הרשות המקומית.

ניקוז- היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה המקומית.

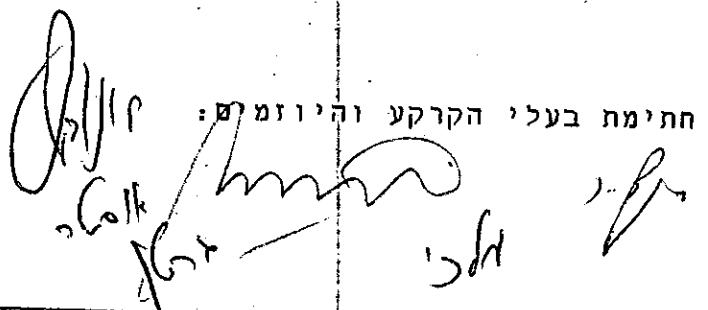
18) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת עורך התכנית:

מוז'די חזרה בע"מ
הגורים 5/ חזרה
טל. 06-339358-325454

חתימת בעלי הקרקע והיזמים:



ועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
508/ט תכנית אג"מ-ת.כ.כ.מ.ל.
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 314 מיום 3/3/94
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
508/ט תכנית אג"מ-ת.כ.כ.מ.ל.
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' 314 מיום 15/9/94
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

נושדד המנינים מלוח חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 508/ט
 הועלת המהווית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.3.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 508/ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4066
 מיום 17.12.92

הודעה על אישור תכנית מס. 508/ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4243
 מיום 1.9.94

[Faint, mostly illegible text from the background document, including phrases like "הועלת המהווית לתכנון ולבניה החליטה" and "לאשר את התכנית".]