

4

הועדה המקומית-שומרון
 7887 - 3 -
 נ ת ק ב ל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

המשרד המרכזי
 הרשות המנהלית לתכנון ובינוי
 מנהרש התיישבה
 22-12-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

תכנית מפורטת מס' ש/מק/ 926/א' - שינוי קווי בנין וקביעת הוראות
 הבניה בשכ' נווה שלום בכרכור
 המהווה שנוי לתכניות מס' ש/מק/ 926

עורך התכנית: אלכסנדר רוטנברג - אדריכל, מתכנן ערים
 יועץ, תכנון וקידום פרויקטים
 רח' הלל יפה 46/1 חדרה
יוזמי התכנית: אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ
 ת.ד. 675, כרכור טל' 06-6270594
 פקס' 06-6373947

בעלי הקרקע: אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ
 ת.ד. 675, כרכור טל' 06-6270594
 פקס' 06-6373947

תאריך:

1. שם התכנית וחלות :

תוכנית זו תקרא תוכנית ש/מק/ 926 א "שינוי קווי בניה 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 דפי הוראות בכתב (להלן - "תקנון").
 2. 2 גיליון תשריט בק. מ. 1:250 (להלן - "התשריט").
 3. 2 גיליון אחד של 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 לתכניות :

- מס' ש/ 17 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 1705 ביום 01.03.71
- מס' ש/ 18 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 1940 ביום 26.08.73
- מס' ש/ 123 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 2110 ביום 08.05.75
- מס' ש/ 157 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 3006 ביום 22.12.83
- מס' ש/ 210 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 2661 ביום 30.09.80
- מס' ש/ 252 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 2742 ביום 17.12.81
- מס' ש/ 270 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 2783 ביום 28.01.82
- מס' ש/ 299 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 2889 ביום 03.02.83
- מס' ש/ מק/926 אשר פרסומה למתן תוקף ב. י. פ. מס' 4892 ביום 1.06.00

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 מגרשים 1-17 עפ"י ש/מק/ 926 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

ת.ד. 675, כרכור טל' 06-6270594
פקס' 06-6373947

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

ת.ד. 675, כרכור טל' 06-6270594
פקס' 06-6373947

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 |
| פסים ירוקים באלכסון על גבי חום בהיר | שביל להלכי רגל קיים |
| קווים אדומים באלכסון על גבי כתום | דרך לביטול |
| קו כחול עבה רצוף | גבול התכנית |
| קו ירוק רצוף | גבול חלקה רשומה |
| 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 |
|----------|-----------|----------|-----------|-----------------|
| % | שטח בדונם | % | 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. מטרות התוכנית: לשנות את תכנית מפורטת ש/מק/926 כדלקמן:
 11.1 שינוי הוראות בדבר בינוי ועצוב ארכיטקטוני (סעיף 62 א' ס.ק.5).
 11.2 שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4).
 11.3 תוספת עד 6% בשטחי בניה עיקריים במגרש 12 (סעיף 62 א' ס.ק.9).
 11.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניווד 258.77 מ"ר שטחי הבניה ממגרשים מס' 1-11 למגרש מס' 12 (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.

12.2 שינוי קווי בנין:

12.2.1 קווי בנין צדדיים במגרש 12 - 3 מ' במקום 4 מ'.

12.2.2 קו בנין אחודי במגרש 12 - 4 מ' במקום 5 מ'.

12.3 במגרש 12 תוספת 6% לשטח בניה עיקרי מוגדר עפ"י ש/מק/926

12.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה עיקריים בהתאם לפירוט הבא:

12.4.1 ניווד 258.77 מ"ר שטחי הבניה ממגרשים מס' 1-11 למגרש מס' 12 בהתאם לטבלת זכויות 13.

12.5 שטחי שירות יהיו עפ"י התכניות החלות.

| | | מצב מוצע | | | מצב מאושר | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|---|-----------|----------|-----------------|
| קווי בנין | מספר קומות | ניוד שטח עיקרי למגרש 12 | | שטח שירות | שטח עיקרי | קווי בנין | מספר קומות | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח בדונם | מס' מגרש | יעוד קרקע |
| | | מ"ר | מ"ר | | | | | | | | | |
| מ-סומן בתשריט ובנספח בינוי | 2 | - | 180.36 | 25.05 | 180.36 | מסומן בתשריט ובנספח בינוי | 3 | 25.05 | 180.36 | 0.501 | 1 | מגורים I א' |
| | | 23.74 | 156.26 | 25.00 | 180.00 | | | | | | | |
| | | 23.74 | 156.26 | 25.00 | 180.00 | | | | | | | |
| | | 42.1 | 156.26 | 27.55 | 198.36 | | | | | | | |
| | | 28.6 | 149.60 | 24.75 | 178.20 | | | | | | | |
| | | 30.04 | 149.60 | 24.95 | 179.64 | | | | | | | |
| | | 13.68 | 349.04 | 56.35 | 362.72 | | | | | | | |
| | | 25.02 | 336.70 | 81.35 | 361.72 | | | | | | | |
| | | 19.17 | 168.35 | 29.10 | 187.52 | | | | | | | |
| | | 26.22 | 326.70 | 48.60 | 352.92 | | | | | | | |
| | | 26.46 | 336.70 | 41.55 | 363.16 | | | | | | | |
| | | 258.77 | 2465.83 | 409.25 | 2724.6 | | | 409.25 | 2724.6 | 6.725 | | שטח הבניה באזור |
| מסומן בתשריט ובנספח בינוי | 3 מגורים מעל קומה מסחרית | סה"כ | ממגרשים ניוד 1-11 | סה"כ | תוספת 6% | מסומן בתשריט ובנספח בינוי | 3 מגורים מעל קומה מסחרית | סה"כ | שטח לאחר ניוד 485 מ"ר ע"פ ת.ב.ע.מ/926/926 | 1.559 | 12 | אזור מסחרי |
| | | 1426.31 | 258.77 | 1167.54 | 93.54 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 1074.0 | | | |

54

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 אצל רשם המקרקעין.
 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.

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

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

16.2 חניה בתחום המגרש המיועד למסחר יהיה ע"פ תקן חנייה. מקומות חנייה בתחומי יותאמו לזכויות הבנייה המותרות אשר נקבעו בתכנית זו.

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):

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

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

19. חתימות

בעל הקרקע

ובונה ערינמס' 62775
יועץ תחבורה ומנהנדס
כבישים מס' 83713
2054-633686/7

עורכי התכנית

~~א.ס.א.א.ן
בניה ופיתוח (1999) בע"מ
חמ/6-281602-51~~

~~א.ס.א.א.ן
בניה ופיתוח (1999) בע"מ
חמ/6-281602-51~~

יוזם התכנית

5559
20-90-90
5100
10-926-976-91

06-05-09
10-926-976-91
10-926-976-91

10-926-976-91

04-11-08
10-926-976-91