

3095989

ועדה מקומית - "השומרון"
 ג' תת ב ל
 13.03.2008
 לטיפול
 לתיק
 856

משרד הפנים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ג' תת ב ל
 27-03-2008
 כת קבל
 זיק מס'

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת הנקרא:
 "תכנית מס' 1200/ש - חלוקה ושינוי יעוד ממרכז אזרחי לאזור מגורים ג' בכרכור"

1. שם וחלות
 תכנית זו תקרא "תכנית מס' 1200/ש - חלוקה ושינוי יעוד ממרכז אזרחי לאזור מגורים ג' בכרכור" (להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
2. מסמכי התכנית
 א. הוראות התכנית.
 ב. תשריט יעודי קרקע, ערוך בקנה מידה 1:500.
3. יחס לתכניות אחרות
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 18/ש - תכנית מפורטת כרכור, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1940 מיום 26.8.73.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות כל תכנית אחרת, תגברנה הוראות תכנית זו.
4. המקום
 תכנית זו חלה על חלקה 209 בגוש 10074 ברח' המייסדים בכרכור.
5. שטח התכנית
 1.559 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. הקרקע הכלולה בתכנית
 גוש 10074 חלק מחלקה: 209
7. בעלי הקרקע
 ש.י. שמאי - חברה לבנין והשקעות בע"מ
 פרץ עמרם
 צעירי יוסף
8. יוזמי התכנית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון
 המייסדים 54, ת.ד. 58, זכרון-יעקב 30948
 טל': 04-6305522, פקס: 04-6397765

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרות התכנית

א. חלוקת החלקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמת בעלים).
ב. שינוי יעוד של חלק משטח התכנית (מגרש אחורי) ממרכז אזרחי למגורים ג' לצורך הסדרת מבנה קיים, תוך כדי:

- הקטנת קווי הבנין.
- הגדלת זכויות הבניה מ-80% ל-136%.
- הגדלת מסי יחידות הדיור מ-5 יח"ד המותרות בקומות עליונות ל-16 יח"ד, כולל בקומת הקרקע.
- קביעת שטחי שירות.

ג. קביעת הוראות פיתוח ובניה ותנאים למתן היתר

11. באור סימני התשריט

- | | |
|--|----------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג'. |
| ג. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| ד. שטח צבוע כתום ועליו קווים חומים אלכסוניים | - שטח למרכז אזרחי. |
| ה. שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה | - אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע סגול ותחום בקו סגול כהה | - אזור מלאכה (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| ט. שטח צבוע חום בהיר ועליו רשת בצבע שחור | - שטח לחניה ציבורית (במצב מאושר) |
| י. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| יא. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| יב. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| יג. קו דק בצבע ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| יד. קו דק מרוסק בצבע ירוק | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| טו. קו בצבע שחור | - גבול מגרש מוצע. |
| טז. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| יז. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק | - מספר חלקה רשומה לביטול. |
| יח. מספר בן 4 ספרות | - מספר מגרש מוצע. |
| יט. קו אדום מקוטע | - קו בנין. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות לפי האזורים

- א. אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים בני 4 קומות.
- ב. שטח למרכז אזרחי - כמוגדר בתכניות המאושרות החלות על השטח.
- ג. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור.

15. טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה

מגורים ג' מגרש 1002	מרכז אזרחי מגרש 1001	הוראות בניה	
884	630	שטח (במ"ר)	
כפי שקיים בפועל	בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח*	קדמי	קווי בנין (במטרים)
3		צדדי	
3		אחורי	
1206		שימוש עיקרי	שטח בניה (במ"ר)
114		שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת	
4 קומות			גובה בנין
16		מס' יח"ד	

* הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף 5% בניה בגין הריסת המבנה הקיים על המגרש. הועדה המקומית תיתן דעתה על כך שהבניה תשתלב ביעוד של המרכז האזרחי החל על השטח לפי הוראות תכנית ש/18, שמבחינת השימושים, אופי, צורת והיקפי הבניה.

16. חניה

- א. החניות בתחום מגרש 1002 (אזור מגורים ג') יהיו בהתאם לקים בפועל.
- ב. בתחום מגרש 1001 (שטח למרכז אזרחי), החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו, כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

17. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם, בכפוף להוראות סעיף 16 לעיל וכל האלמנטים שלהלן:

1. דודי שמש - בגג שטוח יוסתרו / ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

2. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
3. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
4. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
18. פיתוח שטחים פתוחים
- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון, הכל בכפוף להוראות סעיף 15 לעיל.
19. תשתיות
- א. כללי
1. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח תשתיות.
2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, תהינה תת-קרקעיות.
- ב. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ג. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור.
- ד. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס המועצה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ו. תיקשורת - מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.
- ז. מקלטים / מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ח. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל
1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו :

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו -- 9.0 מ'
4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום התחנות יקבע בתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה המקומית.

20. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תשריט חלוקה.
 ב. הגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. חתימות

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

בעלי הקרקע

ש.י. שמאי - חברה לבנין והשקעות בע"מ

חיים בדי צחקי, פרץ עמרם
 ד.ר. 10183
 הרב"מ שמואל 66 חדרה 343656
 מר. 66

התיאור ד"ר צחקי קיבלתי חתימה בכתב והוא ש.י. שמאי בע"מ. נא לציין
 נא לציין את המסמכים שהוצגו בפניו, וכי התיאור לא הוגש לו. המסמכים
 ואילו לא הוגשו לי. המסמכים שהוצגו בפניו, וכי התיאור לא הוגש לו. המסמכים
 (כ"ס) והמסמכים שהוצגו בפניו, וכי התיאור לא הוגש לו. המסמכים

עורך התכנית

יצחק פריד
ייעוץ, תכנון, פיקוח פרויקטים בע"מ.

מספרנו : 45/ד/85
 תאריך : 1.1.04, 12.8.04
 עדכון להפקדה : 14.3.05, 22.3.05, 2.11.05, 15.12.05, 22.11.06
 עדכון למתן תוקף : 7.2.08

הועדה הממונה לתכנון ולבניה - השומרון
 בית שאן
 תכנית... כב"ר... 1200/ש

הוסלצה לאישור

בישיבה מס' 576 מיום 16-03-08

ת"ר הועדה
 מארץ
 מהנדס הועדה

הועדה הממונה לתכנון ולבניה - השומרון
 בית שאן
 תכנית... סי"ר... 1200/ש

הוסלצה להפקדה

בישיבה מס' 576 מיום 16-03-08

ת"ר הועדה
 מארץ
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1200/פ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.1.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1200/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5663
 מיום 13.5.07

הודעה על אישור תכנית מס. 1200/פ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5811
 מיום 22.5.08