

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן נ'
 ונישור תכנון מס. 525/מ/ש
 הודעה לכניסה למגורים: 36
 החליטה ביום 9.6.92
 כבוד מנהל המחוז
 חתום: [Signature]

תכנית לבנית מגורים
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 תכנית מס. ש/במ/525 כרכור
 שנוי לתכנית מתאר ש/17

הודעה על הפקדת תכנית מס. 525/מ/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4000
 מיום 7/5/92

הודעה על אישור תכנית מס. 525/מ/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4026
 מיום 13-7-92

תכנית זו תקרא ש/במ/525 שנוי לתכנית מתאר

1 שם התכנית

2 תחילת התכנית התכנית תחול על הקרקעות המותחמות בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.

3 מסמכי התכנית

א. תכנית זו כוללת תקנון (5דפים מודפסים), תשריט בקנה מידה 1:1,250 נספח הכולל טבלת שטחים ואזורים.

ב. התשריט והנספח המצורפים לתכנית זו והנושאים אותו שם יהיו 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: 10076

חלקות 131-28-27-26-25-24-23-22 בשלמות וח"ח 39

115.360 ד"מ.

5 שטח התכנית

מ.מ. פרדס חנה כרכור.

6 יוזמי התכנית

פרטיים: אורנה חנה כרמלי, אלון משה שפפרד, רונית ויעקב צדיקוב, מרגוזי קתלין אורדונג, מולי רות מיקל, יונה הס, דוד קריגר, חוה בן צבי, שושנה חרמץ, מ.מ. פי"ח כרכור

7 בעלי הקרקע

ס-בר אדריכלים, רחובות 08-461192

8 עורכי התכנית:

א. שנוי יעוד השטח למגורים, ספורט שטח צבורי פתוח, שטחים למבני ציבור ומסחר. (משטח חקלאי).

ב. יחוד 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.

10. סמונים בתשריט כמצוין במקרא בגוף התשריט.

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

בי"פ 1705 מיום 1.3.71 ע"מ 1235

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

תכנית זו.

א. תכנית זו הוכנה על רקע מפת מדידה טופוגרפית.

12. רשום שטחים

ב. חלוקת השטחים ורשום המקרקעין תעשה ע"י בעלי הקרקע באמצעות מודד מוסמך,

עפ"י טבלת הקצאה שתוכן ע"י שמאי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ובכפוף לתשלומי איזון באם יהיו כאלה.

ג. כל השטחים לצרכי צבור, כמפורט בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה ירשמו בפנקסי

המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הנ"ל, ויהיו מיועדים להפקעה.

א. בהתאם להוראות תכנית המתאר.

13. שמושי קרקע

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 2-6

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 ב' 1 ישמש לבנית בתי מגורים בני 3 קומות שירשמו כבית משותף.

בתכנון המפורט של הבנין יוצמדו שטחי גן או גג לרוב הדירות.

ה. הבניה למגורים תהיה במגוון של 3,4,5 חדרים לדירה.

ו. שטח ספורט ישמש להקמת מתקני ספורט ושרותי ספורט השטח יתוחזק ויופעל ע"י חברה

לאחזקה ונהול על בסיס כלכלי.

היתר בניה יותנה בהקמת החברה והפעלתה.

ז. שטח צבורי פתוח - ישמש את כלל הצבור ויכלול צמחיה טבעית וגנון אינטנסיבי, משטחים מרוצפים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, אנדרטאות ושבילי גישה עפ"י תכנית פתוח. תינתן בניה של דוכנים וקיוסקים בשטח עד 18 מ"ר ומקלטים צבוריים ותחנות טרנספורמציה בבניה תת קרקעית.

14. הוראות בניה

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. תכנית הבנוי מהווה הנחיה בלבד עבוד הועדה המקומית שנוי הבנוי יתאפשר האשור הועדה המקומית למעט בנושא שמושי קרקע, שטחי בניה, מרחקי בניה מינימאליים ומספר מקומות חניה.

ג. פתוח תשתיות ודרכים על חשבון בעלי הקרקע יהווה תנאי למתן היתרי בניה. ניתן יהיה לבצע פתוח לגבי חלק משטח התכנית באישור הועדה המקומית ובתנאי שהחלק יהיה רציף, המשכי ומאפשר פתוח מלא.

ד. הרשות המקומית תנקוט באמצעים בכדי למנוע שפיכת פסולת והשחתה בשטחים צבוריים ותגדר אותם במידת הצורך עד שיבנו.

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

החניה למגורים בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

16. תשתיות

התחברויות המבנים לכיוב, נקוז, תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר. בניית מעל 1/2 דונם יותקנו קוצבי מים או מחשבי השקיה.

17. בניה בקרבת

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

ב. איז לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור 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) מרמרניה, גרניט, פסיפס קרמי או שיע.

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 בנקוז מי הגשמים מהגגות באופן שלא יזרמו למגרש שכן. קיר בנוי בקו אפס צדדי יהיה ללא פתחים לכל גובהו.

ה. חדר עליה לגג בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר לדירת גג כולל שטח המדרגות. בנוסף לשטחי הבניה.

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 אי לא יותר להקים מבני עזר כלשהוא בנפרד מהבנין העיקרי.

ט. באזור מגורים בי 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.

י. מיכלי גז דלק 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. יא. פילרים (חח"י), ארונות סעף (בזק), ומיכלי אשפה ישולבו בגדרות וקירות תומכים. חבורי חשמל, טלפון, כבלים (טלביזיה) יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.

יב. אדניות וכרכובים להצללה, בבליטה מכסימלית של 80 ס"מ מקו הבנין לא יכללו בשטחי הבניה.

בחשוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של כל חלקי הבנין, כולל מרפסות מקורות למעט: - פרגולות (ללא סכך) סטווין, מקלט, שרותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות (מחסן עד 6 מ"ר לדירה, ח. מדרגות משותף עד 16 מ"ר), מרפסות גג לא מקורות, קומת מסד ומרתף.

19. חשובי שטחים

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

20. היטל השבחה

תחילת בצוע של התכנית תוך שנתיים מיום אשורה.

21. שלבי ביצוע

תחילת בצוע תחשב גמר כל התשתיות ו- 50% מיסודות המבנים

חתימת היוזם

חתימת בעלי הקרקע

חתימת עורך התכנית

עופר א. סבס

נספח מס. 1

טבלת שטחים ויעודים

הערות	קווי בניה מינימאליים	מס' יחיד לדתם	מכסימאלי גובה	תכסיות מכסימאלי	שטח בניה מכסימאלי (%)	רוחב חזית מינימאלי	שטח מגרש מינימאלי	יעד
* מס' יחיד למגרש יקבע בקרוב	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.0 מ'	2	2 קומות	30%	40%	16 מ'	750 מ"ר	מגורים א'
* גרירות מסחריות עד 40% עפ"י אריתמטי	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.0 מ' או 0	4	2 קומות	30%	59%	20 מ'	1000 מ"ר	מגורים ב'
* תקנות התכנון והבניה	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.0 מ' או 0	5	3 קומות	36%	71%	20 מ'	1500 מ"ר	מגורים כ' 1
* מרתף וחדר עליה לגג בנוסף למנין הקומות	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.5 מ' / צדדי 3.5 מ'		2 קומות	5%	5%	20 מ'	1500 מ"ר	אזור ספורט
* מבני עור באזור מגורים ב' ש.ב.ג. , ספורט, ומסחרי קו בניה צדדי 2.0 מ' או אפס בקיר אטום. שטח מבנה העור נכלל ב% הבניה המותרים	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.5 מ' / צדדי 3.5 מ'		3 קומות	40%	75%	30 מ'	1500 מ"ר	ש.ב.ג. (שטח לבנין צבורי)
* סטיו (קולומה) לאורך רוחב מס. 4 לשמוש הצבור בקו בניה אפס.	קדמי 5.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.5 מ' / צדדי 3.5 מ'		2 קומות	33%	50%	25 מ'	500 מ"ר	מסחרי
* במידה ותוגש לעודה המקומית תכנית בנוי לשטח המסחרי המראה פתרוגות מפורטים לענין חניות, אשפה, אקוסטיקה, עוצב ארכיטקטוני, שלוב עם ש.צ.ג. ושטח ספורט ומוגשת ע"י יזם אחד, תהא היעודה המקומית רשאית	קדמי 4.0 מ' / אחורי 5.0 מ' / צדדי 3.0 מ' או 0		2 קומות					
לאשר תוספת שטח בניה ו/או קומה אחת בהתאם לפרוגרמה.								
					תאסר הבניה למעט 18 מ"ר לדוכנים וקיוסקים	30 מ'	1000 מ"ר	ש.צ.ג.
					מקלטים צבוריים ותחנת טרנספורמציה בבניה תת קרקעית.			(שטח ציבורי מתוח)

טבלת אזורים

מצב מוצע			מצב קיים			יעד
%	שטח	מגרשים	%	שטח	חלקות	
				8.003	23	חקלאי
				25.064	24	
				25.311	25	
				25.128	26	
			94.19%	12.580	27	
				12.568	28	
15.75%	18.173	1 - 12				מגורים א'
		25 - 35				
16.34%	18.354	19 - 24				מגורים ב'
		36 - 43				
20.56%	23.720	13,14,15,18				מגורים ב' 1
		47,48				
7.70%	8.882	46				ספורט
10.34%	11.930	16,17				ש.ב.צ.
6.32%	7.605	45				ש.צ.פ.
2.12%	2.440					שבילים
				0.444	22	
				3.527 (חלק)	39	דרכים
18.26%	21.068		5.81%	2.735	131	
2.60%	3.000	44				מסחר
100%	115.360		100%	115.360		סה"כ

טבלת שטחים ויחידות דיור

סוג המבנים במגרש	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש במ"ר	אזור בניה	מס' מגרש
דו משפחתי	2	790	מגורים א'	1
"	2	800	"	2
"	2	800	"	3
"	2	800	"	4
"	2	800	"	5
"	2	790	"	6
"	2	790	"	7
"	2	800	"	8
"	2	800	"	9
"	2	800	"	10
"	2	800	"	11
"	2	790	"	12
*	20	4000	מגורים ב' 1	13
*	23	4600	"	14
*	21	4200	"	15
**		4110	שטח לבניני ציבור	16
**		7820	"	17
*	23	4600	מגורים ב' 1	18
קוטגי טורי	9	2250	מגורים ב'	19
"	7	1660	"	20
"	6	1460	"	21
"	6	1460	"	22
"	6	1460	"	23
"	6	1464	"	24
דו משפחתי	2	783	מגורים א'	25
"	2	783	"	26
"	2	783	"	27
"	2	783	"	28
"	2	783	"	29
"	2	783	"	30
"	2	783	"	31
"	2	783	"	32
"	2	783	"	33
"	2	783	"	34
"	2	783	"	35
קוטגי טורי	5	1170	מגורים ב'	36
"	5	1170	"	37
"	5	1170	"	38
"	5	1170	"	39
"	5	1170	"	40
"	5	1170	"	41
"	4	1040	"	42
"	4	1040	"	43
		3000	מסחרי	44
		8882	ספורט	45
		7293	ש.צ.ב.	46
*	16	3160	מגורים ב' 1	47
*	16	3160	מגורים ב' 1	48