



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תחום שיפוט מוניציפאלי כרכור - פרדס חנה

מקום: כרכור

תכנית מפורטת מס' ש/761 - "בניה למגורים בחלקה 69"
שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/18, ש/210 ו-ש/252 - מפורטת

טל' 8630855 - 04
פקס 8645537 - 04

היזם : מנהל מקרקעי ישראל
רח' פל ים 15 ת.ד. 548, חיפה

טל' 8630855 - 04
פקס 8645537 - 04

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' פל ים 15 ת.ד. 548, חיפה

טל' 8580077 - 04
פקס 8580066 - 04

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
קרן היסוד 18, טירת כרמל 39026



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 761/פ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.9.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 761/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045
מיום 7.1.02

הודעה על אישור תכנית מס. 761/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350
מיום 14.12.04

פרק 1נתוני התכנית

1.1 שם ותכולה
 א. תכנית זו תקרא: תכנית מס' ש/ 761 "בניה למגורים בחלקה 69" המהווה שינוי לתכנית מפורטת ש/ 18. ולתכנית מפורטת ש/ 252.

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט ערוך בקני"מ 1:500.

ג. מסמכי התכנית:
 1. תשריט קני"מ 1:500.
 2. תקנון.
 3. נספח בינוי ותנועה מנחה.

1.2 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

תכנית מס'	שם תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
ש/ 210	תכנית מפורטת	2661	30.9.80
ש/ 18	תכנית מפורטת	1940	26.8.73
ש/ 252	תכנית מפורטת	2772	17.12.81
ש/מק/ 950	תכנית מפורטת	4934	21.11.2000
ש/מק/ 950 א'	תכנית מפורטת	5068	23.4.02

1.3 מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הצפון מערבי של כרכור בסמוך לכניסה לכפר פינס, בתחום שיפוט כרכור - פרדס חנה.

1.4 שטח התכנית

א. שטח התכנית כ - 10.46 דונם (מדוד גרפי).

1.5 גושים וחלקות

גוש 12225 חלק חלקה 69.

1.6 גבולות התכנית

- א. גבולות התכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.
 ב. אתרים הגובלים בתחום התכנית.
 מערב - כרכור.
 צפון - כפר פינס.
 דרום - כביש כרכור - עירון.
 מזרח - כביש כניסה לכפר פינס.

- 1.7 יזם התכנית
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 בעלת הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 עורך התכנית
עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
- 1.10 מטרת התכנית
א. חלוקת השטח למגרשים עבור מגורים ב', לצורך הקמת 35 יח"ד.
ב. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.
ג. הקטנת קו בנין לדרך מס' 24.
- 1.11 באור סימני התשריט

1.1	גבול תכנית	קו כחול עבה
1.2	גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
1.3	גבול גוש	קו משולב במשולשים שחורים עיליים/תחתיים
1.4	שטח לאיזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
1.5	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
1.6	שטח חקלאי	שטח מטויט פסים ירוקים
1.7	דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
1.8	שטח להרחבת דרך	שטח צבוע אדום
1.9	דרך משולבת לכלי רכב והולכי רגל	שטח צבוע פסים אדום ירוק
1.10	מספר דרך	מספר ברביע עליון של עגול
1.11	מרווח קדמי מדרך	מספר ברביע שמאלי וימני של עיגול
1.12	רוחב דרך	מספר ברביע תחתון של עיגול
1.13	קו רחוב	קו אדום רצוף
1.14	קו בנין	קו מקווקו בצבע אדום
1.15	גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
1.16	גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
1.17	מס' חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
1.18	מס' חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף עגול ירוק מרוסק
1.19	גבול מגרש מוצע	קו שחור
1.20	מס' מגרש מוצע	ספרה שחורה

1.12 שמושי קרקע
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1.13 רשימת תכליות

1.13.1 אזור מגורים ב' - מיועד להקמת בתי מגורים בני 2 קומות ..

1.13.2 שטח ציבורי פתוח- שצ"פ - יישמש למשטחי גינון, ריהוט רחוב, הצבת מתקנים לפינוי אשפה ולשבילי הולכי רגל, מעבר מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים מגרשי משחקים.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת חשמל, הועדה המקומית והיזם.

1.13.3 דרכים ודרכים משולבות - יישמשו למעבר הולכי רגל, וחניה.

1.14 טבלת שטחים ויעודים

מס' ייעוד השטח	סה"כ שטח (דונם)	% התכנית	משטח
1	7.52	71.90%	אזור מגורים ב'
3	0.65	6.24%	שצ"פ
4	0.83	21.86%	דרך מאושרת
	0.03		דרך מוצעת
	1.46		דרך משולבת מוצעת
	10.46	100	סה"כ

הערה: השטחים נמדדו גרפית.

טבלת זכויות והגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והגבנה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992
זכויות בגינה לפי תכנית מוצעת

סדר/כ יחיד/כ במגיש	גובה בנין מקסימלי	בנייה מקסימלית במטריים רבועים ליחידת דיון						קווי בנין מוגבלים	קווי בנין מוצעים	גודל מגיש מיוצג	שם האזור (שימושים עיקריים)	מס' מגיש
		מס' קומות	סה"כ (מ"ר)	כיסוי קרקע (%)	שטחי שדות (מ"ר)	שימוש עיקרי (מ"ר)	מתחת מפלס הכניסה (מ"ר)					
2	8.5 מ' אל רכס גג רציפים למי' אל מנזר גג שטוח	+2 מרתף	216	50%	34	182	50	166	בג' ש' ר' י' ט	350	אזור מגורים ב'	17-1
1	8.5 מ' אל רכס גג רציפים למי' אל מנזר גג שטוח	+2 מרתף	216	50%	34	182	50	166	בג' ש' ר' י' ט	350	אזור מגורים ב'	18

* לא יותר ניוד שטחים ממפלס הנמוך ממפלס הכניסה אל מפלסים שמעל מפלס הכניסה.
** יותר ניוד של שטחים מהקומות העל קרקעיות אל מפלס המרתף, ובלבד שלא תהיה תוספת שטחים עיקריים ושטחי שדות על אלה המצוינים בטבלה לעיל ובתנאי ששטח המרתף לא יחרג מקוונטור המבנה.

- 2.2 מספר קומות
תותר בניית בתים בני 2 קומות וקומת מרתף, לא תותר בניית גלריה.
- 2.3 גובה הבניין
גובה הבניין יימדד מקרקע מפותחת ברחוב הגובל בחזית המגרש עד קצה רכס גג רעפים או מעקה גג בבנין שטוח.
גובה מפלס הכניסה יהיה עד 1.0 מ' על פני הזרד הגובלת.
- 2.4 קווי בנין
- 2.4.1 קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
2.4.2 יותר ק.ב 0 לחניה פרטית במרווח קדמי.
2.4.3 בין שתי יחיד שישבו על מגרש שחולק בחלוקת משנה יהיה קו בנין אפס.
2.4.4 תחום שטח המרתף לא יחרוג מעבר לתחום קומת הקרקע.
- 2.5 השטחים שיחושבו כשטחי שרות לכל יחיד יהיו כדלקמן:
- (1) בטחון ובטיחות
עד 8 מ"ר עבור ממ"ד ליחיד.
(2) חניה מקורה
בשטח של עד 15 מ"ר.
(3) בליטות ומתקנים טכניים.
עד 5 מ"ר לבליטות ומתקנים טכניים.
(4) מחסן
עד 6 מ"ר
המחסנים ייבנו ע"פ הוראות תכנית ש/מק/950א'.
- 2.6 מרתפים
- (1) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו.
(2) לא תותר כניסה ויציאה חיצונית למרתף.
- 2.7 חובת נטיעת עצים בוגרים
המרווח לכוון כביש מס' 10 של מגרשים 8,10,12,14,16,18 והמרווח לכוון כביש מס' 117 של מגרשים 1,7,8 יפותח ע"י בעלי היתר הבניה. תעשה בו שתילה מסיבית של לפחות 2 עצים בוגרים לכל צלע במגרש שתהווה חייץ ירוק בין דרכים מס' 10 ו-117 לבין המתחם כולו.

- 2.8 חניה
 החניה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ותיכלל כולה בתחום המגרש.
 לכל יחיד תותר בנית חניה מקורה מחומרים קלים בלבד, על פי פרט שיאושר במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף 2.11 (א) להלן. לא יותר לנייד את שטח החניה המוגדר בסעיף 2.5 (2) לשימושים אחרים. בכל מקרה תוצג החניה בתכנית הבקשה להיתר.
- 2.9 היטל השבחה
 היטל השבחה ייגבה כחוק.
- 2.10 הפקעות לצורכי ציבור
 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור עפ"י חוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.11 תנאים להיתר בניה
 2.11.1 אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי תכלול: עקרונות עיצוב אדריכלי כולל צורת הגג, גדרות, פרטי תשתית, פרטי חניה, מפלסי המבנים פתרונות לפינוי אשפה וכד'.
 2.11.2 הגשת תכנית חלוקה ואישורה ע"י הועדה המקומית.
 2.11.3 אישור תכנית בקשה להיתר עבור תשתיות.
 2.11.4 אישור תכנית סלילה ע"י משרד התחבורה, כך שתובטח נגישות למתחם מדרך 117 ברמת בטיחות סבירה.
 2.11.5 אבטחת ביצוע תשתיות בהתאם להסכם פיתוח עם הרשויות.
- 2.12 תנאים לטופס איכלוס
 א. השלמת טיפול בתכנית חלוקה וחתומת הועדה המקומית על תשריטים לצרכי רישום. למרות האמור לעיל, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית ניתן יהיה לדחות מועד הטיפול בתצ"ר.
 ב. ביצוע תשתיות לראש השטח.
 ג. השלמת סלילת דרכי גישה כך שתובטח נגישות למתחם מדרך 117, עפ"י התכנית שאושרה ע"י משרד התחבורה, בהתאם לנספח התנועה וברמה בטיחותית סבירה.
- 2.13 חלוקה
 א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
 ב. החלקה תחולק למגרשים חדשים ע"פי המסומן בתשריט.

פרק 3תשתיות3.1 חשמל3.1.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מטר

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.1.2 חפירה, חציבה, כריה, בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

א. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.

ב. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.

3.1.3 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.

3.1.4 כל קווי החשמל בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.

3.1.5 תחנות טרנספורמציה

- א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.
- ב. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך מבנים שקועים בקרקע בכל שטח התכנית ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- שטח המבנים עבור תחנות הטרנספורמציה יהיה בהספק וגודל שייקבע ע"י חברת חשמל. תחנות הטרנספורמציה יסומנו בתאום עם חברת חשמל על גבי תוכנית הבנוי המפורטת שאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3 שרותים

3.3.1 ניקוז

על מנת למזער את כמות הנגר העירוני המוזרמת למערכת הניקוז, יתוכנו ויבוצעו במגרשי החניה שטחים ואו אמצעים המיועדים להחדרת מרבית המים הזורמים מהמרזבים לתת הקרקע. בתחום המגרש תיוותר קרקע פנויה מבינוי ומריצוף בשיעור של כ-20% משטח המגרש וזאת על מנת להבטיח החדרת מי הנגר לתת הקרקע.

3.3.2 אספקת מים

אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

3.3.3 ביוב

כתנאי לטופס 4 יש לחבר את המבנים המוצעים למערכת הביוב של המועצה המקומית.

3.3.4 קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים

קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החבורים יהיו תת-קרקעיים ואו בתוך המבנים.

3.3.5 הידרנטים

על מבקשי היתר הבניה להתקין בתחומי החלקות/הבניינים והדרכים הידרנטים לכבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

חתימות**יוזם התכנית:**

מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשיטת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין התימתנו או נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הפנוי ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אדם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם מגין השטח הכללי התכנית, אין התימתנו על התכנית הנירה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או זכותנו לבטלנו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מפני הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו יתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ד"ר י. קצוביץ
מנהל מקרקעי ישראל
18.8.04

היהו היפה

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עוזי גורדון בע"מ
קרו ה'סוד 15
טירת וקרימל 39026
טל 04-8580077
04-8580066

עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים