

11

מדרת תכנון מקומי השומרון

תחומי: ח'פה

שנתי לתכנון תפודות

הנקודות: תכנון ש/530 חלוקת חלקה 29 בגוש 10074 כדור, דתי המיסדים

בהצעה שנתית לתכנון ש/18

לתכנון 6490/91

מחוז: ח' פ. ה.

שנוי לתכנית ביורטת

המהווה שינוי לתכנית ש/18.

1- השם והחלות: תכנית זו תקרא "תכנית ש/530 הלוקה החלקה הרשומה מס' 29 בגוש 10074 כרכור ברחוב המיסדים" בקרבת רחוב הגליל. והתכנית תחול על החלקה הרשומה מס' 29 ועל חלקה מחלקה 107 שהינה דרך רשומה- רחוב המיסדים, כפי המצוין בתשריט המצורף הערוך מצב קיים בקנה מידה 1:2500 ומצב מוצע: מידה 1:500. והמזיח חלק בלתי נפרד בכל העגינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.

2- שטח התכנית : שטח התכנית כ- 9.580 ד'.

3- בעל הקרקע : מר בני הררי - כרכור.

4- תיוזם : בעל הקרקע מר בני הררי - כרכור.

5- עורך התכנית : מודדי חדרה בע"מ- משרד טכני- חדרה הגבורים 37- טל 06-325454.

6- גבולות התכנית: גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

7- יחס להכנות: על התכנית תחולנה הוראות תכנית מסורטת ש/18 כרכור שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב י"פ 1940 מיום 26.8.73, וכ"כ כל שינויה ותיקונה עד אישור תכנית זו, ולרבות המובא בה: בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל והתכנית המוצעה- יקבע האמור בתכנית ובתשריט המצורפים בזו.

8- מטרת התכנית : 8/1- לחלק את החלקה הרשומה מס' 29 לחלקות בניה למגורים לפי המסומן בתשריט מצורף תוך שינוי יעוד השטח מאזור מגורים א לאזור מגורים א1.

8/2- לשנות חלק משטח להולכי רגל לאורך גבולה הדרומי של החלקה ולצרפו לדרך משולבת והוכנסת. ופתיחת דרכי תנועה בשטח לצורך גישה לחלקות הבניה.

8/3- לרשום את החלוקה בספרי אחוזה.

9- רישום והפקעות : שטח המיועד לבנייה צבור, שטח צבורי פתוח, הדרכים, ושביל להולכי רגל- ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה- כרכור ויהיו מיועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

10- בניה בשטח : הועדה המקומית תהיה באסמכת להוציא היתרי הנחיות לתשריטי חלוקה ע"פ הוראות תכנית זו, לאחר שהשטח לחלוק לפי התשריט ויוגססו רישום החלוקה בספרי אחוזה.

11- חנייה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

12- רשימת התכניות: *אזור מגורים א1- מיועד למבני מגורים חד משפחתיים.

* שטח מיועד לבנייה צבור- מיועד לבנינים צבוריים כגון- גני ילדים, בתי כנסת מועדונים בתי ספר אולמי ספירט וכו'.

* שטח צבורי פתוח- מיועד לגינון וחורש, תותר התקנת מגרשי משחקים והתקנת מתקני משחקים, כ"כ תותר הקמת מקלטים ציבוריים.

* דרך משולבת- מיועדת לתנועת כלי רכב מכל הסוגים, הנחה קוי מים עירוניים וקוי ביוב וכו'. מיועדת לחושבי השכונה בלבד.

13- סימונים בתשריט ובאורם:

- גבול תכנית מפורטת
- גבול גוש רישום
- גבולות חלוקה רשומה
- גבולות חלוקה מוצעת
- מספרי חלקות רשומות
- מספרי חלקות רשומות לביטול
- מספרי חלקות מוצעות
- דרך קיימת או מאושרת

- קו כחול מסבוכ לשטח
- קו על רקע התשריט ומשולשים כלפי מעלה ומטה
- קו ירוק בתשריט
- קו שחור בתשריט
- מספר בעיגול ירוק
- מספר בעיגול ירוק נרוסק
- מספר באליפסה שחורה
- צבע חום לאורך הדרך

מספר או אות כרבע עליון של העיגול
 מספרים כשני רבעים צדדים של העיגול
 מספר כרבע התחתון של העיגול
 צבע אדום וירוק לסרוגין בניצב לשביל
 אוח כרבע העליון של המעוין
 מספר כרבעים צדדים של המעוין
 מספר כרבע התחתון של המעוין
 שטח מטויט חום וירוק
 שטח מטויט אדום וירוק
 צבע כתום
 צבע כתום ומוחם כתום כהה
 צבע ירוק
 צבע חום ומוחם חום כהה
 שטח מוחם כקו עבה ורשת נקודות בפנים
 שטח המכנה מוקף בקו צהוב
 קו מורכב מקווים ונקודות ודישום והדמה
 קו אדום מרוסק ונקודה עם מספר עמוד חשמל
 נקודות עם ציון ע.ט.

מספר הדרך או דרך משולבת
 קוי כנין
 רוחב הדרך או דרך משולבת
 שביל להולכי רגל קיים או מאושר
 מספר השביל
 קוי כנין
 רוחב השביל
 שביל להולכי רגל שהופך לדרך משולבת
 דרך משולבת חדשה
 אזור מגורים א
 אזור מגורים א1
 שטח צבורי פתוח
 שטח מיועד לכניס צבור
 מכנים קיימים
 כנין או צריף להריסה
 קוי רמה בהבדל של 0.50 מ'
 קו חשמל ועמודי חשמל ומספרו
 עמודי טלפון

14. טבלת שטחים זיעודם

המזיז	ס'תן או צעצ	מספר חלקית צדדים	שטח קצעים לחלקה	סה שטח המזיז	%
אזור המזיז א1	כקום ומותחם כקום כהה	12-1	0.450	5.400	60.8%
שטח צבדי פתוח	ירוק	13	0.750	0.750	8.4%
		14	1.100	1.100	12.4%
		א	0.077	0.077	0.9%
		ע	1.555	1.555	17.5%
שטח לעניני צביר	חום ומותחם חום כהה				
שטח קיים להולכי רגל	אדום וירוק לסרוגין				
דרך משולבת מתוכננת	אדום וקווים ירוקים עמלכסון				
סה שטח להלוקה				8.882	100%
קטע חלקה 107, רח' המיסדים				0.668	
סה שטח התכנית				9.550	

15. טבלת מזורים והודאות עניה

המזיז	שטח כללי	שטח מני מיום לחלקה	רוחב ה'ן עחדית	מכס' עניה עכל הקומה	מכס' קומות	מרווחים			תכסית מכס עשטח %
						בחדיית	צדר	תחור	
מקורית א1	5.400	0.450	20.0	48%	2	5.0	4.0	4.0	40%
שטח לעניני צביר	1.100	-	20.0	80%	2	-	5.0	6.0	40%
שטח צבירי קתוח	0.750	-	20.0						

למ תוקר כל עניה עשטח, פוט לתקלטים אצוריים תוקר
 הבנת מתסני משתקים מתקני נן וכו'

15/1 טבלת הבניה המותרת יוגדר הצרום של כל שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה חשנ"ב 1992 לפי הפרוט הכא

סה"כ	שטח עיריית תל אביב		שטח עיריית ראשון לציון		גובה מרבי	מקום חלוקה
	מקום חלוקה	מקום חלוקה	מקום חלוקה	מקום חלוקה		
48%	—	5% חחונה 3% תניה 2% תחד	—	36%	0.450	חוקרים אין
80%	—	5% חחונה 10% תניה 5% תחד	—	60%	1.110	טע"צ

15/2 תרשה הקמת מחסן לפי תכנית אשר תוגש לוועדה המקומית, מקום בנית המחסן על הגבול המשותף בין החלקות וזאת בתנאי כי מי נגר מהגג, לא יוזרמו לחלקת השכן. וכי גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ, והבניה על גבול החלקה תעשה רק לאחר הסכמת השכן. ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

15/3 החנייה תהיה כהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה החשמ"ג 1983, ושנויים מעת לעת.

15/4 השטח הבנוי בפועל בכל קומה לא יהיה גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה.

15/5 חכסית המכנה במגרש דהינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה תחושב באחוזית ותהיה 40% משטח המגרש נטו.

15/6 לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

16- עיצוב ארכיטקטוני:

16/1 מבנים עם גג שטוח- יכנו על הגג מעקות של 1.10 מ' על פני הגג, חומר בניה המעקות יהיה זהה עם חומר בנין הקירות, פני הגג יהיו מרוצפים, ותותר יציאה לגג.

16/2 מבנים עם גגות משופעים- כיוון חשפוע יהיה כלפי הרחוב.

16/3 התקנת דודי שמש- בגגות משופעים ישולבו המתקנים בשפוע הגג, והמיכל יותקן בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו המתקנים והמיכל ויוסחרו ע"י עיצוב ארכיטקטוני.

16/4 צפוי קירות חוץ יהיה על ידי טיח חלק בצבע לבן, יאושר גם ציפוי באבן או שיש ושילוב ביניהם בטיח כהצ"ל. לא יאושר טיח "שפריץ" או "השלכה".

16/5 עיצוב הגדרות יהיה תואם עם יתר הגדרות ברחוב.

16/6 מתקני תליית כביסה ומיכלי הגז- ישולבו בעיצוב ארכיטקטוני של המבנה ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

16/7 מתקני אשפה יהיו חלק מעיצוב הגדרות, ומיקומם יאושר על ידי הועדה המקומית.

17- תשתיות

17/1 ביוב: אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של כרכור או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

17/2 מים: אספקת מים לבנינים כשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של כרכור או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

17/3 ניקוז: הבטחת ביצוע ניקוז השטח כהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

17/4 הידרנטים: קבלת החתיכות מבקש ההיתר לכיצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

17/5 תיקשורת: מערכת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תח- קרקעית בלבד.

17/6 מקלטים: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

17/7 איסור בניה מתחת ובקרת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים ובבלים אוריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הכנייה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יוחר יש לפנות לחברה החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לכנות מכנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא כמרחק הקטן

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרכת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. הגנה על עמוד מתח עליון (מס' 5660) לאחר מימוש רוחב כביש מס' 1 תעשה בתאום עם חברת החשמל ועל חשבון יוזמי התכנית.

ד. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתחיל התחנות של קו החשמל הינו :

במתח גבוה 22 ק"ו - 7.0 מ'

במתח עליון 110 ק"ו - 7.0 מ'

במתח עליון 161 ק"ו - 7.5 מ'

במתח על 400 ק"ו - 9.0 מ'

18- היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימת בעלי הקרקע והיוזם:

חתימת עורך התכנית:

חתימת עורך התכנית
הנדסאי א. מ. מ. מ.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

ת.ד. 530/111

ת.ד. 10074/29

ל.א.י. ת.ד.

בדיקה מס' 5/12/93

תאריך

מנהל תכנון

מנהל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

ת.ד. 530/111

ת.ד. 10074/29

ל.א.י. ת.ד.

בדיקה מס' 318

תאריך 5/12/93

מנהל תכנון

מנהל תכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה ושכ"ח-2560

אישור תכנית מס' 530/111

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.8.93 לאשר את התכנית.

מנהל הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 530/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4117

מיום 3.6.93

הודעה על אישור תכנית מס' 530/111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4183

מיום 16.1.94