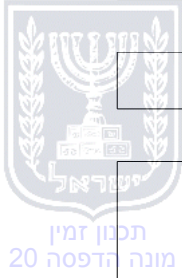


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1022755

שינוי יעוד ותוספת יחידות דיור בחלקה 418 גוש 10102



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 :

02/11/2022

להפקיד את התכנית

16/02/2023

תאריך 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

מיקום התכנית ברחוב הדקלים בפרדס חנה. שטח התכנית כ-3 דונם. בשטח החלקה קיים בית מגורים אחד, שנבנה בהיתר בשטח של 207 מ"ר. חלקה 418 נכללת במתחם 06B בתכנית המתאר של פרדס חנה בתא שטח 124. תכנית המתאר מאפשרת הגדלת צפיפות בתכנית נקודתית עד 3 יחיד ל 2 דונם. תכנית זו מציעה תוספת 4 יחיד על יחיד קיימת, סה"כ 5 יחיד (צפיפות 1.7 יחיד לדונם). זכויות הבניה בתכנית מאפשרות יחיד בשטח עיקרי 155 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה של הבית הקיים (כ-207 מ"ר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי יעוד ותוספת יחידות דיור בחלקה 418 גוש 10102

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

308-1022755

**מספר התכנית**

2.983 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית****האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן**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****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| מרחב תכנון מקומי | פרדס חנה-כרכור |
| קואורדינאטה X    | 197490         |
| קואורדינאטה Y    | 709270         |

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקו המערבי של רח' הדקלים, במרכז פרדס חנה.

**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**

| ישוב           | רחוב   | מספר בית | כניסה |
|----------------|--------|----------|-------|
| פרדס חנה-כרכור | הדקלים | 135      |       |

שכונה מרכז פרדס חנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10102    | מוסדר   | חלק           | 418                 |                   |

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 22/12/1966 |     | 560                           | 1324                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית ש/ 1<br>בתחומה.   | החלפה   | ש/ 1                 |
| 08/05/1975 |     | 1625                          | 2110                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית ש/ 139<br>בתחומה. | החלפה   | ש/ 139               |
| 30/09/1980 |     | 96                            | 2661                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית ש/ 209<br>בתחומה. | החלפה   | ש/ 209               |
| 04/12/2000 |     |                               | 4939                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות ש/ מק/ 960 ו<br>בתחומה. | החלפה   | מק/ ש/ 960 ו         |



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | אסנת אולצוור |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | אסנת אולצוור |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי      | 14: 26 19/01/2023 | אסנת אולצוור | 19/01/2023  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 13: 32 29/09/2021 | אסנת אולצוור | 29/09/2021  | 1                   | 1: 500   | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב               | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                                   |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------------------|------|-----|-------------|-----|---|
|                | פרטי | עמוס אושרי |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | תבור | 16  | 053-2319598 |     | ziv.oshri@<br>motorolasol<br>utions.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב               | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                               |
|------|------------|---------------|----------|--------------------|------|-----|-------------|-----|-------------------------------------|
| פרטי | עמוס אושרי |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | תבור | 16  | 053-2319598 |     | ziv.oshri@motorolas<br>olutions.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב               | רחוב  | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------------------|--------------------|-------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410        | טאו אדריכלות<br>בע"מ | זכרון יעקב         | (1)   |     | 04-6290920  | 04-6290980 | osnat@tao-<br>arc.co.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | עלי כבהא     | 1097          |                      | פרדס חנה-<br>כרכור | המושב | 42  | 052-5259347 |            | mo59idan@g<br>mail.com  |

(1) כתובת: ת.ד 643.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קביעת אזור מגורים א', תוספת יחידות דיור וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי ייעוד קרקע.

(ב) תוספת 4 יחידות דיור ליחידת הדיור הקיימת.

(ג) תוספת זכויות בניה לטובת יחידות הדיור החדשות.

(ג) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                |           | תאי שטח        |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א'           |           | 4180           |
| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 4180           |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 4180           |
| הנחיות מיוחדות      | מגורים א' | 4180           |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| משקי עזר  | 2,983 | 100    |
| סה"כ      | 2,983 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 2,982.59  | 100          |
| סה"כ      | 2,982.59  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| <b>שימושים</b>  | 4.1.1 |
| מגורים, כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים המתגוררים במקום, עד 30 מ"ר לכל יח"ד, במסגרת שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו.                           |       |
| <b>הוראות</b>   | 4.1.2 |
| <b>קווי בנין</b>  | א     |
| מבנים וחלקי מבנה חורגים שאושרו בהיתר בתוקף לא ידרשו להריסה. כל בניה וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניה של תכנית זו.  |       |
| <b>הנחיות מיוחדות</b>   | ב     |
| א) השטח המסומן בתכנית בסימון "הנחיות מיוחדות", מיועד לציפוף עתידי בתחום המגרש.<br>ב) הבינוי בתכנית זו מותר רק בשטח שאינו מסומן בסימון "הנחיות מיוחדות". |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                    |       |                    |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|------|--------------------|-------|--------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |      | מתחת לכניסה הקובעת |       | גודל מגרש<br>מוחלט |
|                  |            |       |                |            |                          |  |              |                         |                         |                   | שרות              | עיקרי |                    |         |      | שרות               | עיקרי |                    |
| 5                | 5          | 4     | 4              | 1          | 3                        | 10 (2)   | 5            | 40                      | 1167                    |                   | 150               | 190   | 827 (1)            | 2983    | 4180 | מגורים א'          |       |                    |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר משרד לבעל מקצוע חופשי בכל יחיד.

(2) לגג רעפים. 8.5 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

(א) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.  
 (ב) תותר כניסה ויציאה אחת לחניה עבור המגרש.

**6.2****חשמל**

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים 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.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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 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

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>(ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>(א) על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(ב) עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> <li>(ג) העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</li> <li>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ul> </li> <li>(ד) מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> <li>למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.</li> </ul> | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות העירוניות.</p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון</p>  | <p><b>6.6</b></p> |

6.6

## תשתיות

קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחיבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

ל"ר

