

3006686

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
28-06-2011  
נתקבל  
תיק מס'

מבא"ת 2006

ועדה מקומית - "השומרון"  
נתקבל  
תכנית מס' ש/24 ו'  
-5-07-2011  
508

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
21-07-2011  
נתקבל  
תיק מס'

**הוראות התוכנית**  
תוכנית מס' ש/24 ו'  
שם תוכנית: שינוי בינוי במגרשים 30,58 במתחם שיכון ובינוי כרכור

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: השומרון  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת. תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
לפי פרק ג' סימן ז'

אישורים

מחוז תוקף	הפקדה
<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון</p> <p>ש/24 ו' תכנית מלגיון כרכור</p> <p>הומלצה <b>לאישור</b></p> <p>בישיבה מס' _____ מיום _____</p> <p>10-07-11 תאריך</p> <p>י"ר הועדה _____ מנהל הועדה</p>	<p>ועדה המחוזית לתכנון ולבניה-השומרון</p> <p>ש/24 ו' תכנית מלגיון כרכור</p> <p>הומלצה <b>להפקדה</b></p> <p>בישיבה מס' 6126 מיום 09-11-09</p> <p>10-07-11 תאריך</p> <p>י"ר הועדה _____ מנהל הועדה</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' ש/24 ו'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 26.1.11 לאשר את התכנית.</p> <p>906</p> <p>מנהל מנהל התכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>מנחל מנהל התכנון</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/24 ו' 6126</p> <p>כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6126</p> <p>מיום 15-08-10 עמוד</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ש/24 ו' 6314</p> <p>כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6314</p> <p>ביום 3.11.11</p>
--	---

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאחדת ומחלקת מגרשים, מבצעת שינוי בבינוי ובחלוקת יחיד ושטחי בניה ללא שינוי בסכומם הכולל. זאת במטרה לשמר חלק מעצי האקליפטוס במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בינוי במגרשים 30,58 במתחם שיכון ובינוי כרכור
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	ש/ 24 ו'
1.2	שטח התוכנית	7.429 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>
	שלב	7
	מספר מהדורה בשלב	7
	תאריך עדכון המהדורה	14/06/11
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	62
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>

יורסם  
ברשומותיורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 198973  
קואורדינטה Y 709531

1.5.2 תיאור מקום כרכור, מתחם שיכון ובינוי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. פרדס חנה כרכור

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית נפה יישוב חדרה כרכור

שכונה רחוב מספר בית מתחם שיכון ובינוי השופטים, הגליל.

יפרסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש 10072	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,4,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/24 ב'	30,58

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

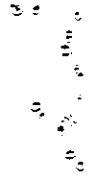
## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/2/08	5781	• התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו	• שינוי	ש/24 ב'

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דני איל אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.6.2011	אין	17	אין	מחייב	הוראות התוכנית
		דני איל אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.6.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		דני איל אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.6.2011	1		1:500	מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-6301550	שלם 3 רמת גן	52-0021171-1	שכונת ובינוי נדל"ן בע"מ				באמצעות

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שכונת ובינוי נדל"ן בע"מ	52-0021171-1	שלם 3 רמת גן	03-6301550			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שכונת ובינוי נדל"ן בע"מ	52-0021171-1	שלם 3 ר"ג	03-6301550			

**1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	513750752 ע.מ.	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	03-5226524	052-4312433	03-5224043	mail@eval.biz
עורך ראשי	אדריכל		056091895	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	512708116 ח.פ.	הברזל 3 תל אביב	03-6485999		03-6487272	medva@medva.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
ל.ה.	ל.ה.

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה.  
 ניוד 16 יח"ד ממגרש 30 למגרש 58.  
 ניוד 1610 מ"ר עיקרי, ושטחי שרות, ממגרש 30 למגרש 58.  
 תוספת 3 קומות במגרש 58 ותוספת קומת מגורים חלקית במגרש 30.  
 שינוי בינוי.  
 שינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, בכפוף לטבלת הקצאה חתומה על ידי הבעלים הרשומים.  
 במגרש 58 יותרו 64 יח"ד בשני מבנים בני ק+9 קומות.  
 במגרש 30 יותרו 16 יח"ד בשני מבנים בני ק+3 קומות + גג (קומת מגורים חלקית).



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 7.429 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,016.8	1609.6+	5407.2	מ"ר עיקרי	מגורים ג
		64	16+	48	מסי יחיד	(קיים) ב (מוצע)
		1753	1609.6-	3362.6	מ"ר עיקרי	מגורים ב
		16	16-	32	מסי יחיד	מיוחד (קיים) ב1 (מוצע)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	30,58	איחוד וחלוקה מגורים ב	מגורים ב
	30,58	איחוד וחלוקה מגורים ב	מגורים ב
			שפ"פ (חלק ממגרש 58 מגורים ב')
			מגורים ב')
		A58	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
55.63%	4,133	3,523	מגורים ג'
13.22%	982	982	שפ"פ (חלק ממגרש 58 מגורים ג')
31.15%	2,314	2,924	מגורים ב' מיוחד
100%	7,429	7,429	סה"כ

מבא"ת 2006

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב1 (מגרש 30)
4.1.1	שימושים
א.	על פי תכנית ש/24 ב' (אזור א)
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית ש/24 ב' על נספחיהן לאזור זה חלות בתחום התכנית, למעט הוראות ששנו בתכנית זו.
ב.	זכויות בניה, הוראות בניה, מספר קומות, גובה וקוי בנין לפי טבלת זכויות הבניה (טבלה 5).
ג.	המגרשים בתחום התכנית מתוכננים כמתחם שלם אחד. בתחום תותר חניה לכל אחד מהמבנים, שיתוף בתשתיות ומתקנים, שטחים מגוונים שבילי גישה, וכדומה. בתכנית זיקת הנאה משותפת למגרשים לגישה לחניה, כמסומן בתשריט. תחום זיקת הנאה יקבע במפורט בבקשה להיתר על פי עקרונות תכנית זו.
ד.	ניתן להקים שני מבנים במגרש 30. ניתן להצמידם, או להפרידם במרחק שלא יפחת מ-4 מטר זה מזה.
ה.	תותר הקמת מחסנים דו-תתיים ו/או משותפים בקומת קרקע או בקומות, במסגרת שטחי השרות המותרים. לא יותרו מחסנים בתוך יחיד.
ו.	תוספת קומות גובה ויחיד תהווה סטייה ניכרת.
ז.	תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקו בנין בשער של 40% ממנו למעט חריגה לקו בניין צידי (3 מטר) העובר בין מגרש 30 ל-58, ולתווך בין 2 הביניים (באזור בו המרחק ביניהם 4 מטר).
ח.	נספח הבינוי מחייב בעינין מיקום הביניים, לצורך שמירת עצים, בתזוזה מותרת של עד 1 מ' לכל כיוון (במסגרת קוי בנין). שאר מרכיבי תוכנית הבינוי, כגון: גאומטרית המבנים, חניה, פיתוח, מדרכות, מסעות, כניסות לביניים ולחנייה וכו' - מנחים.
ט.	תנאי להיתר יהיה הבטחת מימוש זיקת הנאה בהתאם לתשריט לצרכי רישום שיאושר כתנאי להיתר.
י.	תותר הקמת חדרי שטאים בגבול מגרש.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב (מגרש 58)	
שימושים	4.2.1
על פי תכנית ש/24 ב' (אזור ג)	
הוראות	4.2.2
א.	כל הוראות תכנית ש/24 ב' על נספחיהן לאזור זה חלות בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
ב.	זכויות בניה, הוראות בניה, מספר קומות, גובה וקוי בנין לפי טבלת זכויות הבניה (טבלה 5).
ג.	המגרשים בתחום התכנית מתוכננים כמתחם שלם אחד. בתחומם תותר חניה לכל אחד מהמבנים, שיתוף בתשתיות ומתקנים, שטחים מגוונים שבילי גישה, וכדומה. בתכנית זיקת הנאה משותפת למגרשים לגישה לחניה, כמסומן בתשריט. תחום זיקת הנאה יקבע במפורט בבקשה להיתר על פי עקרונות תכנית זו.
ד.	ניתן להקים שני מבנים במגרש 58. ניתן להצמידם, או להפרידם במרחק שלא יפחת מ-7 מטר זה מזה. לא יותרו מחסנים בתוך יח"ד.
ה.	תותר הקמת מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומת קרקע או בקומות, במסגרת שטחי השרות המותרים.
ו.	תוספת קומות גובה יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
ז.	תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקו בנין בשעור של 40% ממנו למעט חריגה לקו בניין צידי (3 מטר) העובר בין מגרש 30 ל-58, ולתווך בין 2 הביניים (באזור בו המרחק ביניהם 7 מטר).
ח.	נספח הבינוי מחייב בעניין מיקום הביניים, לצורך שמירת עצים, בתזוזה מותרת של עד 1 מ' לכל כיוון (במסגרת קוי בניין). שאר מרכיבי תוכנית הבינוי, כגון: גאומטרית המבנים, חניה, פיתוח, מדרכות, מסעות, כניסות לביניים ולחנייה וכ"ו- מנחים.
ט.	תנאי להיתר יהיה הבטחת מימוש זיקת הנאה בהתאם לתשריט לצרכי רישום שיאושר כתנאי להיתר.
י.	תותר הקמת חדרי שנאים בגבול מגרש, אך לא בשפ"פ.
4.3 שם ייעוד: שפ"פ (מגרש 58)	
שימושים	4.3.1
על פי תכנית ש/24 ב'	
הוראות	4.3.2
א.	כל הוראות תכנית ש/24 ב' על נספחיהן לאזור זה חלות בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)(6)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)(2)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מחלת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי									שרות	עיקרי (1)		שרות (3)	עיקרי (5)			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	ק+9	34	50	15	64	183% מעל הקרקע + 6% מתחת לקרקע	9,580.8 + 768	למטרפסות(5) : סה"כ: 10,448.8	200 מרתף כחלק מדירות גן.	2,364	7,016.8 + 768	לפי תשריט	58	מאגרי מ"ר			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	ק+3+גג (קומת מגורים חלקית)	19	40	6	16	106% מעל הקרקע + 17% מתחת לקרקע	2,869 + 192	למטרפסות(5) : סה"כ: 2,961	400 מרתף כחלק מדירות גן.	716	1753 + 192	לפי תשריט	30	מאגרי מ"ר			
								80		12,449.8 + 960	למטרפסות(5) : סה"כ: 13,409.8	600 מרתף כחלק מדירות גן.	3,080	8769.8 + 960			סה"כ			

(1) גודל דירה מינימלי לא יפחת מ-85 מ"ר לשטח עיקרי. הקמת מרתף לדירות המגורים תותר בתחום קווי המבנה ללא כניסה חיצונית נוספת. קו בנין מינימלי לשביל 3 מ'.

(2) גובה מקסימלי לא כולל חדר מעלית/חדרים טכנים גל הגג (בגובה כולל של עד 3.5 מ'), מסתורים ומעקות.

(3) שטחי שרות במבנה - מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים ומשותפים, שטח טכני, שטח שרות שותף לדירתיים וכד' כוללים בשטחי השרות המותרים על פי הטבלה.

(4) שטחי הממ"דים חושבו על פי תב"ע ש/24 ב-7.5 מ"ר לוח"ד. לשטחים אלו יתווספו שטחים על פי דרישת החוק בזמן מתן ההיתר.

(5) ברוטף לני"ל לכל יח"ד בתכנית שטח עיקרי למטרפסות בגודל של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד (יותר מרפסות בגודל שונה ובלבד שסה"כ שטח המרפסות במבנה לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד במבנה). יותר מרפסות גג, מרפסות לא מקורות, מרפסות על דוויגים במבנה, ומשטחים מרוצפים בחצרות שלא יחשבו במנין השטחים.

(6) תותר הקמת תחנת שנאים בגובה מגרש, אך לא בשפ"פ.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יחול על התכנית בהתאם להוראות החוק.

**6.2 תנאים למתן היתר**

1. אישור ועדה מקומית לתשריט לצרכי רישום. תשריט זה יכלול סימון זיקת הנאה רשומה.
2. אישור פקידי היערוז על פי הנדרש בתקנות התיכנון והבניה.
3. תנאים הני"ל נוספים לתנאים להיתר על פי ש/24.ב.

**6.3 סעיף הוראות לניקוז משמר נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
  - 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
  - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4 סעיף סילוק פסולת עפר ובניה**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשי"ה – 2005, וכמפורט להלן:
    - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
    - 1.2. 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).
    - 1.3. 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.
    2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
    3. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי.
      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.
      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.5 סעיף חשמל לפי חוק הקהילה הבלתי מיננת**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם טיילים חשופים	3 מטר
בקו מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון מתח	1 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחב הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מטה נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מחברת החשמל.

**6.6 חניה**

החניה לפי הוראות ש/24 ב, אך לא פחות מ-1.33 חניות ליח"ד כמופיע בנספח הבינוי.

**6.7 תנאים למתן תוקף**

1. חוות דעת פקיד היערות על פי הנדרש בתקנות התיכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין	לא מוכתבים שלבים לביצוע התכנית.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

**8. טבלאות הקצאה**

8.1. טבלת הקצאה לתכנית ש/ 124

8.1.1 פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה/ מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	החלקים בבעלות
1	10072	3,4,5 /מגרש 58	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	-	-	52-0021171-1	3,523 (+ 982 שפ"פ)	1/1
2	10072	3,4 /מגרש 30	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	-	-	52-0021171-1	2,924	1/1
סך הכל			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ			52-0021171-1	7,429	1/1

8.1.2 פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים כשטר פשוט	יעוד המוקצה	מס' יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	10072	58	3,4,5	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	-	-	52-0021171-1	כ- 4,133 (+ 982 שפ"פ)	1/1	מגורים ב	64		
2	10072	30	3,4	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	-	-	52-0021171-1	כ- 2,314	1/1	מגורים ב	16		
סך הכל				שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ			52-0021171-1	כ- 7,429	1/1		80		

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ



**9. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 22/6/11 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
	תאגיד/שם רשות מקומית: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
	תאגיד/שם רשות מקומית: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	דני איל
	תאגיד: אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
מודד	שם:	חתימה:	אריה פישמן
	תאגיד: מדבא מדידות והנדסה בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
	תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ		

28.6.11  
אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן מודד מוסמך (348)  
03-6485999 טל: 512708116

### רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____ בינוי _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריטת התוכנית (א)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החזשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריטת ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	✓	קיום תשריטת מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריטת מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריטת בתשריטת מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריטת רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריטת להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מתוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓			

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הגזות לצורכת תשריטת העובית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
ל.ר		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> ע"פ תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או ע"פ החלטת/החזית מס' התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הטעמים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "החזית לעריכת תוכנית תכנון".

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דני איל (שם), מספר זהות 056091895, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/ 24 ו' ששמה שינוי בינוי במגרשים 30,58 במתחם שיכון ובינוי כרכור (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 37322.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
דני איל אדריכל תשריט תוכנית בינוי ותקנון
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אדם איל דני איל**  
אדריכל ומתכנן ע"ס בע"מ

חתימת המצהיר

20.6.11

תאריך

תצהיר מודד
------------

אני החתום מטה אריה פישמן ממדבא מדידות והנדסה בע"מ, מס' תעודת זהות -

00592/295

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ש/ 24 ו' ששמה שינוי בינוי במגרשים 30,58 במתחם שיכון ובינוי כרכור. (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידות ויש בידי תעודה מטעם המרכז למיפוי ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 368.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מדידה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
 אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
 הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999  
 תאריך חתימת המצהיר

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מוקדות - ל.ה.**

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

**נספח - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמח (לוח"ד) לזכרון (נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כללים) (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
	אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי							מחמת	מפל	מחמת לבנייה הקובעת	מחמת לבנייה הקובעת		
(8)-(1)	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	6+ ק	25	50	11	48	164%	7575.2	200 מרתף	עיקרי שרות	1,968	58	מגורים
(8)-(1)	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	4	15	40	11	32	153%	4,874.6	400 מרתף	עיקרי שרות	1,112	30	מגורים
									80		12,449.8	600 מרתף	עיקרי שרות	3,080		מיוחד

הערות לטבלה:

(1) תשועב שטח השירות למגרש 58: בנין ק + 6 קומות בן יחיד 24 (ע"פ תכנית מאושרת ש/24 ב- "צפון כרכור") : 400 מ"ר - קומה מפולשת.

24 יחיד x 7.5 = 180.0 מ"ר - ממדי"ים.

24 יחיד x 6 = 144.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

8 ק' x 30 = 240.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

8 יחיד x 6 = 48.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

5 ק' x 30 = 150.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

5 יחיד x 6 = 30.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

8 יחיד x 7.5 = 60.0 מ"ר - ממדי"ים.

8 יחיד x 6 = 48.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

5 ק' x 30 = 150.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

5 יחיד x 6 = 30.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

8 יחיד x 7.5 = 60.0 מ"ר - ממדי"ים.

8 יחיד x 6 = 48.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

5 ק' x 30 = 150.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

5 יחיד x 6 = 30.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

8 יחיד x 7.5 = 60.0 מ"ר - ממדי"ים.

8 יחיד x 6 = 48.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

5 ק' x 30 = 150.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

5 יחיד x 6 = 30.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

8 יחיד x 7.5 = 60.0 מ"ר - ממדי"ים.

8 יחיד x 6 = 48.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

5 ק' x 30 = 150.0 מ"ר - גרעין (4+6+6 שכני).

5 יחיד x 6 = 30.0 מ"ר - מחסנים.

20.0 מ"ר - טכני.

- בתחום המגרש 4 בניינים. סכ"ח שטחי שירות ל 4 בניינים 1112 מ"ר.
- סה"כ שטח שירות בתחום התוכנית - 1112+1968=3080 מ"ר.
- גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-85 מ"ר לשטח עיקרי. הקמת מרתף תותר בתחום קווי חממה ללא כניסה חיצונית נוספת. קו בניין מינימלי לשביל 3 מ' כפוף להגשת תוכנית בינוי לועדה מקומית.
- שטח הגינון המינימלי יישאר פנוי מכל ריצוף ופיתוח לצורך ניקוז משמר נגר.
- ניתן להקים מספר מבנים במגרש, וכלבו שישמר בניהם מרחק מזערי של 6 מ'.
- גובה מקסימלי לא כולל חדר מעלית, חדרים טכנים, מסתורים ומעקות.
- מחסנים בקומת קרקע או בקומות.
- תוספת קומות גובה יחיד תהווה סטייה ניכרת.