

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/05/2023

תכנית מס' 308-1071091

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10075 חלקה 183 בכרכור



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יח"ד וזכויות בנייה בגוש 10075 חלקה 183 וחלק מחלקה 184. גבול התכנית נקבע ע"פ פסק דין ותואם הסכם שיתוף בין יורשי החלקות. התכנית מוסיפה 4 יח"ד ל 2 יח"ד מאושרות, שה"כ 6 יח"ד במבנים דו משפחתיים. תוספת של כ 440 מ"ר שטח עיקרי לבניה, שה"כ 900 מ"ר עיקרי, 150 מ"ר ממוצע ליח"ד. בנוסף התכנית מגדילה תכסית, משנה קווי בניין ומשנה גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10075 חלקה 183 בכרכור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1071091

1.2 שטח התכנית 1.457 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	199475
קואורדינאטה Y	708625

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית במגרש פנימי הפונה מרחוב מכורה. הגישה למגרש היא בין רחוב מכורה 8 לרחוב מכורה 10.

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
		מכורה	פרדס חנה-כרכור

שכונה מרכז כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10075	מוסדר	חלק		183-184

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

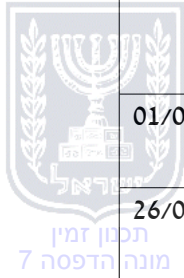
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1971		1235	1705	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/17 בתחומה	החלפה	ש/17
26/08/1973		2236	1940	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/18 בתחומה	החלפה	ש/18
17/12/1981		620	2772	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/252 בתחומה	החלפה	ש/252
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			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	08: 56 16/04/2023	יורם וגשל	01/01/2023	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	15: 27 16/04/2023	שלומי ממן	03/04/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	13: 04 29/05/2022	שלומי ממן	29/05/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אייל הרצוג (1)			גן השומרון					Hertsog@b mh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן השומרון.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman -arc.co.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259	משרד מדידות מוחמד אבו ואסל	פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין, הגדלת תכסית, הגדרת זיקת הנאה ושינוי גובה מבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 4 יח"ד

הגדלת תכסית ל 40%

תוספת זכויות בניה, כ 463 מ"ר תוספת לשטח העיקרי למגורים

שינוי גובה מבנה ב 0.5 מטר

שינוי קו בניין

הגדרת זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

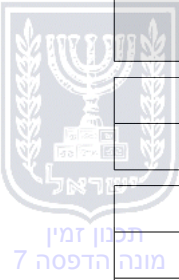
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,457	100
סה"כ	1,457	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,448.41	100
סה"כ	1,448.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרד בהיקף של עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות המוקנות לכל יח"ד, לטובת בעל אותה דירה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר חצר אנגלית 2. יותר מחסן במרווח בין קו בניין לגבול מגרש 3. ניתן לבנות 6 יח"ד ב 3 מבנים דו משפחתיים 4. מרחק בין מבנים יהיה 0 או 6 מטר
ב	מרתפים 1. יתאפשרו מרתפים לכל יחידות הדיור בשטח עיקרי של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור. 2. לא יתאפשר ניוד שטח זה אל מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. ניתן לבנות את הממ"ד במרתף.



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)	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (2)	6	40	300	(1) 210	900	1457	מגורים	מגורים א'
3	3	4	3	1	2									

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:

- לכל יח"ד יותר: מחסן עד 8 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר וממ"ד ע"פ תקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- ניתן לנייד שטח שרות לתת הקרקע לטובת בניית ממ"ד..
- 8.5 מטר לבניין בעל גג משופע.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
6.2	חשמל
	<p>תשתית חשמל חדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים</p>

6.2	חשמל
	<p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי חשמל 7 מ"מ מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



6.3	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מי המרזבים והמזגנים יופנו למערכת מי הנגר. 4. תתקיים הפרדה בין מערכת מי נגר לבין מערכת הביוב. 5. במידה והשטחים המחלחלים אינם מגיעים ל- 15% שטחים חדירי מים יינתן פתרון ע"י הידרולוג למערך הטיפול במי הנגר העילי.



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים המסומנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	מיצוי זכויות בניה : במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור, וזכויות הבניה במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7