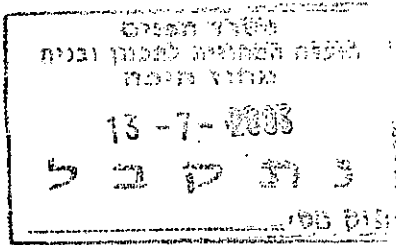
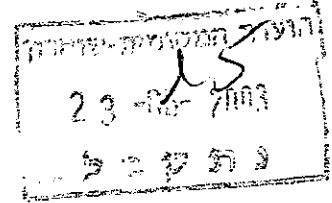


3005126



מחוז חיפה



מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' ש/מק/ 1115

המהווה שנוי לתכניות מס' ש/ 18

עורך התכנית :

לויט אולגה - אדריכלית
יועץ, תכנון וקידום פרויקטים
רח' הלל יפה 46/1 חדרה

יוזמי התכנית :

ג.נ. דר לבנין בע"מ
דרך הבנים, פיח טלי 6378437 - 04
פקסי 6273777 - 04

בעלי הקרקע :

מועצה המקומית פרדס-חנה-כרכור ואחרים.

תאריך:

1. שם התכנית וחלות :

תוכנית זו תקרא תוכנית ש/מק/ 1115 "איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים וקביעת הוראות בניה 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. 2 - 8 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").
4. 2 - גיליון אחד של נספח תחבורה בק. מ. 1:250 (להלן - "נספח תחבורה").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות:

- ש/ 18 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 1940 ביום 26.08.73 ותיקוניה,
- ש/ 17 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 1705 ביום 01.03.1971
- ש/ 123 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 2110 ביום 08.05.1975
- ש/ 210 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 2661 ביום 30.09.1980
- ש/ 299 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 2889 ביום 03.02.1983
- ש/ 252 אשר פרסומה למתן תוקף בי. פ. מס' 2742 ביום 17.12.1981

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרכור.

5. שטח התוכנית :

שטח התוכנית הוא – 11.127 דונם.

6. תחום התוכנית :

גוש 10075 חלקות 31-33 חלק חלקות 34, 35, 30

7. יוזמי התוכנית:

ג.נ. דר לבנין בע"מ
דרך הבנים, פ"ח טל' 6378437 - 04
פקסי 6273777 - 04

8. בעלי הקרקע:

מועצה המקומית פרדס-חנה-כרכור ואחרים

9. באור סמני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים באלכסון על גבי ירוק

משובץ קווי אלכסון מצולבים

קו ירוק רצוף
קו ירוק מרוסק
מספר ירוק בתוך מעגל
מספר ירוק בתוך מעגל מרוסק
מספר שחור בסוגריים
קו אדום מרוסק
ספרה ברביע עליון של עגול
ספרה ברביע הצדדי של עגול
ספרה ברביע התחתון של עגול

זכות מעבר משותפת לבעלי המגרשים ולדיירים ו לכלל הציבור, מעבר תשתיות

גבול חלקה רשומה
גבול חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה רשומה
מספר חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה ארעי
קו בניו
מספר הדרך
קו בניו
רוחב הדרך

10. טבלת שימושי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
54%	6.058	54%	6.058	מגורים א'
19%	2.120	19%	2.120	ש.צ.פ.
19%	2.070	19%	2.070	ש.ב.צ.
9%	0.879	9%	0.879	דרכים
100%	11.127	100%	11.127	סה"כ שטח התכנית

11. מטרות התוכנית:

שינוי 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 (סעיף 62 א' ס.ק.5.).
- 11.3 - שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4.).
- 11.4 - תוספת עד 6% בשטחי בניה עיקריים (סעיף 62 א' ס.ק.9.).

- 11.5 - שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניוד 302.04 מ"ר משטח עיקרי
ו - 41.95 מ"ר משטח שרות ממגרש מס' 8
למגרשים מס' : 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12
- 11.6 - שינוי חלוקת שטחי הבניה: ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע
(סעיף 62 א' ס.ק.6.)
- 11.7 - הקטנת גודל מגרש מינימלי (סעיף 62 א' ס.ק.7.)
- 11.8 - הקטנת גודל מגרש מינימלי להקמת שתי יחיד במגרש
(סעיף 62 א' ס.ק.7.)
- 11.9 - תוספת יחידת דיור- מיחיד אחת לשתי יחיד במגרשים
2, 3, 4, 9, 10, 11 (סעיף 62 א' ס.ק.8.)
- 11.10 - הקטנת גודל חזית מינימלית (סעיף 62 א' ס.ק.7.)

12. פירוט הוראות התכנית:

12.1 - איחוד וחלוקה מחדש:

- 12.1.1 - איחוד של 3 חלקות למגרש אחד וחלוקתו ל - 8 מגרשי
מגורים א', מגרש זכות מעבר לציבור ומגרשים לאב"צ
ושצ"פ.

12.2 - הוראות בדבר בינוי ועצוב ארכיטקטוני:

- 12.2.1 - נספח הבינוי המנחה מציג באופן עקרוני את תכנון
המבנים, מקום חניה, מחסנים, פחי אשפה, מוני חשמל
ומים, חומרי גמר לבנין וגדרות.
- 12.2.2 - שום חלק משלד המבנה, כולל חלקי גגות משופעים, לא
יעלה במדידה אנכית בכל חתך על 8.50 מטר מעל מפלס
הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כמצוין בנספח הבינוי.
- 12.2.3 - כל הוראות הפיתוח המפורטות בנספח הבינוי יכללו בבקשה
להיתר כחלק בלתי נפרד מהבקשה.
- 12.2.4 - טופס 4 יוצא רק לאחר השלמת פיתוח בהתאם לתכנית
הבנוי.

12.3 - שינוי קווי בנין:

- 12.3.1 - קו בנין קדמי לדרך מס' 8 - 5.00 במקום 8.00 מ'
12.3.2 - קו בנין צדדי - 3 מ' במקום 4 מ'.
12.3.3 - קו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.
12.3.4 - הקטנת מרווח בין מבנים - 6 מ' במקום 8 מ'

12.4 - תוספת אחוזי בניה.

- 12.4.1 - תוספת 6% לשטח בניה עיקרי מותר.

12.5 - שינוי חלוקת שטחי הבניה עיקריים בהתאם לפירוט הבא :

12.5.1 - ניווד 302.04 מ"ר משטח עיקרי ו - 41.95 מ"ר משטח שרות ממגרש מס' 8 למגרשים : מס' 12, 11, 10, 9, 5, 4, 3, 2, בהתאם לטבלת זכויות שבסעיף 13.

12.6 - ניוד שטחים בין הקומות :

12.6.1 - יותר ניווד שטחים עיקריים בין הקומות בשיעור של עד 65% מהשטח המותר בכל קומה.

12.6.2 - שטח המגוון במגרש שיישאר פנוי מכל בינוי ופיתוח וישמש לצורך ניקוז משמר נגר, ל א יפחת מ - 20% משטח המגרש.

12.7 - מספר יחידות דיור במגרש :

12.7.1 - במגרשים 2, 3, 4, 9, 10, 11, יותרו הקמתן של שתי יחידות דיור בכל מגרש.

12.8 - הקטנת גודל מגרש מינימלי :

12.8.1 - הקטנת גודל מגרש מינימלי להקמת יחידת מגורים אחת במגרש מ - 750 מ"ר ל - 440 מ"ר.

12.8.2 - הקטנת גודל מגרש מינימלי להקמת שתי יחידות מגורים במגרש מ - 1,000 מ"ר ל - 720 מ"ר.

12.9 - הקטנת גודל חזית מינימלית :

12.9.1 - הקטנת גודל חזית מינימלית מ - 20 מ', ל - 17.46 מ'.

12.10 - מבני עזר (מחסנים) :

12.10.1 - יותרו הקמת מבני עזר (מחסנים) על הגבול המשותף בין המגרשים (קו בנין " 0 ") בתנאים המפורטים בתכנית ש/ מק/ 950 א'.

12.11 - שטחים ציבוריים (שצ"פ ו - אב"ץ) :

12.11.1 - התכליות המותרות בשטחי שצ"פ ו - אב"ץ וכל יתר הזכויות והמגבלות, יהיו בהתאם לתכנית ש / 18 ותיקוניה.

12.11.2 - תותר גישה לציבור הולכי- רגל ממגרש 8 לשטחים הציבוריים (שצ"פ ואב"צ).

13. טבלת זכויות

מספר קומות	מצב מוצע			מצב מאושר			מספר קומות	שטח שטח בדונם	מס'י מגרש	יעוד קרקע			
	שטח שורות	שטח שורות ניווד ממגרש 8	סה"כ	שטח שורות	שטח שורות %	מ"ר					שטח עיקרי	שטח עיקרי %	
2	41.34	5.34	297.68	38.48	43.20	36.00	5	216.00	30	2	0.720	2	מגורים
2	42.26	6.11	304.29	44.01	43.38	36.15	5	216.9	30	2	0.723	3	
2	42.26	6.21	304.29	44.73	43.26	36.05	5	216.3	30	2	0.721	4	
2	25.55	3.30	183.98	23.78	26.7	22.25	5	133.50	30	2	0.445	5	
2	-	-	-	-	50.34	41.95	5	251.7	30	2	0.839	8	
2	41.4	5.35	298.09	38.53	43.26	36.05	5	216.30	30	2	0.721	9	
2	42.38	6.13	305.12	44.12	43.5	36.25	5	217.5	30	2	0.725	10	
2	42.44	6.24	305.53	44.89	43.44	36.2	5	217.2	30	2	0.724	11	
2	25.27	3.27	181.91	23.51	26.40	22.00	5	132.00	30	2	0.440	12	סה"כ
	302.9	41.95	2180.88	302.04	363.48	302.9		1817.4			6.058		שטח הבנייה באזור

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 במגרש 8 לזכות מעבר לציבור להולכי רגל ולתשתיות ציבוריות בהתאם למסומן בתשריט אצל רשם המקרקעין.
 14.4 - רישום זיקת הנאה לזכות מעבר במגרש 8 לבעלי הקרקע (הולכי רגל ורכב) במגרשים: מס' 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 בהתאם למסומן בתשריט אצל רשם המקרקעין.
 14.5 - 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 והצגת פתרון ניקוז כולל הסביבה הקרובה ובאישור המועצה המקומית והועדה המקומית.
 14.6 - לכל אחד מבעלי המגרשים בתכנית יהיה חלק יחסי במגרש מס' 8 חלק זה יהיה משויך למגרש המגורים של כל אחד מהבעלים. לא ניתן יהיה למכור/להעביר חלק ממגרש מס' 8 בנפרד מהחלק של מגרש המגורים המשויך לו. בהתאם לכך תרשם הערה בטאבו. הצגת הסכם זה לועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה

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.

18. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

18. חשמל

18.1 - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים ובכבלים אוויריים	1.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
קו חשמל מתח עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר	11.0 מטר

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ
מטר בכבלים אלו, ואין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא
רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19. חתימות

עורכי התכנית

לויט אלגה-אדר'
מס' רשיון 82776
*058*633688/6

בעל הקרקע
אריה פייגנבוים, עו"ד
FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE
רשיון מס' 9476
רח' רוטשילד 14, חדרה
טל. 04-6325265

אריה פייגנבוים

יוזם התכנית

ג.נ.דר
לבנין ולמסחר בע"מ
דרר הבנים 12 פרדס חנה
ת.ד. 1134 סל. 04-6378437



המועצה המקומית
פרדס-חנה-כרכוד
מחלקת הטכנית

טבלת הקצאות ש/ מק/ (נספח מס' 1)

מצב קיים

אריה פייגנבוים, עו"ד
 FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE
 רשיון מס' 9476
 רח' רוטשילד 34, חדרה
 טל. 04-6325265

מס' חלקה	שטח בדונם	ייעוד	בעלי קרקע	חתימה
31	אזור מגורים א'	6.058	אסתר לוין ת.ז. 305059 חדוה שטיינר ת.ז. 305060	אריה פייגנבוים, עו"ד FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE רשיון מס' 9476 רח' רוטשילד 34, חדרה טל. 04-6325265
32				
33				
ג	ש.צ.פ.	2.120	מועצה המקומית פ"ח-כרכור	
ד	ש.ב.צ.	2.070	מועצה המקומית פ"ח-כרכור	
א,ב	דרכים	0.879	מועצה המקומית פ"ח-כרכור	
סה"כ שטח התכנית		11.127		המועצה פרדס המחלקה הטכנית

מצב מוצע

אריה פייגנבוים, עו"ד
 FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE
 רשיון מס' 9476
 רח' רוטשילד 34, חדרה
 טל. 04-6325265

מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד	בעלי קרקע	חתימה
1	דרכים	0.480	מועצה מקומית פ"ח	
2	אזור מגורים א'	0.720	אסתר לוין ת.ז. 305059 חדוה שטיינר ת.ז. 305060	אריה פייגנבוים, עו"ד FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE רשיון מס' 9476 רח' רוטשילד 34, חדרה טל. 04-6325265
3		0.723		
4		0.721		
5		0.445		
6		ש.צ.פ.		
7	ש.ב.צ.	2.070	מועצה המקומית פ"ח-כרכור	
8	אזור מגורים א'	0.839	אסתר לוין ת.ז. 305059 חדוה שטיינר ת.ז. 305060	אריה פייגנבוים, עו"ד FEIGENBAUM ARIEH, ADVOCATE רשיון מס' 9476 רח' רוטשילד 34, חדרה טל. 04-6325265
9		0.721		
10		0.725		
11		0.724		
12		0.740		
13		דרכים		
סה"כ שטח התכנית		11.127		המועצה פרדס המחלקה הטכנית

ועדה מקומית "השומר"ן
 אישור תכנית מס ל-115
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 545 ביום 06-01-08
 יו"ר המהותית יו"ר הועדה

ועדה מקומית וסלמנין
 הפקדת תכנית מס ל-115
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 534 מיום 30-09-08
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס ל-115
 פורסמה בילקוט הפרסומים
 מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס ל-115
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5135
 מיום 06-12-08 עמוד 678