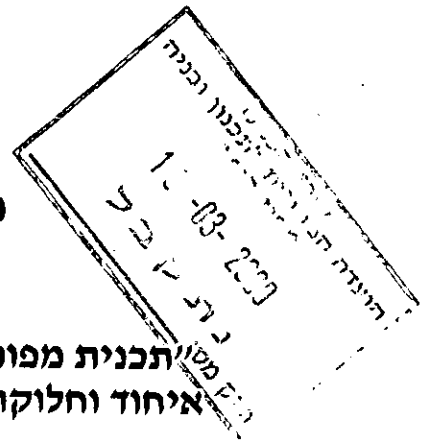


מחוז חיפה

נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי השומרון



תכנית מפורטת מס' ש / 638 ד' - מגורים בצפון כרכור"
איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' - ללא הסכמת הבעלים

שם הישוב: פרדס חנה כרכור
צפון כרכור.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון".

המתכנן: ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תובל 11 רמת-גן 52522, טל': 03-6123040; פקס: 03-6123050;

תאריך עדכון: 7 נובמבר, 2004
21 פברואר, 2005
13 מרץ, 2005
24 מאי, 2006
18 ספטמבר, 2006
11 יולי, 2007
28 דצמבר, 2008

מחוז חיפה נפת חדרה
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:
"תכנית מפורטת מס' ש' / 638 ד' – מגורים בצפון כרכור"

1. **שם וחלות:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ש' / 638 ד' – מגורים בצפון כרכור.
2. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: ש' / 17, ש' / 18, ש' / 24, ש' / 547, ש' / 547 / מק / 547.
במקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.
תכנית זו תואמת לתכנית מס' ש' / 24 ב', י.פ. 5781 בתאריך 28/02/2008.
תכנית זו מבטלת את תכנית מופקדת מס' ש' / 638 א', י.פ. 4879 בתאריך 14/05/2000.
3. **מסמכי התכנית:**
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
ד. נספח תנועה וחניה לתכנית.
ה. נספח תנועה לתכניות בצפון כרכור.
ו. טבלאות איזון והקצאה.
4. **המקום:**
תכנית זו חלה על השטח הנמצא בצפון כרכור, צפונית לשכונת קנדי ודרומית לרח' הגליל – שכונת נווה הדרים, בין רחוב השופטים ודרך משמרות.
5. **שטח התכנית:**
כ – 52.583 דונם (עפ"י מדידה גרפית ממוחשבת וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. **הקרקע הכלולה בתכנית:**
תכנית זו חלה על השטחים הרשומים הבאים:
גוש: 10071 ח.חלקות: 14-15, 25, 42
גוש: 10072 חלקות: 1, 23, 24 ח.חלקות: 139
גוש: 10074 חלקות: 8 ח.חלקות: 2, 5-7, 106, 129-131, 477, 585
גוש: 10100 ח.חלקות: 30, 38, 139
עפ"י התשריט המצורף – קרקע המתוחמת בתוך הקו הכחול.
7. **יוזמי התכנית:**
הועדה המקומית – "השומרון".

8. **בעלי הקרקע:**
מועצה מקומית פרדס חנה כרכור ופרטיים (אושרי, עמר, קישון).
9. **עורך התכנית:**
ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תובל 11 רמת-גן, 52522, טל': 03-6123040; פקס: 03-6123050;
10. **מטרת התכנית ועיקריה:**
א. תכנון מפורט של אזור שיועד לתכנון מגורים בעתיד, כחלק מתכנון כולל של מתחם לבניה בצפון כרכור.
ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ג. ייעוד שטחים לצרכי ציבור.
ד. הרחבת דרכים קיימות, הסדרת צמתי תנועה וייעוד שטחים לדרכים חדשות.
ה. הגדלת מספר יחידות הדיור המינימלי למגרש.
ו. קביעת זכויות והוראות בניה ל- 142 יח"ד.
ז. שינוי ייעוד שטח בניין ציבורי לאזור מגורים ב'.
11. **ביאור סימני התכנית:**
- | | |
|---|---|
| א. קו כחול עבה - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול עבה מקוטע - | גבול תכניות גובלות. |
| ג. שטח צבוע חום - | דרך קיימת/מאושרת. |
| ד. שטח צבוע אדום - | דרך מוצעת. |
| ה. שטח מוקף קו אדום מקוטע מקווקו | דרך לביטול. |
| ו. קווים אדומים מקוטעים - | דרך משולבת קיימת. |
| ז. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק/חום - | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק/חום-שביל גישה לחניה. |
| ח. שטח צבוע ירוק כהה - | שביל הולכי רגל. |
| ט. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה - | שטח פרטי פתוח. |
| י. שטח צבוע ירוק - | שטח ציבורי פתוח. |
| יא. שטח צבוע כתום - | אזור מגורים א'. |
| יב. שטח צבוע כחול - | אזור מגורים ב'. |
| יג. שטח צבוע כחול בהיר מותחם כחול כהה - | אזור מגורים ב' מיוחד. |
| יד. שטח צבוע טורקיז מותחם תכלת - | אזור מגורים בעתיד. |
| טו. שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה - | אזור מגורים א' 1. |
| טז. שטח צבוע כתום מותחם חום כהה - | אתר למוסד. |
| יז. שטח צבוע חום מותחם חום כהה - | אתר לבנייני ציבור. |
| יח. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה - | שטח מסחרי. |
| יט. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן - | שטח חקלאי. |
| כ. שטח צבוע צהוב עם רשת ירוקה - | שטח בית קברות. |
| כא. קווים שחורים אלכסוניים מרווחים - | איזור איחוד וחלוקה. |
| כב. קו צהוב מקוטע - | קו חשמל לביטול. |
| כג. קו שחור עבה עם משולשים שחורים - | גבול גוש. |
| כד. מסגרת שחורה בתוכה מס' גוש - | מספר גוש. |
| כה. קו ירוק - | קו חלקה רשומה/קיימת. |
| כו. קו ירוק מקוטע - | קו חלקה לביטול. |
| כז. מספר ירוק בעיגול ירוק - | מס' חלקה קיימת. |
| כח. מספר ירוק בעיגול ירוק מקווקו - | מס' חלקה קיימת לביטול. |
| כט. קו שחור דק - | גבול מגרש מאושר. |
| ל. קו שחור עבה - | גבול מגרש מוצע. |
| לא. קו שחור עבה מקוטע - | גבול מגרש לביטול. |
| לב. מספר שחור בעיגול שחור - | מס' מגרש מאושר/מוצע. |
| לג. מספר שחור בעיגול שחור מקווקו - | מס' מגרש לביטול. |
| לד. עיגול מחולק לארבעה רבעים - | רוזטת דרך הכוללת מס' דרך, קווי בניין ורוחב דרך. |

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 12 ואילך.

13. רשימת התכליות לפי האיזורים:

- א. אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים צמודי קרקע, בצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד/דונם.
- ב. אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים רב משפחתיים, בצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד/דונם.
- ג. אזור מגורים ב' מיוחד - מיועד למבני מגורים רב משפחתיים, בצפיפות ממוצעת של 12 יח"ד/דונם.
- ד. אתר לבנייני ציבור - מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון הבניה, התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, איזור מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, תאי חלוקת דואר ומערכות תשתית ות קרקעית, הכל באישור ובתאום עם המועצה והועדה המקומית.
- ו. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ז. שביל גישה לחניות - שטח למעבר כלי רכב לחניות המגרשים הצמודים.
- ח. שביל הולכי רגל - מעבר להולכי רגל בו לא תותר בניה, פרט לריהוט רחוב שאינם קשורים לתנועת כלי רכב. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.

14. חניה ותנועה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. מגורים א' ו-ב':
בהיתר הבניה תוצג חניה אחת לפחות מקורה. סוג הקירוי והפתרון הארכיטקטוני ייקבעו בתכנית הבינוי. גובהה של כל חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
- ג. תותר הקמת סככת חניה מפולשת מחומרים קלים ופרגולה לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית.
- ד. על כל בעלי היתר הבנייה ו/או הבאים במקומם לפתור את החנייה בתחומי החלקה המוצעת לבנייה, בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחנייה והמפורט בחוק התכנון והבנייה, ביום הוצאת ההיתר. תותר חניה משותפת לשני מגרשים צמודים זה לזה, בכניסה משותפת ובתנאי שתרשם זיקת הנאה ומעבר הדדית בתחום מגרש החניה המוצע לדיירי שני המגרשים. כל פתרון אחר יובא לאישור מהנדס הועדה בעת הוצאת היתר הבניה למגרש.
- ה. במבני ציבור החנייה תהיה אחורית או צדדית לבניין ו/או קומת חנייה תת-קרקעית.
- ו. קוי בנין לחניה מקורה: קו בנין קדמי – 1 מ', קו בנין צדדי 0 מ' בהסכמת וחתמת השכן.

2. תנועה:
לא יאושרו כניסות לדרך השרות לאורך רחוב הגליל, למעט כניסה בסמוך למעגל התנועה המערבי, ויציאה בסמוך למעגל התנועה המזרחי.

15. נספח בינוי:
נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד למעט מס' מקסימלי של קומות. שינויים בתכנית הבינוי יהיו באישור המועצה והועדה המקומית.

16. הוראות בינוי:

א. כניסה קובעת למבנה:

גובה הכניסה הקובעת למבנה יקבע בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 18 ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הכביש בחזית המבנה.

ב. הוראות כלליות:

1) גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן, קרמיקה, פסיפס, בטון חשוף מעובד או בגמר חלק, וכן גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי בגוונים באישור מהנדס הועדה המקומית. הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון, או צבוע בתנור.

2) באזור מגורים א' גגות המבנים יהיו גגות רעפים. באזור מגורים ב' (דירות גן/גג) שטח גג הרעפים לא יפחת מ-50% משטח הגג כולו.

3) מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. באיזור מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בעיצוב התואם את המבנה (מניעת מטרד רעש לשכנים). יש לצרף להיתר הבניה פרטי ניקוז מי המזגנים לצורך השקיית הגינון במגרש. הפרטים יוכנו ע"י מהנדס מים בתאום עם מתכנן ההשקיה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחם.

4) לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה משותפת אחת לכל כניסה או מבנה.

5) קולטי שמש ישולבו בבנין ויתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6) לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם גגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות.

תותר הקמת פרגולות מבטון או מהחומרים המאושרים לפתחים, בהתאם לחוק.

17. הוראות בנושא עצים לשימור:

א. בשצ"פים מס' 96-97 ובאב"צ מס' 95 יישמרו עצי האקליפטוס הקיימים בתחומם. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

ב. ככל שניתן עצי האקליפטוס יישמרו וישולבו בפיתוח הדרכים, והתכנון המפורט לביצוע הדרך יתואם עם קק"ל. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

18. הפקעות לצורכי ציבור:

ג. שטחי הציבור הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה.

ד. שטחי הציבור שאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק.

א. לא תותר כל בניה אלא לפי התכליות והשימושים המותרים והתנאים בטבלת הזכויות בסעיף 21.

ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, ואישורה ע"י ועדה מקומית.

תכנית הפיתוח והבינוי תוכן בקנ"מ 1:500 ותכלול חלוקה למגרשים, שלבי ומתחמי פיתוח, פיתוח שטחי ציבור, שלבים ו/או מתחמים שישוכמו, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים, פירוט חומרי גמר, דרכי גישה להולכי רגל, חניה ושטחים מגוננים וכו'.

כמו כן התכנית תכלול פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, פתרונות חדרי אשפה, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח נמוך), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיריה.

תשתיות תת קרקעיות, פילרים וריצופים ציבוריים קיימים, ישונו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה לתכנית.

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.

ד. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בשצ"פ.

ה. תנאי להוצאת היתרי בניה למתקני ספורט בשטח האב"צ יהיה הגשת דו"ח אקוסטי וקבלת

אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה התקנת האמצעים האקוסטיים הנדרשים ובאישור האיגוד.

ו. הגשת תשריט לצרכי רישום לועדה ואישורו כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ז. תנועה:

1) לא יינתנו היתרי בניה בטרם יתקבל אישור משרד התחבורה לתכנית פיתוח תחבורה לצפון ומזרח כרכור, כמפורט להלן:

א. התכנית תכלול את שלבי הביצוע והפיתוח התחבורתיים והתנועתיים לצפון ומזרח כרכור, בהתאם לקיבולת הבניה המרביות שיוגדרו בה. התכנית תקבע את התנאים למעבר משלב לשלב בהתאם למימוש קיבולות הבניה.

ב. התכנית תתבסס על תכנית האב לתחבורה של פרדס חנה – כרכור, ותתייחס לפיתוח וביצוע מערכת הדרכים בצפון כרכור, מערכת הדרכים העירונית והחיבור ביניהן.

ג. התכנית תכלול את שטח תכניות ש/מק/547א', ש/637ד', ש/24א', ש/24ב', ותכניות נוספות המשפיעות על המערכת התחבורתית.

2) המועצה המקומית, הועדה המקומית ומשרד התחבורה יקימו מנגנון מעקב אחרי שלבי פיתוח הבניה ושלבי הפיתוח התחבורתיים, והמעבר משלב לשלב, בהתאם להמלצות תכנית הפיתוח התחבורתית האמורה. המועצה המקומית תפעל בהתאם להמלצות התכנית להבטחת מימון הביצוע.

ח. ביוב:

1. תנאי להיתר בניה לתשתיות יהיה ביצוע התיקונים בקו המאסף הגרביטציוני הקיים בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות.

2. תנאי להיתר בניה במגרשים יהיה אישור משרד הבריאות לחיבור מערכת ביוב קיימת.

ט. סילוק פסולת עפר ובניה :

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן :
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

(1) חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(2) חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון :

1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(3) עבודת שאינת טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינת טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

20. תנאים לאיכלוס :

א. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקני בטיחות, חוזק, איוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו.

ב. הבטחת רישום השטח.

ג. גמר פיתוח ציבורי עפ"י מתחמים/שליבים שאושרו בתכנית הבינוי.

ד. תנאי לטופס 4 למתקני ספורט בשטח האב"צ יהיה כמפורט בסעיף 19 ה'.

21. ניקוז משמר נגר :

א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

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

- ב. תכנון שצ"פים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שצ"פים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשצ"פים.
- ג. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

22 תשתיות :

א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

ב. תשתיות מים וביוב – ההתחברות תהיה למערכת העירונית הקיימת, ולמערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, וזאת באישור משרד הבריאות כתנאי למתן היתר בניה, כמפורט בסעיף 19 ח'.

ג. תחנות הטרנספורמציה יהיו בשטחים למבני ציבור כחלק מן המבנים במתחם.

ד. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת קרקעית כולל החיבורים למבנים ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.

ה. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק – לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה.

ו. מערכת החשמל לצורך תאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הכיכרות והמעברים. תכנית העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס הרשות המקומית.

ז. מערכת התקשורת תותקן לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על פי הנחיותיו.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה –
- 1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 - 2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3 על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים.
- ג. לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד (תא"מ על עמוד)
	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

- ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ו. לא ניתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- ז. על אף האמור בכל התכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

24. טבלת המגרשים והזכויות

הערות	קווי בנייה		תכנית הקרקע	זכויות הבניה						מספר יחידות מספר יחידות מספר יחידות	מספר מקומות מסת' מסת' מסת' כ"מ	גודל מגרש במ"ר	מס' תעודת	האזור			
	צדדי	אחורי		קדמי	שדות			מספר עסקי % - ב									
					מרחבים	מרחבים	מרחבים + מעברים										
		מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר				
(1)	3	5	4	15 מ"ר	60 מ"ר	6 מ"ר	12 מ"ר	70%	2	8.5 / 2	23-9	מגורים א'					
(2),(1)	3	5	4	-	50 מ"ר	6 מ"ר	30 מ"ר	115%	24	15 / 4	29, 26	מגורים ב'					
(3)													20 מ"ר	לח	לח	לח	לח
(4)													20 מ"ר	לח	לח	לח	לח
(5)	3	5	4	-	50 מ"ר	6 מ"ר	30 מ"ר	115%	8	15 / 4	27	מיוחד					
(6)													20 מ"ר	לח	לח	לח	לח
(7),(6)	3	5	4	20 מ"ר	50 מ"ר	6 מ"ר	30 מ"ר	115%	32	15 / 4	28	התשריט					
(8)	4	5	לפי התשריט	15 מ"ר	-	6 מ"ר	12 מ"ר	48%	לפי צפיפות של 4 יחיד לדונם ולפי טבלת האיזון	8.5 / 2	815-810 סה"כ 18 יח'	מגורים ב'					
(9)	3	3	5	20	50	40%	מספר המגרש	60%	ע"פ תקנות רצ"א	12 / 3	90	מבני ציבור					
(10)													20	50			

- הערות לטבלה:**
- המרתף לא יחרוג מקוי הבנין. שטח הבניה (עיקרי או שותף) יחשב לפי השימוש.
 - גודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 85 מ"ר לשטח עיקרי. הקמת מרתף תותר בתחום קוי המבנה ללא כניסה חיצונית נוספת. קו בניין מינימלי לשביל 3 מ'.
 - כפוף להגשת תכנית בינוי לועדה המקומית.
 - שטח הגיבון המינימלי ישאר פנוי מכל ריצוף ופיתוח, כדי לאפשר לחולו גר עילי למי תהום.
 - ניתן להקים מספר מבנים במגרש, ובלבד שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ'.
 - ניתן יהיה בעתיד לחלק את מגרשים 26 ו- 29 לתתי מגרשים, ובתנאי שגודל המגרש לא יקטן מ- 600 מ"ר ומסי יחה"ד בו יקבע לפי צפיפות של 12 יח"ד/דונם.
 - ניתן יהיה בעתיד לחלק את מגרש 28 לתתי מגרשים, ובתנאי שגודל המגרש לא יקטן מ- 600 מ"ר ומסי יחה"ד בו יקבע לפי צפיפות של 12 יח"ד/דונם.
 - שטחי השירות במגרשים אלו יהיו ע"פ טבלת זכויות הבניה או ע"פ היתרי הבניה שניתנו עד לאישור תכנית זו כחוק, הגודל מביניהם.

25. היטל השבחה:
יוטל ויגבה כחוק.

26. חתימות:

יוזם התכנית:

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים ונויי ערים (1989) בע"מ
9.02.2009

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

אדרי' דני אל ארז
מחנך ועשה מקומית
פרדס חנה-כרכור
12.2.09

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 3/638/ע ש
 הומלצה לאישור
 בשיבה מס' 646 מיום 8-2-68
 תאריך חולבאל
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 3/638/ע
 הומלצה להפקדה
 בשיבה מס' 519 מיום 19-11-68
 תאריך חולבאל
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
3/638/ע אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.6.68 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3/638/ע
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5744
 מיום 22.11.67

חודעה על אישור תכנית מס. 3/638/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5956
 מיום 12.5.69