

3 - 3967

הועדה המקומית שומרון
10.05.2000
נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

6

תכנית מפורטת מס' ש/מק/926
המהווה שנוי לתכניות מס' ש/18

עורך התכנית: א. לויט - אדריכלית
רח' הלל יפה 46/1 חדרה
יוזמי התכנית: אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ

בעלי הקרקע: אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ

תאריך:

1. שם התכנית וחלות :

תוכנית זו תקרא תוכנית ש/מק/ 926 "איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים וקביעת הוראות בניה בשכונה נווה שלום בכרכור" (להלן - "תוכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה רצוף בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן - "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. מסמכי התכנית :

1. 7 2 דפי הוראות בכתב (להלן - "תקנון").
 2. 2. גיליון תשריט בק. מ. 1:250 (להלן - "התשריט").
 3. 2 תכנית בינוי מנחה בק. מ. 1:200 (להלן - "תכנית הבינוי").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/ 18 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 1940 ביום 26.8.73

4. המקום :

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונה "נווה שלום" בכרכור.

5. שטח התוכנית :

שטח התוכנית הוא כ - 9.382 דונם.

6. תחום התוכנית :

גוש 10074 חלקה 12
מצפון : גוש 10074 חלקה 484, ממזרח : רח' הנשיא, מדרום רח' אחוזה,
ממערב : רח' משופטים.

7. יוזמי התוכנית : אס. אי. אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ

8. בעלי הקרקע : אס. אי. אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ

9. באור סמני התשריט

שטח צבוע כתום	אזור מגורים א' 1
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת הדרך/דרך חדשה
פסים ירוקים באלכסון על גבי חום בהיר	שביל להולכי רגל קיים
קווים אדומים באלכסון על גבי כתום	דרך לביטול
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק בתוך מעגל ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר שחור בסוגריים	מספר חלקה ארעי
קו אדום מרוסק	קו בניו
ספרה ברביע עליון של עגול	מספר הדרך
ספרה ברביע הצדדי של עגול	קו בניו
ספרה ברביע התחתון של עגול	רוחב הדרך

10. טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
71.68%	6.725	71.68%	6.725	מגורים א' 1
16.61%	1.558	16.61%	1.558	אזור מסחרי
3.2%	0.301	3.2%	0.301	ש.ב.צ.
8.51%	0.798	8.51%	0.798	דרכים
100%	9.382	100%	9.382	סה"כ שטח התכנית

11. מטרת התוכנית: לשנות את תכנית מפורטת ש/ 18 כדלקמן:
- 11.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (סעיף 62 א' ס.ק.1.).
- 11.2 שינוי הוראות בדבר בינוי ועצוב ארכיטקטוני ושינוי בתכנית הקרקע (סעיף 62 א' ס.ק.5.).
- 11.3 שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4.).
- 11.3 תוספת עד 6% בשטחי בניה עיקריים באזור מגורים א' (סעיף 62 א' ס.ק.9.).
- 11.4 הקטנת גודל מגרש שמותר להקים עליו יח/ דיור (סעיף 62 א' ס.ק.7.).
- 11.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניוד עד 32% שטחי הבניה ממגרש מס' 12 למגרשים מס' 1-11 (סעיף 62 א' ס.ק.6.).

12. פירוט הוראות התכנית :

- 12.1.1 נספח הבינוי המנחה מציג באופן עקרוני את תכנון המבנים , מקום חניה, פחי אשפה, מוני חשמל ומים, חומרי גמר לבנין וגדרות.
 12.1.2 כל הוראות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי יכללו בבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהבקשה.
 12.1.3 טופס 4' יוצא רק לאחר השלמת פיתוח בהתאם לתכנית הבנוי.

12.2 קווי בנין - כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.

12.3 תוספת אחוזי בניה עיקריים 36% במקום 30% .

12.4 הקטנת גודל מגרש שמותר להקים עליו יח/ דיור בהתאם לפירוט הבא:

- 12.4.1 מגרשים מס' 1 עד 6 גודל מגרש מינימלי- 490 מ"ר במקום 500 מ"ר
 12.4.2 מגרשים מס' 7, 8, 10 ו 11 גודל מגרש מינימלי- 727 מ"ר במקום 1000 מ"ר ותותר בנית שתי יחידות דיור צמודות .
 12.4.3 מגרש מס' 9 גודל מגרש מינימלי- 380 מ"ר במקום 500 מ"ר ותותר בניה ליחידת דיור אחת.

12.5 שינוי תכנית קרקע בהתאם לפירוט הבא :

- 12.5.1 מגרשים מס' 1 עד 6 תכנית קרקע-עד 205 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות).
 12.5.2 מגרשים מס' 7, 8, 10 ו 11 תכנית קרקע-עד 260 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות).
 12.5.3 מגרש מס' 9 תכנית קרקע-עד 130 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות).
 12.6 שינוי חלוקת שטחי הבניה : ניוד שטחי הבניה ממגרש מס' 12 למגרשים מס' 1-11 בהתאם לטבלת זכויות 13.

12.7 כל הגגות יהיו מרעפי חימר שרוף.

12.8 זכות מעבר :

- יותר מעבר לכלי רכב, להלכי רגל ותשתיות עירוניות במגרשים שייעודם למגורים, הכל על פי דרישת המועצה מקומית פרדס-חנה כרכור.

3.1 טבלת זכויות

סדרה נייד ממגרש 12	שטח שורות		שטח שורות		שטח עיקרי		שטח שורות		שטח עיקרי		שטח שטח בדונם	מס' ממגרש	יעוד קרקע
	סדרה נייד ממגרש 12	סדרה נייד ממגרש 12	סדרה נייד ממגרש 12	סדרה נייד ממגרש 12	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
-	25.05	-	180.36	-	180.36	36%	25.05	5%	150.3	30%	0.501	1	מגורים א/1
-	25.00	-	180.00	-	180.00	36%	25.00	5%	150	30%	0.500	2	
-	25.00	-	180.00	-	180.00	36%	25.00	5%	150	30%	0.500	3	
-	27.55	-	198.36	-	198.36	36%	27.55	5%	165.3	30%	0.551	4	
-	24.75	-	178.20	-	178.20	36%	24.75	5%	148.5	30%	0.495	5	
-	24.95	-	179.64	-	179.64	36%	24.95	5%	149.7	30%	0.499	6	
80.0	56.35	15.0	362.72	65.0	297.72	36%	41.35	5%	248.1	30%	0.827	7	
145.0	81.35	45.0	361.72	100.0	261.72	36%	36.35	5%	218.1	30%	0.727	8	
60.0	29.10	10.0	187.52	50.0	137.52	36%	19.10	5%	114.6	30%	0.382	9	
85.0	48.60	10.0	352.92	75.0	277.92	36%	38.60	5%	231.6	30%	0.772	10	
115	41.55	15.0	363.16	100.0	263.16	36%	36.55	5%	219.3	30%	0.731	11	סדרה שטח הבניה באזור
485.0	419.25	95.00	2724.6	390.00	2334.6	68.9%	324.25	-	1945.5	100%	6.485	12	אזור מסחר
							1074.0		1559		1.559		

14. תנאים לקבלת היתר

- 14.1 אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום.
 14.2 הבטחת ביצוע תשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית.
 14.3 רישום זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור, לרכב, להולכי רגל ולתשתיות ציבוריות בהתאם למסומן בתשריט.
 14.4 אישור תשריט בינוי לביצוע ב ק. מ. 1:250 אשר תקבע מפלסי כניסה מקום חניות, פחי אשפה, מוני חשמל ומים, חומרי גמר לבנין וגדרות ופרטי פיתוח שונים בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.
 14.5 רישום הערת אזהרה לשטח המסחרי (מגרש 12) בדבר ניצול וניוד עד 32%. משטחי בניה למגרשים מסי 1-11 בהתאם לטבלת זכויות 13.

15. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפרטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, ובכפוף להוראות מפורשות לתכנית זו.

16. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש. לכל יחידת דיור יהיו 2 מקום חניה המוסדרים, אחת לפחות מקורה. שטח חנייה מקורה יוכלל בחישוב שטחי השירות המותרים.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

18. חשמל

- א. תותר בניית תחנת טרנספורמציה במגרש מסי 12. המיקום וקווי בנין יקבעו בתיאום הרשות המקומית.
 ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהם. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במקרים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל):

מהתיל חיצוני	מציר הקו
2.0 מ'	2.25 מ'
5.0 מ'	6.50 מ'
9.5 מ'	13.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
 קו חשמל מתח עליון 110 עד 150 ק"ו

19. חתימות

~~אס.א.אן~~
בניה ופיתוח (1999) בע"מ
ח.פ. 51-281602-6

בעל הקרקע

~~לויט איליה אדר'
מס'רשי
827.
054*653686!~~

עורכי התכנית

~~אס.א.אן~~
בניה ופיתוח (1999) בע"מ
ח.פ. 51-281602-6

יוזם התכנית

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 926/ש/מק/926
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 449 מיום 04-05-00
 חוב ארסן
 מהנדס הוועדה יוני הועדה

ועדה מקומית שאלובין
 הפקדת תכנית מס' 926/ש/מק/926
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 447 מיום 08.11.99
 יוסף הועדה

הועדה על אישור תכנית מס' 926/ש/מק/926
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4892
 מיום 06-02-00 למוד 3919

הועדה על תכנית מס' 926/ש/מק/926
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4861
 מיום 06.03.00 למוד 2849