

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0825679

הסדרת דרך גישה לגוש 10074 חלקה 211 - פרדס חנה כרכור



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2020

להפקיד את התכנית לדוד

05/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר גישה לחלקה 211 באזור מגורים א', חלקה שלא נקבעה לה דרך גישה בתכניות החלות על הקרקע.
לשם הנגשת החלקה, מוצעת זיקת הנאה לכלי רכב עבור כ-127 מ"ר בחלקה 429 (ביעוד שביל), וכן זיקת הנאה לכלי רכב לכ-16 מ"ר מתוך חלקה 425 (ביעוד ש.צ.פ.).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת דרך גישה לגוש 10074 חלקה 211 - פרדס חנה
כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

308-0825679

מספר התכנית

0.143 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
199175	קואורדינאטה X	
708975	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום חלקות 429,425 בגוש 10074 - רחוב שמשון, פרדס חנה כרכור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שמשון	פרדס חנה-כרכור

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	429	425

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1971	1235	1705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 17. הוראות תכנית ש/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 17
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 18. הוראות תכנית ש/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 18
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 15 15/12/2020	יניב טלמון	12/12/2020		1: 250	רקע	בינוי
לא		18: 15 15/12/2020	יניב טלמון	12/12/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
	פרטי	ארז המרוב			פרדס חנה- כרכור	השופטים	57			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
פרטי	ארז המרוב			פרדס חנה- כרכור	השופטים	57			yanivtalmon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16	052-9574030		yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הנגשת חלקה 211 ע"י מתן זיקת הנאה לרכב בחלקות 425, 429 (חלק).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב עבור חלקה 211, בתא שטח 1 (חלקה 429 ביעוד שביל).
2. מתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב עבור חלקה 211, בתא שטח 2 (חלקה 425, חלק ביעוד ש.צ.פ.).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
שביל	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	שביל	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

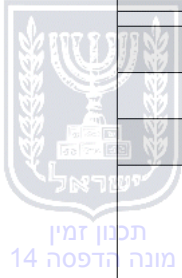
יעוד	מ"ר	אחוזים
ש.צ.פ.	16	11.17
שביל	127.2	88.83
סה"כ	143.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	127.34	88.84
שטח ציבורי פתוח	16	11.16
סה"כ	143.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה במקום שבו מסומנת זיקת הנאה יתאפשר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל אל חלקה 211 בגוש 10074.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה במקום שבו מסומנת זיקת הנאה יתאפשר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל אל חלקה 211 בגוש 10074.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
							127.34	1	שביל
							16	2	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מס' החניות יקבעו בהתאם לתקן חניה ארצי בעת הוצאת ההיתר.

6.2**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

___ מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ___ מציר הקו.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו: 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת: 1 מ'

יא. שנאי על עמוד: 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

אין לחפור או לבצע עבודות 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 דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3**ניהול מי נגר**

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

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ, קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>יש לסמן בהיתר הבניה מחסום פיזי שלא יאפשר נגישות ברכב לכיוון הש.צ.פ בחלקה 425, מעבר לתחום המותר לזיקת הנאה. הקמת המחסום תהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>בשטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה ביעוד השביל וביעוד הש.צ.פ יתאפשר מעבר הולכי רגל וכלי רכב לחלקה 211.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

