



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - "השומרון"

תחום שיפוט מוניציפלי - כרכור - פרדס חנה

ש/מק/517א' שכונת נווה לוינסון - כרכור

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/517 - כרכור

מרחב תכנון מקומי - "השומרון"

ש/מק/517א' שכונת נוה לוינסון בכרכור

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/517 - כרכור

1. השם וחלות:
תכנית זו תקרא "תכנית ש/מק/517א' - שכונת נוה לוינסון כרכור", והתכנית תחול בכל תחום תכנית ש/517 שאושרה ופורסמה בי"פ מס' 4215 מיום 19.5.94.
הכל לפי המסומן בתשריט המצורף הערוך מצב קיים בקנה מידה 1:500 והמצב המוצע בקנה מידה 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.
2. מסמכי התכנית
א. תקנון בן 7 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 1:500.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
3. תאור המקום:
שטח התכנית משיק מצד מערב לשכונה הקיימת "נוה עובד" בגוש 10076 - שטח תכנית מפורטת ש/18 כרכור. מצד דרום גובל השטח עם המשך רחוב ברקאי. במזרח עם תחום שיפוט המועצה האזורית מנשה - גבול תכנית מתאר ש/17 כרכור. ומצפון המשך רחוב דרך קדמה.
4. שטח התכנית:
כ-50,252 דונם.
5. בעלי הקרקע:
אולמונט נכסים והשקעות בע"מ, רח' לינדנשטראוס 3, חיפה - טלפון 050-339949
6. היוזמים:
אולמונט נכסים והשקעות בע"מ, רח' לינדנשטראוס 3, חיפה - טלפון 050-339949
7. עורך התכנית:
אדריכל אריה מאייר, שדי מוריה 40, חיפה - טלפון 04-8381736, פקס 04-8388084 מס' רשיון 41196.
8. גבולות התכנית:
גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

9. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית כמפורט להלן: שינוי לתכנית מתאר מקומית ש/517 כרכור שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ מס' 4215 מיום 19.5.94.
 על תכנית זו יכולו כל הוראות ש/517 למעט השינויים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:
 10.1 איחוד וחלוקת השטח מחדש לחלקות בניה ושטחים לציבור לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 62א' סעיף קטן 1, בהסכמת בעלים.
 10.2 הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-500 מ"ר ל-328 מ"ר עפ"י סעיף 62 א' סעיף קטן 7.
 10.3 הגדלת שטחי ציבור (דרכים) סעיף 62א' סעיף קטן 3.
 10.4 הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית מ-59 יח"ד ל-77 יח"ד עפ"י סעיף 62א' סעיף קטן 8.
 10.5 שינוי ברוחב חזית עפ"י סעיף 62א' סעיף קטן 5.
 10.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני והוראות בדבר תשתיות עפ"י סעיף 62 א' סעיף קטן 5.

11. רשימת יעודים ושימושים
 11.1 אזור מגורים א - מיועד למבני מגורים חד משפחתיים.
 11.2 שטח צבורי פתוח משולב עם שטח מיועד למבני צבור מיועד להקמת בנייני צבור כגון: גני ילדים, מועדונים, בתי כנסת, אולמי ספורט וכ"ב לגינון וחורש, שטחים למשחקים ומקלטים צבוריים.
 11.3 דרכים צבוריות המיועדות לתנועת כלי רכב מכל הסוגים, העברת רשת עירונית לאספקת מים, התקנת ביוב וחשמל.
 11.4 שבילים להולכי רגל - מיועדים לתנועת הולכי רגל, העברת קו חשמל או כל אינסטלציה עירונית.

12. רישום והפקעות:
 השטח המיועד לשטח משולב לבנייני צבור ושטח צבורי פתוח, דרכים ושבילים להולכי רגל ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור, ויהיו מיועדים להפקעה לפי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

13. סימונים בתשריט ובאורם:

| | |
|----------------------------------|--|
| גבול תכנית מפורטת | קו כחול כהה מסביב לשטח |
| גבול תכנית מתאר ש/17 ותכנית ש/18 | קו כחול כהה מרוסק |
| תחום שיפוט של רשות מקומית | קו אדום עבה מרוסק לאורך הגבול |
| גבול גוש רשום | קו על רקע התשריט עם משולשים כלפי מעלה ומטה |
| גבול רישום כפר | קו על רקע התשריט ונקודות כהות על הקו |

צבע כתום על רקע התשריט ומותחם כתום כהה
 צבע חום בהיר
 צבע ורוד
 פסים חום וירוק לסרוגין ומותחם חום כהה
 פסים ורוד וירוק לסרוגין באלכסון על השביל
 קוים אדומים באלכסון על פני הדרך
 מספר ברבע העליון של העיגול
 מספרים בשני רבעים צדדים של העיגול בצבע
 אדום
 מספר ברבע התחתון של העיגול בצבע אדום
 קו נקודה קו בצבע אדום
 אות ברבע העליון של המעוין
 מספרים בשני רבעים צדדים של המעוין בצבע
 אדום
 מספר ברבע התחתון של המעוין בצבע אדום
 קו ירוק על רקע התשריט
 מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק
 קו ירוק מרוסק
 מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק
 קו שחור על רקע התשריט
 מספר נתון באלכסון בצבע שחור
 קו שחור מרוסק

אזור מגורים א
 דרך קיימת ואו מאושרת
 דרך מוצעת
 שטח ציבורי משולב
 שביל מוצע
 דרך לביטול
 מספר הדרך
 מרווח קדמי
 רוחב הדרך
 קו בנין
 מספר שביל
 מרווח קו בנין
 רוחב השביל
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מספר חלקה רשומה לביטול
 גבול מגרש מוצע
 מספר מגרש מוצע
 גבול מגרש לביטול

14.1 טבלת שטחים ויעודם

| מוצע | | קיים | | סימון או צבע | האזור |
|-------|----------|------|----------|---|------------------|
| % | שטח דונם | % | שטח דונם | | |
| 58.3 | 29.298 | 58.8 | 29.500 | כתום ומותחם כתום כהה | מגורים א' |
| 25.49 | 12.882 | 25.0 | 12.630 | חום בהיר או וורוד | דרך |
| 15.6 | 7.870 | 15.6 | 7.870 | פסים חום וירוק לסרוגין מותחם חום כהה | שטח ציבורי משולב |
| 0.61 | 0.300 | 0.6 | 0.290 | פסים חום וירוק לסרוגין או פסים ורוד וירוק לסרוגין | שביל |
| 100 | 50.290 | 100 | 50.290 | | סה"כ |

14.2 טבלת אזורים והוראות בניה

עפ"י הוראות ש/517 למעט גודל מגרש מינימלי ורוחב חזית מינימלית.

- 14.3 בין מגרשים 2030 ו-2031, בין מגרשים 2051 ו-2052, בין מגרשים 2049 ו-2050, בין מגרשים 2063 ו-2067 ובין מגרשים 2065 ו-2069 - חל איסור בנית גדר לאורך הגבול בין המגרשים בקטע המשמש גישה למגרש פילרים לתקשורת, חשמל וגז, ומבנה לפינוי אשפה - עבור מגרשים אלו יוצב בנישות בקדמת המגרשים סמוך לדרכים.

15. תשתיות

כל התשתיות - מים, ביוב, ניקוז ותיעול חשמל בזק וכבלים יהיו תת קרקעיות.

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תשריטים לצרכי רישום לאישור הועדה.
- ב. הגשת תשריטי הפקעות.
- ג. אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 עפ"י הנחיות ועדה מקומית.
- ד. הבטחת ביצוע תשתיות ציבוריות.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

18. חתימות

בעלי הקרקע והיוזמים:

~~אלמנט~~
נכסים והשקעות בע"מ

אלמנט נכסים והשקעות בע"מ

עורך התכנית:

אדריכל מאייר
רח' גוריה 40, חיפה
טלפקס: 04-2676551

אדריכל אריה מאייר

רשימת מגרשים - נספח מס' 1

| שטח מגרש | מס' מגרש | שטח מגרש | מס' מגרש | שטח מגרש | מס' מגרש |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 370 | 2055 | 399 מ"ר | 2028 | 347 מ"ר | 2001 |
| 335 | 2056 | 403 | 2029 | 363 | 2002 |
| 339 | 2057 | 438 | 2030 | 363 | 2003 |
| 387 | 2058 | 376 | 2031 | 363 | 2004 |
| 362 | 2059 | 379 | 2032 | 363 | 2005 |
| 362 | 2060 | 379 | 2033 | 363 | 2006 |
| 386 | 2061 | 470 | 2034 | 363 | 2007 |
| 358 | 2062 | 457 | 2035 | 363 | 2008 |
| 441 | 2063 | 388 | 2036 | 363 | 2009 |
| 437 | 2064 | 402 | 2037 | 363 | 2010 |
| 349 | 2065 | 402 | 2038 | 363 | 2011 |
| 349 | 2066 | 411 | 2039 | 363 | 2012 |
| 438 | 2067 | 416 | 2040 | 363 | 2013 |
| 441 | 2068 | 398 | 2041 | 363 | 2014 |
| 359 | 2069 | 370 | 2042 | 363 | 2015 |
| 391 | 2070 | 370 | 2043 | 363 | 2016 |
| 369 | 2071 | 372 | 2044 | 363 | 2017 |
| 369 | 2072 | 415 | 2045 | 363 | 2018 |
| 392 | 2073 | 384 | 2046 | 357 | 2019 |
| 381 | 2074 | 363 | 2047 | 332 | 2020 |
| 383 | 2075 | 355 | 2048 | 336 | 2021 |
| 385 | 2076 | 450 | 2049 | 334 | 2022 |
| 380 | 2077 | 442 | 2050 | 334 | 2023 |
| | | 427 | 2051 | 338 | 2024 |
| | | 427 | 2052 | 442 | 2025 |
| 7870 | 2100 | 377 | 2053 | 399 | 2026 |
| | | 370 | 2054 | 399 | 2027 |