



מחוז חיפה



**מרחב תכנון מקומי שומרון**

תכנית מפורטת מס' ש/926/ב - מתחם מגורים ברחוב הנשיא  
המהווה שנוי לתכניות מס' ש/18, ש/מק/926 וש/מק/926 א

**עורך התכנית:**

אלכסנדר רוטנברג - אדריכל, מתכנן ערים  
יועץ, תכנון וקידום פרויקטים  
רח' הנגינות 8/2, חדרה 38530  
ת.ד. 5128, חדרה 38350

**יוזמי התכנית:**

אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ  
ת.ד. 675, כרכור טלי 6270594 - 04  
פקס' 6373947 - 04

**בעלי הקרקע:**

אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ  
ת.ד. 675, כרכור טלי 6270594 - 04  
פקס' 6373947 - 04

**תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ינואר - 2003	עדכון - 1
ינואר - 2004	עדכון - 2
פברואר - 2004	עדכון - 3
מרץ - 2004	עדכון - 4
17.05.04	עדכון - 5
30.05.04	

**1. שם התכנית וחלות :**

תוכנית זו תקרא תוכנית ש/926/ ב "שינוי שימוש בקומת קרקע ממסחר למגורים 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 :**

- 2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן - "תקנון").
- 2.2 גיליון תשריט בק"מ 1:250 (להלן - "התשריט").
- 2.3 גיליון אחד של תכנית בינוי ונספח חנייה מנחה בק.מ. 1:100 (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/18 אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 1940 ביום 26.08.73
- מס' ש/252 אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 2742 ביום 17.12.81
- מס' ש/מק/926 אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 4892 ביום 1.06.00
- מס' ש/מק/926 א' אשר פרסומה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 5178 ביום 8.05.03.

**4. המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונה "נווה שלום" בכרכור, רח' הנשיא.

**5. שטח התוכנית :**

שטח התוכנית הוא 1.558 דונם.

**6. תחום התוכנית :**

גוש 10074 חלקה 536

מצפון : גוש 10074 חלקה 538, ממזרח : רח' הנשיא, מדרום רח' אחוזה, ממערב : רח' השופטים.

**7. יוזמי התוכנית:**

אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ  
ת.ד.675, כרכור טל' 6270594 - 04  
פקסי 6373947 - 04

**8. בעלי הקרקע:**

אס.אי.אן. בניה ופיתוח (1999) בע"מ  
ת.ד.675, כרכור טל' 6270594 - 04

פקסי 6373947 – 04

**9. באור סמני התשריט**

קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
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
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
מספר בתוך מעגל ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר שחור בתוך מעגל שחור	מספר מגרש
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו כחול מרוסק	קו מים ראשי
קו חום מרוסק	קו ביוב תחתי
ספרה ברביע עליון של עגול	מספר הדרך
ספרה ברביע הצדדי של עגול	קו בנין
ספרה ברביע התחתון של עגול	רוחב הדרך

**10. טבלת שימושי קרקע**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
100%	1.559	-	-	מגורים א-1
-	-	100%	1.559	אזור מסחרי
100%	1.559	100%	1.559	סה"כ שטח התכנית

**11. מטרות ועיקרי הוראות התכנית:**

- 11.1. שינוי יעוד קרקע ממסחר ומגורים למגורים א-1
- 11.2. קביעת התכליות ושימושים המותרים, הוראות וזכויות בניה.
- 11.3. הקטנת קו בנין אחורי במקום 0.00 מ' יהיה 3.00 מ'.
- 11.4. הקטנת מסי קומות מ-4 קומות ל-3 קומות.

**12. תכליות מותרות:**

שם יעוד קרקע	מספר חלקה	תכליות מותרות
מגורים א' - 1	536	מיועד לבתי מגורים

**13. פירוט הוראות התכנית:****13.1 הוראות בינוי:**

תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם. תכנית הבינוי תכלול תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, הסדר חניה, שטחי גינון, מעברים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בנין וחומרי גמר.

**13.2 הוראות חניה:**

נספח החניה המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. החניה תהיה בתחומי המגרש כשלכל יחידת דיור יוקצו שני מקומות חנייה.

**13.3 הוראות עיצוב ארכיטקטוני:**

**חומרי גמר** – בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מגג אויר.

**גגות** – בבקשה להיתר יפורטו חומרי גמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובו בעיצוב המבנה ו/או הסתרתם בצורה נאותה.

**צנרת** – התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנה אסורה.

**דודי שמש** – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

**13.4 הוראות פיתוח:**

**חצרות** - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה וכו'.

**גדרות** – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובה בנית גדר בגובה ע"י פרט שיקבע ע"י מהנדס המועצה בתכנית הבינוי.

**מתקן אשפה** – מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר.

**13.5. הוראות פיתוח תשתיות:**

**ביוב-אישור** תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**מים-אספקת המים** לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הרשות המקומית.

**ניקוז** – שטח ינוקז בהתאם לעקרונות ניקוז משמר נגר ובהתאם לאישור הרשות המקומית. השטח המגונן במגרש שישאר פנוי מכל בינוי ופיתוח ישמש לצורך ניקוז משמר נגר, ל א יפחת מ - 20% משטח המגרש.

חשמל:

- א. תותר בניית תחנת טרנספורמציה במגרש המיקום וקווי בנין יקבעו בתיאום הרשות המקומית וחברת החשמל.
- ב. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה

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

- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן מ2 מטר בכבלים אלו, ואין לחפור מעל בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## 14 . טבלת זכויות

זכויות והוראות בניה				
הערות	ערך	שם זכות/הוראת (כולל יחידת מידה)	מספר מגרש	שם יעוד קרקע
	1559	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	536	מגורים א'1-
	כמסומן בתשריט	קו בנין קדמי(מטר)		
	3	מירווח – צידי(מטר)		
	3	מירווח – אחורי(מטר)		
	3	מספר קומות		
	12	סה"כ יחידות דיור למגרש		
	13.50	גובה (מ"א)		
	1550	סה"כ שטחים למטרות עיקריות		

פירוט שטחי שירות			
הערות	שטח	שם שטח שרות	
בהתאם להוראות פיקוד העורף	90	מקלט/מרחב מוגן	
חניה כחלק מהבניין העיקרי או במבנה נפרד	240	חנייה וכניסות מקורות	
מחסן דירתי	72	אחסנה	
ישמש עבור כניסות וכו'	50	קומת עמודים מפולשת	
	20	מתקנים ומערכות	
	115	מבואות, חדרי מדרגות ומעלית	
	40	בליטות ומרפסי מקורות	

**15. תנאים לקבלת היתר:**

- 15.1 אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום.
- 15.2 הבטחת ביצוע תשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית.
- 15.3 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 והנחיות שונות בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.
- 15.4 טופס 4 יוצא רק לאחר השלמת פיתוח בהתאם לתכנית הבנוי.

**16. 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.

**17. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**18. חתימות**

עורכי התכנית

דוטנברג אלכסנדר - אדריכל  
 ובונה עזריאל מס' 82775  
 יועץ תחבולה ומחנדס  
 בניינים - מס' 83713  
 054-633686/7

א.ס.א.א.  
 בניה ומתווה (1999) בע"מ  
 חפ/6-281602-51

א.ס.א.א.  
 בניה ומתווה (1999) בע"מ  
 חפ/6-281602-51

בעל הקרקע

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 לתחום לאזורי תכנית הגדה הירוקה

926/ש  
 הוועדה לאישור

בישיבה מס' 530 מיום 15-11-64  
 תאריך יו"ר הוועדה

חובות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון  
 לתחום לאזורי תכנית הגדה הירוקה

926/ש  
 הוועדה לתפקודה

בישיבה מס' 530 מיום 15-11-64  
 תאריך יו"ר הוועדה

חובות

ס' 926-8 - 2  
 5361  
 1190 עמוד 27.1.05

ס' 926-8 - 2  
 5314  
 3402 עמוד 14-07-64

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

אישור תכנית מס' 926/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 13/10/64 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית