

מחוז חיפה
22-10-2008

מחוז חיפה
21-12-2008
קבל

מחוז חיפה

נפה חדרה

מרחב תכנון מקומי

שומרון

רשות מקומית

פרדס-חנה כרכור

תכנית מפורטת בסמכות מקומית

תכנית מספר ש/מק/1246

שינוי לתכנית מפורטת מס' ש/320, ש/276, ש/174,

ולתכנית מפורטת כרכור מס' ש/18

24.09.2008

תאריך עדכון:

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/מק/1246 – תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים של חלקה 64, לפי פרק ג' סימן ז', תכנון השטח אגב שמירת היעודים שנקבעו בתכנית ש/320 אשר קיבלה תוקף ביום 2.11.82, וקביעת הוראות בנייה בתחומה; איחוד בהסכמת בעלים של חלקות 310 ו-311; חלקה 63, בגוש 10073, כרכור" (להלן – "תכנית זו") והיא תחול על השטח המסומן בקו עבה רצוף בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן – "התשריט").
התשריט ערוך בק"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית והגדרות:

2.1 הגדרות:

מתחם: כל שטח התכנית. מגרש: כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.

2.2 מסמכי התכנית:

2.2.1 דפי הוראות בכתב (להלן – "תקנון").

2.2.2 גיליון תשריט בק.מ. 1:500 (להלן – "התשריט").

2.2.3 תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:250 (להלן – "תכנית הבינוי").

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

2.2.4 טבלאות איזון והקצאה

3. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות תכנית ש/18 "תכנית מפורטת כרכור" על כל תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות החלות על שטח התכנית, תכרענה הוראות תכנית זו. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/320, ש/276, ש/174.

4. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרכור, נפת חדרה.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 10.466 דונם.

6. תחום התכנית:

גוש	חלקות	חלק מחלקה
10073	311, 310, 64, 63	

7. היותם:

הגב' רותי קררי מרח' קהילת פדובה 12, ת"א.
המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, לענין הרחבת הדרך בלבד.

8. בעלי הקרקע:

המועצה המקומית פרדס חנה כרכור ופרטיים

9. עורך התכנית:

אדרי' תמי הירש, תמי הירש אדריכלים

ברקת 2, הוד-השרון 45046

טל. 09-8808003 פקס. 09-7423249

10. באור סימנים:

שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת הדרך/דרך חדשה
פסים ירוקים באלכסון על גבי חום בהיר	שביל להולכי רגל קיים
מעבר עם זיקת הנאה לציבורפסים שחורים באלכסון	מעבר עם זיקת הנאה לציבורפסים שחורים באלכסון
קווים אדומים באלכסון על גבי חום	דרך לביטול
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
קו ומספר שחור רצוף	גבול מגרש ומספרו
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו אדום מרוסק קו-נקודה	קו בנין
קו צהוב עבה מרוסק	מבנה להריסה
ספרה ברביע עליון של עגול	מספר הדרך
ספרה ברביע הצדדי של עגול	קו בנין
ספרה ברביע התחתון של עגול	רוחב הדרך

11. טבלת שימושי קרקע:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
57.72	6.041	58.51	6.124	מגורים א'
20.50	2.146	20.50	2.146	שטח לבניני ציבור
2.24	0.234	-	-	דרך מוצעת
17.15	1.795	19.00	1.988	דרך קיימת/מאושרת
1.99	0.208	1.99	0.208	שביל קיים
0.40	0.042	-	-	שביל מוצע
100	10.466	100	10.466	סה"כ שטח התכנית

12. מטרת התכנית:

- 12.1 איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים (סעיף 62 א' ס.ק.1) בתכנית שהוכנה לפי פרק ג' סימן ז' בחלקה 64 בלבד, איחוד בהסכמה בחלקות 310, 311 והפקעת שטח לדרך בחלקה 63. חלוקה חדשה תבוצע בהתאם לחלוקת המגרשים ע"פי לוח הקצאות וטבלאות האיזון בתכנית זו.
- 12.2 שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית (סעיף 62 א' ס.ק.4) בחלקה 64, והקטנת קו בניין קדמי לדרך מס' 1 מ- 8.00 מ' ל- 5.00 מ', הקטנת קו בניין בדרך מס' 15 מ- 5.00 מ' ל- 4.00 מ' ובדרך מס' 36 מ- 5.00 מ' ל- 4.00 מ'.
- 12.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני (סעיף 62 א' ס.ק.5) בחלקה 64.
- 12.4 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימאלי שמותר להקים עליו יחיד (סעיף 62 א' ס.ק.7), הקטנת שטח מגרש מינימאלי בחלקה 64 מ-750 מ"ר ל-400 מ"ר, ובחלקה 63 הקטנת גודל מגרש מינימאלי ל- 2 יחיד מ- 1 דונם ל- 791 מ"ר.
- 12.5 הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות למעט סעיף 12.6 (סעיף 62 א' ס.ק.8), תוספת 2 יחיד בחלקה 64, מ-9 יחיד ל-11 יחיד, ותוספת 1 יחיד בחלקה 63 מ-1 יחיד ל- 2 יחיד.
- 12.6 תוספת עד 6% בשטחי בניה עיקריים באזור מגורים א (סעיף 62 א' ס.ק.9) בחלקה 64, והגדלת זכויות בנייה מ-36% לשטח עיקרי ל-42% לשטח עיקרי.

13. פירוט הוראות התכנית:

13.1 כללי:

- 13.1.1 הוראות אלו חלות על חלקה 64 בלבד.
- 13.1.2 נספח הבינוי המנחה מציג באופן עקרוני את תכנון המבנים, מקום חניה, פחי אשפה, מוני חשמל, חומרי גמר לבנין וגדרות.
- 13.1.3 תכנון המתחם הוא בהתאם ל"בנייה ירוקה". על כן יש לכלול בתכנית בינוי, כתנאי להוצאת היתר את עיקרי המרכיבים של הבנייה הירוקה, כגון אלמנטים פסיביים ו/או אקטיביים לשימור וניצול אנרגיה ומים בתחום הבניין והמגרש.
- 13.1.4 יש להכין תכנית בינוי כתנאי למתן היתרים.
- 13.1.5 טופס 4 יוצא רק לאחר השלמת פתוח בהתאם לתכנית הבינוי המפורטת.
- 13.1.6 הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בשיעור של עד 10% בגבולות המגרשים והשטחים המסומנים בתשריט, כתוצאה ממדידות באתר, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית בתנאי שזכויות הבנייה בכל אחד מהמגרשים תישמרנה.
- 13.2 קווי בנין – כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי,
- קו בניין קדמי : 5 מ' לרחוב המייסדים, 4 מ' לרחוב אחוזה
- קו בניין אחורי : 6 מ'
- קו בניין צידי : 4 מ'
- 13.3 אחוזי בניה לשטחים עיקריים - 42% משטח המגרש.
- 13.4 גודל מגרש מינימאלי שמותר להקים עליו יחידת דיור 400 מ"ר.
- 13.5 זכות מעבר :

יותר מעבר לכלי רכב, והולכי רגל ותשתיות עירוניות למגרשים העורפיים שייעודם למגורים, ממגרש קדמי, על פי המסומן בתשריט.

14. תנאים לקבלת היתר למגרש יהיו:

- 14.1 הגשת תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום.
- 14.2 הבטחת ביצוע תשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית.
- 14.3 הגשת תשריט לתכנית לצרכי רישום זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור, לרכב, להולכי רגל ולתשתיות ציבוריות בהתאם למסומן בתשריט.
- 14.4 הכנת תכנית בינוי לבצוע ב ק. מ. 1: 250 אשר תקבע את מפלסי הכניסה, מקום חניות, פחי אשפה, מוני חשמל ומים, חומרי גמר לבנין וגדרות ופרטי פתוח שונים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- 14.5 תנאי למתן היתר ליחידה הראשונה יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית.

15. הוראות מיוחדות:

- נספח בינוי מנחה (ה"תשריט בק"מ 1: 250):
- נספח הבינוי המנחה ישמש נספח מנחה להכנת תכנית הבינוי לבצוע.
- נספח הבינוי המנחה הינו מחייב בכל הנוגע:
- א. מיקומם של המבנים במגרש.
- ב. מיקום עקרוני בגבול המגרש לנישות לתשתיות.
- ג. מיקום החניות במגרש.

16. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת שרשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, ובכפוף להוראות מפורשות לתכנית זו.

17. החנייה:

החנייה תהייה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ועדכונו מעת לעת.

18. גגות:

- א. אפשרי לתכנן גגות שטוחים, משופעים או בהרכב ביניהם.
- ב. תותר בניית חדר שירות בעלית הגג לאחסנה ביתית או מקומות למתקנים למזוג אויר לחימום או לקירור, תחת גגות משופעים בלבד ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מטר.

19. מיזוג אוויר:

- א. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ב. מזגן מפוצל – יתוכנן מקום מוסתר למדחסים חיצוניים, בהרחקה מכסימלית מחדרי השינה.

אפשרי מקום מדחסי המזגנים הדירתיים על גג שטוח של המבנה ובתנאי הגבהת מעקה הגג כך שהמתקנים לא יראו מבחוץ. פתרון המזוג אוויר יהיה כלול בבקשה להיתר.

20. הריסת מבנים קיימים:

הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית (לפי המסומן בתשריט להריסה במגרשים א2, א3, ו-א6), יהווה תנאי לקבלת היתר ליחידה הראשונה, כפי שמפורט בסעיף 14.5. ההריסה תעשה על חשבון בעל המגרש, סילוק פסולת ההריסה וכן סילוק מבנים זמניים יעשה על ידי בעל הרכוש ועל חשבונו. מבנים קיימים להריסה, אשר מתוקף תכנית זו נמצאים בתחום שטח ציבורי, יהרסו במלואם על ידי ועל חשבון בעל הנכס, כתנאי לרישום המגרשים לפי תכנית זו.

21. השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

22. חשמל:

תחנות השנאה

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה - בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.00	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו:
35.00	-	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית – כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

23. ניקוז, תיעול, אספקת מים, ביוב, טיפול וסילוק אשפה:

א. מעבר למי גשמים ניקוז, תיעול וביוב: כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים לקוי ניקוז ולקוי ביוב מקרקעות גובלים, מקרקעות הנמצאים מעל לקרקע המדוברת.
ב. מתקנים לאיסוף אשפה: ליד כל מבנה יש להתקין נישה לפחי אשפה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

24. הוראות רישום:

השטחים הציבוריים ירשמו על שם המועצה המקומית פרדס-חנה כרכור.

חתימות

א. חתימת בעל הקרקע _____
תאריך 28.9.08 קקו סל

ב. חתימת מגיש התכנית _____
תאריך 28.9.08 קקו סל

ג. חתימת המתכנן _____
תאריך 28.9.08
תמר הירש
אדריכלית
ד.מ. 35781

ד. חתימת המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור _____
תאריך 6.10.08
מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור
פרדס חנה-כרכור

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1246-2N-2
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 654 מיום 28-07-06
 חוה אלכס
 מהנדס הועדה / יו"ר הועדה

סוג תכנית
 1246-2N-2
 תכנית מס' 1246-2N-2
 תחילת החליטה להעביר את התכנית
 30.10.06
 623

הודעה על אישור תכנית מס' 1246-2N-2
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5870
 מיום 25-11-06 עמוד 451

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1246-2N-2
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5814
 מיום 16-06-06 עמוד 3466