

3004684

מחוז חיפה

נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:

מס' תכנית - "שינוי תכנית"	22.02.2005
לטיפול	
מס' תכנית	



"תכנית מפורטת מס' ש/24 א' - "צפון כרכור"

שם הישוב:

פרדס חנה כרכור  
צפון כרכור, מצפון לשיכון קנדי

היחוס:

מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור  
ועדה מקומית לתכנון ובנייה שומרון

המתכנן:

ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת - גן 52522, טל: 6123040-03; פקס: 6123050-03;  
הגדעונים 8 זיכרון יעקב טל: 6393420-04; פקס: 6391227-04

מחוז חיפה נפת חדרה  
שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:  
"תכנית מפורטת מס ש/ 24 א' – "צפון כרכור"

1. **שם וחלות:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ש/ 24 א' – "צפון כרכור"
2. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :-  
ש/ 17, ש/ 18 שדבר אישורה פורסם ב"פ 1940 מיום 26/08/73 ע"מ 2211 ולתכנית מאושרת ש/ 24.
3. **המקום:**  
תכנית זו חלה על השטח הנמצא בצפון כרכור, מצפון לשיכון קנדי.
4. **שטח התכנית:**  
כ- 88.227 דונם (עפ"י מדידה אנליטית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
5. **הקרקע הבלולה בתכנית**  
תכנית זו חלה על השטחים הרשומים הבאים :-  
גוש: 10072 חלקי חלקות: 3, 4, 5, 6, 142  
חלקה: 140, 138  
גוש: 10105 חלקי חלקה 143  
התשריט המצורף - קרקע המתוחמת בתוך הקו הכחול.
6. **יחזמי התכנית:**  
מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור  
ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון.
7. **בעלי הקרקע:**  
מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור.  
שיכון עובדים בע"מ, חב' בתי ארזים בע"מ.
8. **עורך התכנית:**  
ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת – גן 52522, טל: 6123040-03; פקס: 6123050-03  
הגדעונים 8 זיכרון יעקב טל: 6393420-04; פקס: 6391227-04

9. מסמכי התכנית:

- א. תקנון.
- ב. תשריט.
- ג. נספח בינוי מנחה.
- ד. נספח תנועה וחניה לתכנית.
- ה. נספח תנועה לתכניות צפון כרכור.
- ו. טבלאות איזון.

10. מטרת התוכנית ועיקריה:

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים ב' מ- 60% ל- 120% - שטח עיקרי.
- ג. תוספת שטחי שרות ע"פ התקנות.
- ד. הגדלת מספר הקומות מ- 4 ל- 4 + 6.
- ה. תוספת יחידות דיור עפ"י טבלת הזכויות מ- 440 יח' מאושרות ל- 528.
- ו. שינוי מערך דרכים.
- ז. שינוי מערך מבני הציבור והשצ"פ והתאמתו לתכניות גובלות.

11. ביאור סימני התכנית:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| א. קו כחול עבה -                        | גבול התכנית.                         |
| ב. קו כחול עבה מקוטע -                  | גבול תכניות גובלות.                  |
| ג. שטח צבוע חום -                       | דרך קיימת.                           |
| ד. שטח צבוע אדום -                      | דרך מוצעת.                           |
| ה. שטח מוקף קו אדום מקוטע מקווקו        | דרך לביטול.                          |
| ו. קוים אדומים מקוטעים -                | דרך משולבת מוצעת.                    |
| ז. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק אדום-   | דרך משולבת קיימת.                    |
| ח. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק חום-    | שביל הולכי רגל.                      |
| ט. שטח צבוע ירוק כהה -                  | שטח פרטי פתוח.                       |
| י. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה -       | שטח ציבורי פתוח.                     |
| יא. שטח צבוע כתום -                     | אזור מגורים א'.                      |
| יב. שטח צבוע כחול -                     | אזור מגורים ב'.                      |
| יג. שטח צבוע צהוב -                     | אזור מגורים ג'.                      |
| יד. שטח צבוע כחול בהיר מותחם כחול כהה - | אזור מגורים בעתיד.                   |
| טו. שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה -      | אזור מגורים מיוחד.                   |
| טז. שטח צבוע כתום מותחם חום כהה -       | אתר למוסד.                           |
| יז. שטח צבוע חום מותחם חום כהה -        | אתר לבנייני ציבור.                   |
| יח. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה -      | שטח מסחרי.                           |
| יט. שטח צבוע פסים אלכסונים ירוק לבן -   | שטח חקלאי.                           |
| כ. שטח צבוע צהוב עם רשת ירוקה -         | שטח בית קברות.                       |
| כא. קו צהוב מקוטע -                     | קו חשמל לביטול.                      |
| כב. קו שחור עבה עם משולשים שחורים -     | גבול גוש.                            |
| כג. מסגרת שחורה בתוכה מס' גוש -         | מספר גוש.                            |
| כד. קו ירוק -                           | קו חלקה רשומה/קיימת.                 |
| כה. קו ירוק מקוטע -                     | קו חלקה לביטול.                      |
| כו. מספר ירוק בעיגול ירוק -             | מס' חלקה קיימת.                      |
| כז. מספר ירוק בעיגול ירוק מקווקו-       | מס' חלקה קיימת לביטול.               |
| כח. קו שחור דק-                         | גבול מגרש מאושר.                     |
| כט. קו שחור עבה -                       | גבול מגרש מוצע.                      |
| ל. קו שחור עבה מקוטע -                  | גבול מגרש לביטול.                    |
| לא. מספר שחור בעיגול שחור -             | מס' מגרש מאושר/מוצע.                 |
| לב. מספר שחור בעיגול שחור מקווקו-       | מס' מגרש לביטול.                     |
| לג. קו שחור דק קו-נקודה -               | קו בניין.                            |
| לד. עיגול מחולק לארבעה רבעים -          | רוזטת דרך הכוללת מס' דרך, קווי בניין |

**שימוש בקרקע ובבניינים:**

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 12 ואילך.

**רשימת התכליות לפי האזורים:**

13. א. אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים רב משפחתיים בצפיפות של 12 יחיד לדונם.
- ב. אזור מסחרי - מיועד למבני מסחר ושרותים, משרדים ובידור.
- ג. אתר לבנייני ציבור - מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ד. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזור מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, תאי חלוקת דואר ומערכות תשתית תת קרקעית.
- ה. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ו. שביל הולכי רגל - מעבר להולכי רגל בו לא תותר בניה, פרט למתקנים ציבוריים שאינם קשורים לתנועת כלי רכב.

**14. תנאים להיתר והגבלות בנייה:**

- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- תכנית הפיתוח והבינוי תוכן בקניימ 1:500 ותכלול חלוקה למגרשים שלבי ומתחמי פיתוח, פיתוח שטחי ציבור, בהתאם לשלבים ו/או מתחמים שיסוכמו, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פירוט תומרי גמר, דרכי גישה להולכי רגל, חניה ושטחים מגוננים, וכו'.
- כמו כן התכנית תכלול פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, פתרונות חדרי אשפה, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח נמוך), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
- תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיריה.
- תשתיות תת קרקעיות, פילרים וריצופים ציבוריים קיימים, ישונו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה לתכנית.

**תכנית בינוי, פיתוח ותשתית:**

נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד, למעט: מסי מקסימלי של קומות המבנים וקוי הבנין שיהיו מחייבים. שינויים בתכנית הבינוי יהיו באישור הועדה המקומית.

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית תכניות בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקניימ 1:500 שתקבע גם שלבי פיתוח ואישור תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1:250 לכל מגרש, תוך הבטחת ביצוע התשתיות.

הניקוז של המגרשים ובמגרשים יהיה ע"פ עקרונות ניקוז נגר.  
תכנית הבינוי שתאושר תהיה מחייבת.

ניקוז:

- ג. תנאי כל מי הנגר העילי יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. בהיתר הבניה יש לצרף פתרון לניקוז.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה לתשתיות יהיה הפקדה בפועל של תכנית ש/24/ב'.
- ה. לא תותר כל בנייה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים בסעיף 19 הקובעת זכויות בנייה.
- ו. במגרשים הגובלים עם שבילים להולכי רגל או אופניים או בשטחים ציבוריים פתוחים לא יקטן המרווח מ-3 מטר.
- ז. לא יינתנו היתרי בניה בטרם יתקבל אישור משרד התחבורה לתכנית פיתוח תחבורה לצפון ומזרח כרכור, כמפורט להלן:
- ח. התכנית תכלול את שלבי הביצוע והפיתוח התחבורתיים והתנועתיים לצפון ומזרח כרכור, בהתאם לקיבולת הבניה המרבית שיוגדרו בה.
- ט. התכנית תקבע את התנאים למעבר משלב לשלב בהתאם למימוש קיבולת הבניה.
- י. התכנית תתבסס על תכנית האב לתחבורה של פרדס חנה – כרכור, ותתייחס לפיתוח וביצוע מערכת הדרכים בצפון כרכור, מערכת הדרכים העירונית והחיבור ביניהן.
- יא. התכנית תכלול את שטח תכניות ש/מק/547א', ש/637ד', ש/24א', ש/24ב', ותכניות נוספות המשפיעות על המערכת התחבורתית.
- יב. המועצה המקומית, הועדה המקומית ומשרד התחבורה יקימו מנגנון מעקב אחרי שלבי פיתוח הבניה ושלבי הפיתוח התחבורתיים, והמעבר משלב לשלב, בהתאם להמלצות תכנית הפיתוח התחבורתית האמורה. המועצה המקומית תפעל בהתאם להמלצות התכנית להבטחת מימון הביצוע.
- יג. ניתן יהיה לערוך שינויים בתכנית באישור משרד התחבורה, והתייעצות עם המועצה המקומית והוועדה המרומית.

חנייה:

- יד. 1) על כל בעלי היתר הבנייה ו/או הבאים במקומם לפתור את החנייה בתחומי החלקה המוצעת לבנייה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחנייה והמפורט בחוק התכנון והבנייה, ביום הוצאת ההיתר.
- 2) לכל חלקת בנייה מוצעת, תהיה כניסה ויציאה משותפת מכל רחוב לאזור החנייה. במבני ציבור החנייה תהיה אחורית או צדדית לבניין ו/או קומת חנייה תת-קרקעית.
- ותותר חנייה משותפת לשני מגרשים צמודים זה לזה, בכניסה משותפת ובתנאי שתרשם זיקת הנאה ומעבר הדדית בתחום מגרש החנייה המוצע לדיירי שני המגרשים.

הג"א:

- טו. לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו אלא אם כל כלול בו מקלוט והגנה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא יינתן אישור אכלוס, אלא לאחר ביצוע עפ"י אישור הג"א.

הוראות הבנייה ועמידה בתקנים:

- טז. בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפת הבניין ומערכותיו, יבוצעו על-פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לתקן הישראלי.
- מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסכמת ואישורי מכון הבדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקום.
- תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישורי אכלוס.
- התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבנייה.

הגשת תשריט לצרכי רישום:

הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך (אח"ש) ואישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית.

ית. ביוב :

תנאי להיתר בניה לתשתיות יהיה ביצוע התיקונים בקו המאסף הגרביטציוני הקיים בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות.

תנאי להיתר בניה במגרשים יהיה אישור משרד הבריאות לחיבור מערכת ביוב קיימת.

#### 14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייני ציבור), יופקעו בהתאם להוראות סעיפים 188, 189 לחוק.

#### 15. איחוד חלוקה ורישום :

גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות החלקות וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו. האיחוד והחלוקה טעונים אישורי תשריט איחוד וחלוקה על ידי מוסדות התכנון.

16. א. השטח לאיחוד וחלוקה כולל חלק מחלקות 3,4,5,6 וחלקה 138 בגוש 10072 יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט, הכל עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה.

ב. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה עפ"י הוראות תכנית זו ותכנית בינוי, לכל שטח המגרש המאוחד, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה.

ג. תותר חלוקת משנה של המגרשים המוצעים בתחום תכנית בתנאי שהחלוקה המוצעת תואמת הוראות תכנית זו ותכנית בינוי מאושרת למתחם.

#### 17. הוראות בינוי :

##### א. הוראות כלליות

1) גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים באשור מהנדס הועדה המקומית.  
הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון, או צבוע בתנור.

2) מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בעצוב התואם את המבנה. (מניעת מטרד רעש לשכנים).

3) לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.

4) קולטי שמש ישולבו בבנין ויתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.

5) לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם גגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.

##### ב. גגות רעפים

בגג משופע יהיה כוון השפוע כלפי הדרך.

שפוע הגג לא יעלה על 50%.

ג. עקרונות בינוי לבניני ציבור

- 1) פתוח האתר לבנין ציבור יכלול רחבה להתכנסות אנשים, ככר, ספסלים, גינון, מזרקות נוי ושחיה, עצי נוי וצל, ריצוף משתלב, רהוט רחוב, גישה נוחה לנכים ופתרונות תכנוניים מפורטים שיובאו לאישור אדריכל ומהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 2) חומרי הגימור של אתר הבנין בתכנית זו יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן כורכר או חומר קרמי או זגוגיתי ויהיו בעלי תכונות התנקות עצמית ובגוונים שיאפשרו לאחר הכנת דוגמא בשטח, לשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- 3) הגשת בקשה להיתר מחייבת הכנת תכניות בינוי, תוך התיחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור, באישור מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.

ד. עקרונות בינוי בשטח ציבורי פתוח

פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה על-פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

18. תשתיות

- א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ב. תחנות הטרינספורמציה יהיו בנויות, עד כמה שאפשר, כחלק מבניינים שיבנו במתחם. שטחם הבנוי של תחנות הטרינספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכלול בחישוב שטח הבניה.
- ג. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת קרקעית כולל החיבורים למבנים ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.
- ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק – לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה.
- ה. מערכת החשמל לצרכי התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הככרות, והמעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) תכנית העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס הרשות, על פי הנחיות ועל פי ההנחיות שבתכנית ובתקנון.
- ו. מערכת התקשורת תותקן לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת – קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות עפ"י הנחיות ועל פי ההנחיות שבתכנית זו.
- ז. אנטנות טלוויזיה יותרו רק בהתקנת אנטנה מרכזית לכל מבנה.
- ח. הניקוז יהיה על-פי עקרונות ניקוז משמר נגר.





15. היטל השבחה:

יגבה כחוק.

16. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חשומרון  
המועצות המקומיות  
אור-עקיבא, בנימינה, גיסר אל זרקח  
פרדיס, זכרון-עקב, פרדס-חנה-כרכור

יוזם התוכנית:

ברעלי ליצקי כסיף רבינשטיין  
אדריכלים וספ ערים ברמ

עורך התוכנית:

אדרי ארז דנאל  
מהנדס המועצה

בעל הקרקע:

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - העומדון

תוכנית 361/ככ"ב

הוסמכה ביום 25-08-05

תאריך 25-08-05

מנהל המחלקה

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - העומדון

תוכנית 361/ככ"ב

הוסמכה ביום 25-08-05

תאריך 25-08-05

מנהל המחלקה

ק"י 50  
 משרד המבחן  
 תל אביב

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

אישור תכנית מס. 16/72/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.6.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 16/72/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4942

מיום 10.12.02

הודעה על אישור תכנית מס. 16/72/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5119

מיום 24.7.05