

**תוכן העניינים**

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית "השומרון"
14	4. יעודי קרקע ושימושים
16	5. טבלת זכויות והוראות בניה
17	6. הוראות נוספות
17	7. ביצוע התכנית
19	8. אישורים וחתימות

מקומית- "השומרון"  
נתקבל  
11-08-2008

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
10-08-2008  
נתקבל  
תיק מס' 1288/ע

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1288/ע  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.6.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1288/ע  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5790  
מיום 2.4.08

הודעה על אישור תכנית מס. 1288/ע  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5857  
מיום 12.12.08

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס'**

ש12881

**הגדלת שטחי בניה לצורך סגירת מרפסות בקומה א'.**

חיפה

מחוז

השומרון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית**

בתי מגורים ארבע משפחתיים בסמוך למרכז המושבה, מהווה חלק מפרויקט צבר יעל הכולל ארבע יחידות דיור לדונם, בבתים אלו יש צורך להשמיש את המרפסות הפתוחות בקומה א' של המבנים הקיימים כשטח עיקרי וזאת ע"י הגדלת אחוזי הבניה.  
המרפסות הקיימות אינן חורגות ממעטפת בתי המגורים.

## מחוז חיפה

תכנית מס' ש\1288**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית הגדלת שטחי בניה לצורך סגירת מרפסות בקומה א'

1.2 שטח התכנית 1.0 דונם

1.3 מהדורות שלב

• לאישור

1 מספר מהדורה

07/07/08 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• תכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים .

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השומרון
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	709160
		קואורדינטה דרום צפון - X	199170
1.5.2	תאור מקום	מרכז כרכור מצפון לכביש דרך הבנים, מדרום לרחוב דגניה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	פרדס חנה כרכור.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כרכור לא רלוונטי שאננים 80
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	• מוסדר	• חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10074	4

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
454/ש	4

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4541ש	• שינוי וכפיפות	שינוי אחוזי הבניה בלבד. בכל במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל הוראות של תכנית אחרת יגבר האמור בתכנית זו.	3844	1412191
181ש	• שינוי		1940	2618173
171ש	• שינוי		1235	113171

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזוית	אלי כהן.	13.5.06	לא רלוונטי	12	1:500	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזוית	אלי כהן	1.10.06			1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מתוזוית	אלי כהן	1.10.06				• מנחה	נספח בניי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-2374724	04-63766580	80 שאננים כרכור			058674037	שלמה לוי	•	

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		052-2374724	04-63766580	80 שאננים כרכור			058674037	שלמה לוי		



## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה שלמה לוי	מקצוע / תואר	בעלים
		052-2374724	04-63766580	שאננים 80 כרכור			058674037			• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הנדסאי
Cosher10@walla.com		052-4421793	04-8327004	לימון 4 קיסריה			025429119	אלי כרן		• הנדסאי

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה השומרון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה חיפה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי הבניה מ-48% ל-64%

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בניה :  
הגדלת אחוזי הבניה המותרים מ- 48% ל 64% לצורך סגירת מרפסות בקומה א'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.0	שטח התכנית – דונם
		4	מגורים – מספר יח"ד
	*160	640	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

\*תוספת של 40.0 מ"ר, שטח עיקרי, לכל יחידת דיור.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		4	מגורים

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**

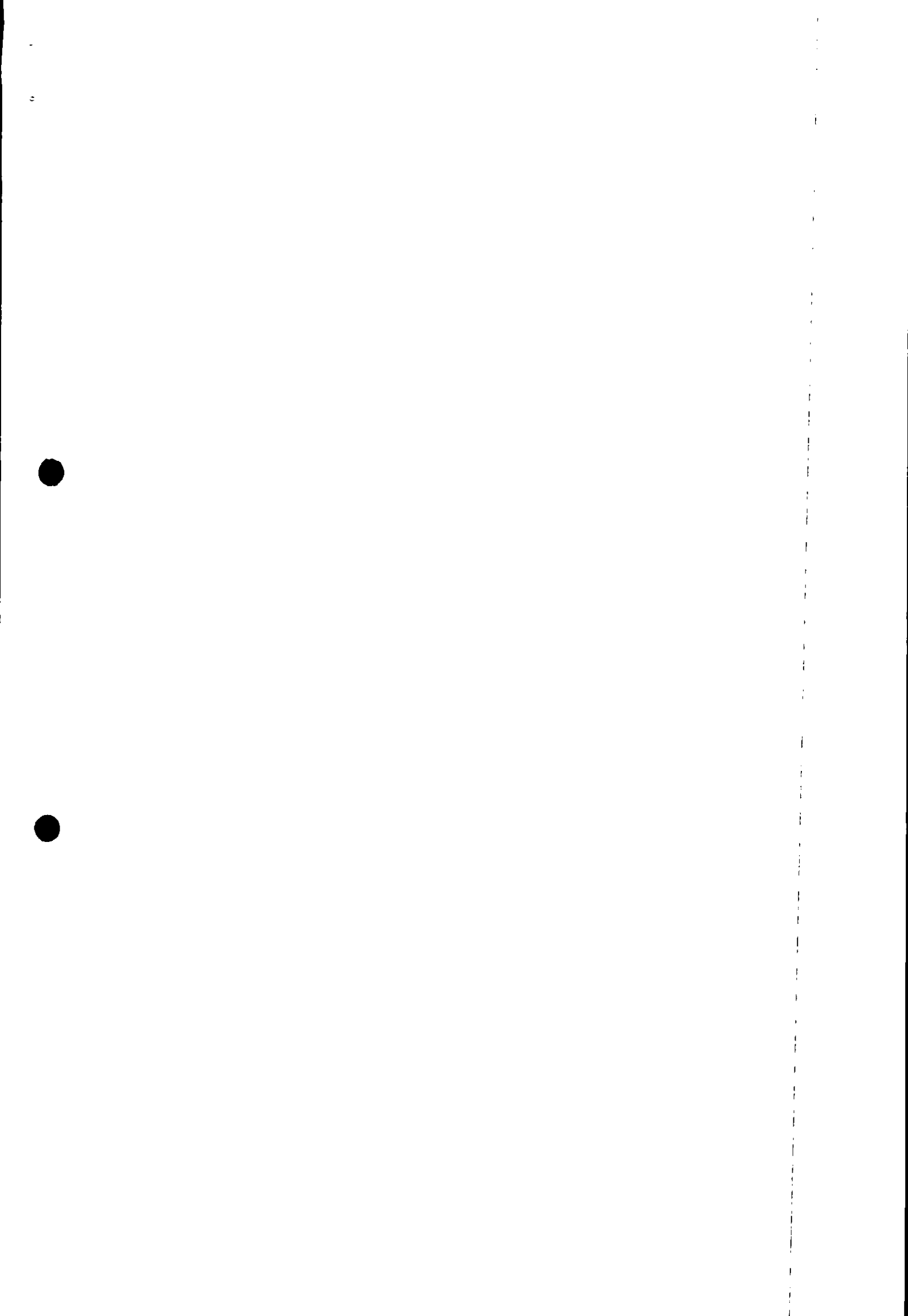
**4.1.1 שימושים**

א בהתאם להוראות תוכנית ש/454

**4.1.2 הוראות**

יעישוב אדריכלי דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעישוב הגג ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.







**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לתחנת הקובעה	מעל לתחנת הקובעה							שרות	עיקרי			
5	4	4	5	1	2	8	4	4	81	810	120	50	640	1000	1	מגורים א'

**6. הוראות נוספות****הוראות בינוי** 19

- א. בהיתר הבניה יוצג תאום אדריכלי בין שתי יחידות הדיור הצמודות (מבנה דו משפחתי) שיתיחס, חומרי גמר וגוונים וכד' ולשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. תוספת הבניה תשתלב בשיפוע הגג הקיים ותהיה מחומרים קשיחים שישתלבו בחזיתות המבנה, או מחומרים קלים במקרים בהם יוצעו פרגולות בלבד.
- ג. תוספת שטחי הבניה תותר בקומה א' בלבד לצורך סגירת מרפסת. לא תותר חריגה ממעטפת הבניה הקיימת.
- ד. גגות הרעפים ינוקזו לכל אחד משטחי ארבעת היחידות בהתאמה.

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הצגת פתרונות ניקוז לתוספות הבניה.
- ב. תנאי להיתר לתוספת בניה בכל יחידת דיור יהיה הסדרת הבניה הבלתי חוקית בכל יחידת דיור (אם קיימת)
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 ניקוז משמש נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**6.4 חניה**

- א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.
- ב. בהיתר הבניה יובטח ביצוע החניה כאמור.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
		לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

מייד לאחר אישורה



**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית



**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
80/8/15		פרדס חוף כרכור	058674037	שלמה ק"ו	מגיש התכנית
80/8/15		פרדס חוף כרכור	058674037	שלמה ק"ו	בעלי עניין בקרקע
5/8/08			025429119	כהן א"י	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
 תכנית תוויה כפרית  
 1258 /ש  
 הומלצה לאישור  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 תאריך 13-08-06  
 חוה אלון  
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
 תכנית תוויה כפרית  
 1258 /ש  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה מס' 218 מיום 26-06-06  
 תאריך 13-08-06  
 חוה אלון  
 מהנדס הועדה