

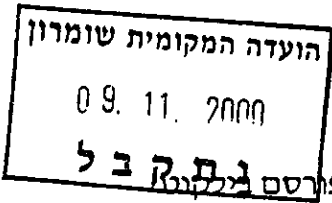


מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/ 769 - שכונת מגורים בחלקות 31, 32, בגוש 10071 בצפון כרכור"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/ 769 - שכונת מגורים בחלקות 31, 32, בגוש 10071 בצפון כרכור" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.



2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/17 - תכנית מיתאר כרכור, שדבר אישורה פורסם בתשריט מס' 1.3.71.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית ש/17, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בצפון כרכור, ממזרח להמשך רחוב המייסדים.

4. שטח התכנית

כ-50.1 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10071 חלקה 31
חלק מחלקה 32

6. יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
רח' העצמאות 9 חיפה
טל: 04-8355411 פקס: 04-8625220

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ משמרות.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126
טל: 04-8621429 פקס: 04-8621929.

מטרת התכנית

.9

הקמה ופיתוח של שכונת מגורים חדשה הכוללת מערך דרכים, אתר לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

עיקרי התכנית

.10

- א. שינוי יעוד של שטח חקלאי לאזורי מגורים א' ושטחי ציבור.
 ב. קביעת מערך דרכים חדשות וחיבורן לדרכים מאושרות.
 ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח, כולל התשתיות.
 ד. קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.

באור סימני התשריט

.11

- | | | |
|--|---|--|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו אדום עבה מרוסק | - | גבול תחום שיפוט מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור. |
| ד. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א'. |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - | אתר לבנייני ציבור. |
| ו. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע בפסים אפורים וסגולים לסרוגין | - | שטח למתקנים הנדסיים. |
| ח. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - | אזור חקלאי (במצב המאושר). |
| ט. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת או חלקה דרך רשומה. |
| י. שטח צבוע ורוד | - | דרך מוצעת. |
| יא. שטח צבוע ירוק וורוד לסרוגין | - | דרך משולבת. |
| יב. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| יג. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| יד. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב דרך במטרים. |
| טו. קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט | - | גבול גוש. |
| טז. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| יז. קו ירוק דק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יח. קו שחור דק | - | גבול מגרש מוצע. |
| יט. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| כ. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - | מספר חלקה רשומה לביטול. |
| כא. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט | - | מספר מגרש מוצע. |
| כב. קו אדום דק מקוטע | - | קו בנין. |

שימוש בקרקע ובבנינים

.12

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

התכליות לפי אזורים

.13

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים בצפיפות נמוכה בגובה של עד שתי קומות.
- ב. אתר לבנייני ציבור - משלים האתר לבנין ציבורי שמדרום ומיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.

- ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, איירי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים ומערכות תשתית תת-קרקעית.
- ד. שטח למתקנים הנדסיים - תחנת טרנספורמציה לשרות תושבי השכונה בהתאם לדרישות חב' החשמל.
תחנת הטרנספורמציה תהיה תת-קרקעית בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. יותר איחוד מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי, לכל שטח המגרש המאוחד, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.

16. תנאי בניה לפי אזורים

- א. אזור מגורים א'
1. שטח מגרש - לא פחות מ-500 מ"ר.
 2. שטח הבניה למטרות עיקריות - עד 60% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
 3. שטחי שרות - מעל הכניסה הקובעת לבנין :
מקלט תיקני מינמלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.
מחסן דירתי בגודל של עד 6 מ"ר לדירה.
מקום חניה, הממוקם כחלק מהבנין העיקרי או במבנה נפרד, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת לבנין :
 מרתף שאינו בולט יותר מ- 120 ס"מ
 מפני הקרקע הסופית בשטח קונטור
 הקומה שמעליו. במידה שיבנה מרתף
 לא ינתנו שטחי שרות נוספים למחסן
 ולמתקנים טכניים במפלס הקרקע.
 הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה
 שמעליו.

עד 4 יחידות דיור לדונם.	-	מספר יחידות דיור	.4
עד 2 קומות. גובה הבנין ימדד מפני המדרכה הגובלת עד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 7 מ' לגג שטוח ו-8.0 לגג משופע.	-	גובה הבנין	.5
עד 45% משטח המגרש. בתכסית יכללו כל השטחים הבנויים לרבות החניה.	-	תכסית בינוי (היטל בנין)	.6
לא פחות מ-4 מ' מקו רחוב. לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.	-	מרווחי בניה	.7
א. לא יותר ממבנה מגורים אחד במגרש. ב. לא יותר מחסנים במבנים נפרדים. ג. יותר מבנה חניה בהתאם למפורט בסעיף 17ג' להלן.	-	מספר בנינים במגרש	.8
עד 3 יחידות דיור.	-	מגרש מסי 1048	.9
<u>ב. אתר לבניני ציבור</u>			
לא פחות מ-1.0 דונם.	-	שטח מגרש	.1
עד 80% משטח המגרש בכל הקומות יחד.	-	שטח הבניה למטרות עיקריות	.2
עד 30% משטח הבניה לשמוש עיקרי.	-	שטחי שרות	.3
עד 2 קומות.	-	גובה הבנין	.4
עד 40% משטח המגרש. בתכסית יכללו כל השטחים הבנויים לרבות החניה.	-	תכסית בינוי (היטל בנין)	.5

* במגרשים אחוריים (שהגישה אליהם היא ב"שרוול") תחשב החזית הפונה למגרש הקדמי כחזית צדדית, כלומר, קו הבנין במגרשים אלה יהיה 3 מ' משלושה צדדים של המגרש.

<p>לא פחות מ-8 מ' מקו רחוב. לא פחות מ-5 מ' מגבול צדדי. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי. לא פחות מ-8 מ' בין בנינים במגרש.</p>	-	מרווחי בניה	.6
לא מוגבל.	-	מספר מבנים במגרש	.7
<p>היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, שטחי גינון, מעברים להולכי-רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר. תכנית הבינוי תערך בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. האתר לבנין ציבורי ישלים האתר לבנין ציבורי מדרום, שאושר במסגרת תכנית ש/450.</p>	-	תכנית בינוי	.8

לוח זמניות והוראות בניה

מרווחים*			מספר יח"ד לדיוגם	תכנית (משטח המגרש)	שטחי שירות	שטח בניה למטרות עקריות	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	יעד
אחרי (במטרים)	צדדי (במטרים)	קדמי (במטרים)						
5	3	כמסומן בתשריט	4	45%	ראה סעיף 16(א)3	60%	500	אזור מגורים א'
5	5	כמסומן בתשריט	2	40%	ראה סעיף 16(א)5	80%	1000	אתר לבנין ציבורי

* ראה הערת שוליים בעמ' 4.

17. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג אויר.
2. בחזיתות מבני ציבור יותר שימוש בגווניים.

ב. גגות

1. תהיה אפשרות להקים גג משופע, במיתחם מסוים, שיוגדר ע"י חוכרי הקרקע או מבקשי היתר הבניה, בתנאי שיובטח שימוש באלמנטים דומים כגון: חומרים וצבעים. הגדרת המיתחם והאלמנטים הנ"ל יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כל אזור.

ג. חניה מקורה באזור מגורים

חניה מקורה בתחום המרווחים תותר רק בהתאם לתכנית בינוי למגרשים הסמוכים לגבול קרבתו מבוקשת הבניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שלא יותר שימוש אחר בכל חלקי המבנה מלבד חניה.

ד. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מתלי כביסה

מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ז. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ח. חזית רחוב

הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

18. פיתוח שטחים פתוחים

א. חצרות

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ.

ג. מתקן אשפה

מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהי מוסתר בתחום המגרש, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. שטחים ציבוריים פתוחים

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל אתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית. יש לשמור ככל שרק ניתן על העצים במטע הקיים.
השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בד בבד עם שלבי ביצוע הבניה למגורים.

ה. דרכים

ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה (ראה גם סעיף 17-ג לעיל).

20. תשתיותא. כללי

תשתיות מים, ביוב, תיקשורת וחשמל תהינה תת-קרקעיות.

ב. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור למערכת ביוב עם פתרון קצה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ג. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של פרדס חנה - כרכור או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
בתכנית הניקוז יפורטו האמצעים לשמור נגר עילי.

ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. תיקשורת

מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

מיקלטים ומרחב מוגן

ז. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ח. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- | |
|---|
| מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון 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' |
4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.

21. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר בניה לפני שיאושר, ע"י הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי על מבנ* שלם, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים בקרקע, גישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז לשטח התכנית שתראה אמצעים ופתרונות לשימור מים ונגר.

היטל השבחה

.22

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות .23

יוזם התכנית : מינהל מקרקעי ישראל

ב.ב.כ.א.

יחידת
הנדסה

בעלי הקרקע : מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ משמרות

28.8.00

עורך התכנית :

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ



מספר
התכנית

ל.ל.ל.ל.
ישראל

מספרינו : 11/ד/30 (33/D/12)

8.6.99

תאריך למתן תוקף : 18.7.00

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 שטח לא שואים
 חכנית 769/ש
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' מיום

09-00
 תאריך
 יו"ר הוועדה
 מילדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 שטח לא שואים
 חכנית 769/ש
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' 431 מיום 01.12.97

09-00
 תאריך
 יו"ר הועדה
 מילדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

769/ש אישור חכנית מס.

הועדה המהווית לזכנון ולבניה התליטה
 ביום 06.06.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחויית

הודעה על הפקדת חכנית מס. 769/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859
 מיום 28.2.97

הודעה על אישור חכנית מס. 769/ש
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4958
 מיום 2.2.97