

3006140

אדריכל אל ארז  
מהנדס מועצה מקומית  
פרדס חנה-כרכור

8.12.08

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
29-12-2008  
נתקבל  
תיק מס'

- עדכון: 17.02.03
- עדכון: 18.07.03
- עדכון: 21.03.04
- עדכון: 14.06.05
- עדכון: 30.01.06
- עדכון: 08.06.06
- עדכון: 14.01.07 - להפקדה
- עדכון: 12.08 - מתן תוקף

הועדה המקומית שומרון  
9 - 12. מחוז  
נתקבל

651

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

ש/ 414 ה' תוספת שטחים והסדרת הוראות בניה בשכונת יפה נוף, פרדס חנה-

המהווה שינוי לש/414/ב (במ) וש/414/ד

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 414/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
כיום 23.7.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5663  
מיום 13.5.07

הודעה על אישור תהנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5921  
מיום 3.3.09

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון - "השומרון"  
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

עורך התכנית: ורדית פז - אדריכלות ובינוי ערים

דגניה 34, כרכור

טל: 6271747-04

פקס: 6271498-04

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי השומרון

ש/ 414 ה'-תוספת שטחים והסדרת הוראות בניה בשכונת יפה נוף פרדס חנה, המהווה שינוי לש/414/ב (במ) - שכונת יפה נוף, פרדס חנה

1. שם וחלות:  
תכנית זו תיקרא ש/ 414 ה' - תוספת שטחים והסדרת הוראות בניה בשכונת יפה נוף, פרדס-חנה.

2. המקום:  
פרדס חנה- כרכור  
גושים: 10124  
חלקה: 18  
מגרשים: 111-1

3. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/414/ב(במ) וש/414/ד, שכונת יפה נוף, פרדס חנה במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות ייקבע האמור בתכנית זו.

4. יזום התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון " השומרון"  
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

5. עורך התכנית:  
ורדית פז - אדריכלות ובינוי ערים  
מ.ר. 79334  
דגניה 34, כרכור  
טל: 6271747-04

6. מסמכי התכנית:  
א. תקנון התכנית - 5 דפי מלל  
ב. נספחי הוראות בינוי הכוללים:

תרשים בינוי - מנחה  
פרטי בינוי - הפרטים ישמשו כפרטים מנחים בלבד.

ג. תרשים סביבה

## 7. מטרת התכנית:

- א. תוספת שטחי שירות – גגוני כניסה, סגירת נישות, קירוי יציאה לגינה, מחסנים, כשטחי שירות.
- ב. קביעת קווי בנין לגגוני כניסה, לקירוי משטח מרוצף ומחסן.
- ג. תוספת 3% שטח עיקרי שמטרתו סגירת פינות מבנה (שנקבעו ע"פ הבינוי המקורי) וקירוי מרפסות בקומה א' וצירופם לשימושים העיקריים.

## 8. פירוט הוראות התכנית:

## א. גגון כניסה ( פרט א1 בנספח הבינוי)

1. הגגון – מעל הכניסה הראשית בלבד.
2. מגרש עם כניסה פונה לרחוב ( מגרש א בנספח הבינוי) – א.שטח מירבי – 3.5 מ"ר  
ב.קו בנין –בולט עד 1.5 מ' מקו הבנין ( עד 2.5 מ' מגבול המגרש, לפי נספח בינוי – פרט ד, תרשים).
3. במגרש עם כניסה הפונה למגרש שכן או לשצ"פ (מגרש ב בנספח הבינוי) - א.שטח מירבי – 3.5 מ"ר ( קירוי כניסה ראשית בלבד).  
ב.קו בנין – עד 1.5 מ. מקו בניין צידי ( אינו מותנה בהסכמת השכן)
4. הקירוי יהיה אלמנט זיזי ובלי עמודים.
5. חמרי גמר – הבניה תעשה מחומרים קלים בלבד – קורות עץ + רעפים או לחילופין קירוי מחצלות במבוק + לוחות פוליגל שקוף.

## ב. סגירת נישות ( פרט ב בנספח הבינוי)

1. סגירת נישות אחוריות בלבד.
2. שטח מירבי – 5 מ"ר ליחידה
3. הבניה תעשה בחמרים קלים בלבד – קירות- אלומיניום/ עץ ולא ע"י בניה קשיחה. קירוי – רעפים / שינגלס.
4. הקירוי - גג משופע בלבד – עד 30%, כך שלא יתאפשר שימוש בגג בקומה א'.
5. חמרי הגמר יהיו בהתאם לחמרי הגמר של המבנה.
6. השטח ישמש לצרכי שירות בלבד.
7. חובת תכנון משותף בכל 2 יח"ד במגרש לצורך תיאום ארכיטקטוני.

## ג. מחסנים

1. ניתן יהיה למקם מחסנים נפרדים מהמבנה.
2. המחסן ימוקם בקו בנין אחורי ו/או צדדי – 0 ובצמוד לקיר המפריד בין שני חלקי המגרש. (ראה נספח בינוי)
3. השטח המירבי – 5 מ"ר ליחידה.
4. המחסנים יהיו מבניה קשיחה בלבד גמר – כדוגמת הבית. או מעץ כדוגמת הפרגולה/גגון.
5. לא ינתן היתר למחסנים מפלסטיק ו/או פח ו/או מחסנים מוכנים להרכבה עצמית.
6. גובה מירבי פנימי – 2.20 מ.

7. ניקוז גג המחסן - שיפוע הגג יפנה אך ורק לכיוון המגרש שעליו עומד המחסן ולא למגרש בשכן.
8. היתר הבניה למחסן ינתן אך ורק באישור השותף ו/או השכן הגובל במגרש.
9. חובת תכנון משותף בכל יח"ד במגרש לצורך תיאום ארכיטקטוני.

#### ד. קירוי מרפסות (פרט ג בנספח הבינוי)

1. קירוי המרפסות בקומה א' בלבד.
2. שטח מירבי 5 מ"ר ליחידה.
3. הקירוי יתבצע ע"י מרקיזה נגללת ללא עמודים.
4. לא יבנו קירות מבניה קשיחה או קלה מעבר לגובה מעקה תיקני.
5. גובה הקירוי בחלק הנמוך ביותר לא יעלה על 2.10 מ.

#### ה. קירוי משטח מרוצף

1. תותר הקמת פרגולה אופקית בלבד מעל המשטח המרוצף (ביציאה מהבית לגינה בצמוד לבנין ולקיר המפריד בין שני חלקי המגרש). בהתאם להגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג - 2003.
2. שטח מירבי 15 מ"ר ליחידה.
3. קו הבנין - עד 2 מטר מגבול מגרש (כמסומן בנספח בינוי - פרט ד', תרשים).
4. חמרי גמר - עץ + רעפים או לחילופין מחצלות במבוק + לוחות פוליגל שקוף

#### ו. סגירת פינות מבנה וצירופן לשטח העקרי של הבית

1. הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד כחלק בלתי נפרד מהבנין.
2. גמר - חמרי הגמר יהיו בהתאם לחזית הבית הקיים.

#### 10. הוראות להיתר

- א. היתר הבניה יכלול תכנון משותף של שתי יח"ד במגרש לצורך תאום ארכיטקטוני, ויתחס לעיצוב, חמרי הגמר, גוונים וכו', ובאופן שתהיה התאמה לחזיתות המבנה כולו.
- ב. תחול חובת תכנון משותף בכל 2 יח"ד צמודות במגרש לצורך תכנון ארכיטקטוני. חובה זו תחול על סעיפים 8.א עד 8.ו ויהוו תנאי למתן היתר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

#### הערה:

חובת תכנון משותף אינה מחייבת הוצאת היתר משותף. התכנון אינו חייב להיות זהה, אלא תכנון המציג תיאום אדריכלי בין שתי יחידות הדיור לשביעות רצון הועדה המקומית.

#### 9. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

חתימות:

יוזמי התכנית הועדה המקומית לתכנון "השומרון"  
המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור

עורך התכנית: ורדית פז – אדריכלות ובינוי ערים

מ.ר. 79334

דגניה 34, כרכור

טל: 6271747-04

ורדית פז - אדריכלות  
מ.ר. 79334

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון "שומרון":

ועדה מחוזית – מחוז חיפה

מ.ר. 79334

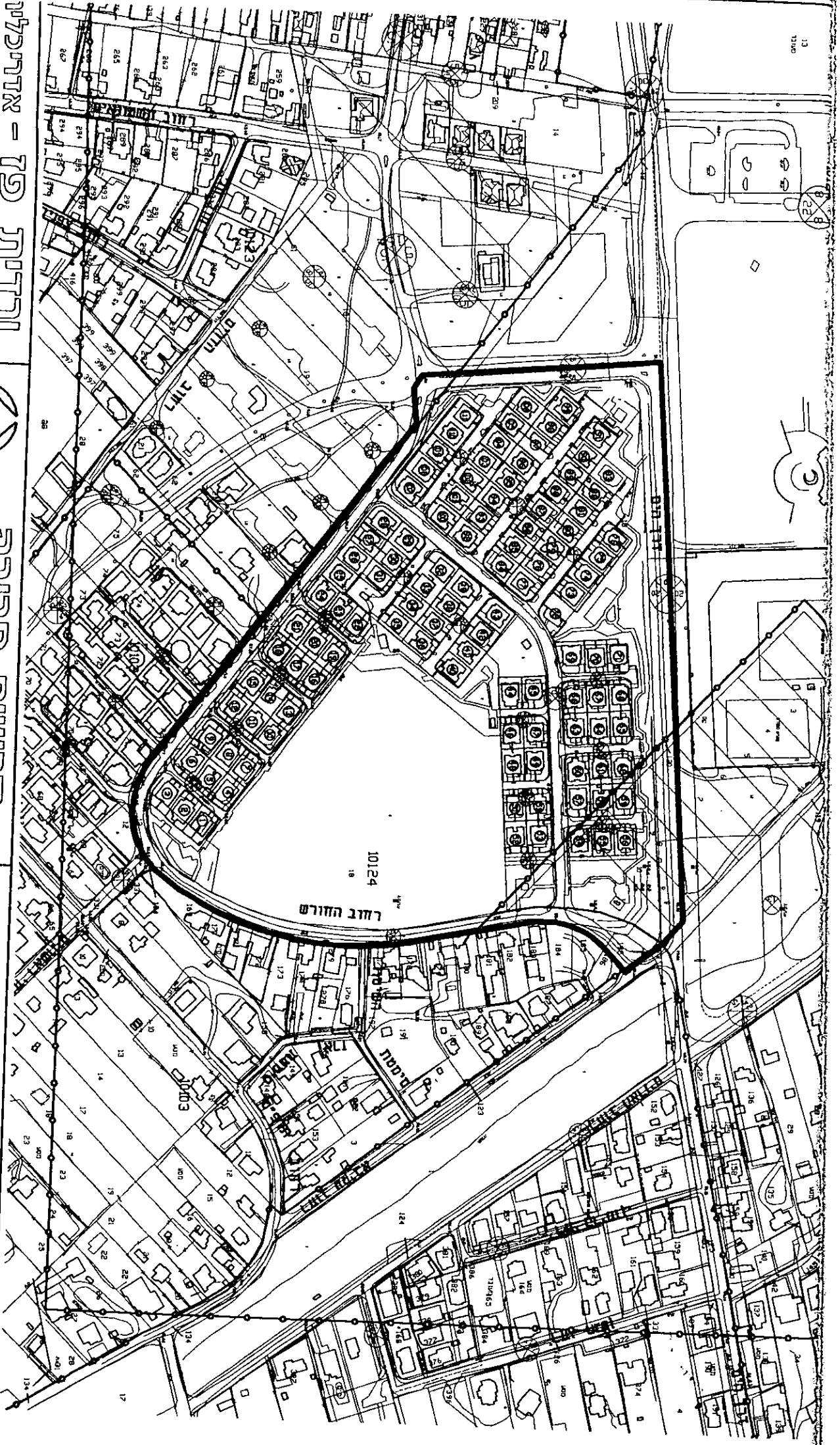
**נספחי בינוי - מקרא**

1. פרטים בק.מ. 1:25 - א'1 - פרט גגון כניסה ( פונה לרחוב )  
א'2 - פרט גגון כניסה ( פונה לשכן / שצ"פ )  
ב' - פרט קירוי נישה אחורית  
ג' - פרט קירוי מרפסת בקומה א'

2. תרשים בינוי בק.מ. 1:200

04-02/1414 ט.נ.ט. 0641700-04

התאחדות הנדסה וקונסטרוקציה



ורדית פז - אדריכלית

רח' דגניה 34, כרכור  
 טל: 04-6271498 :079 04-6271747:720



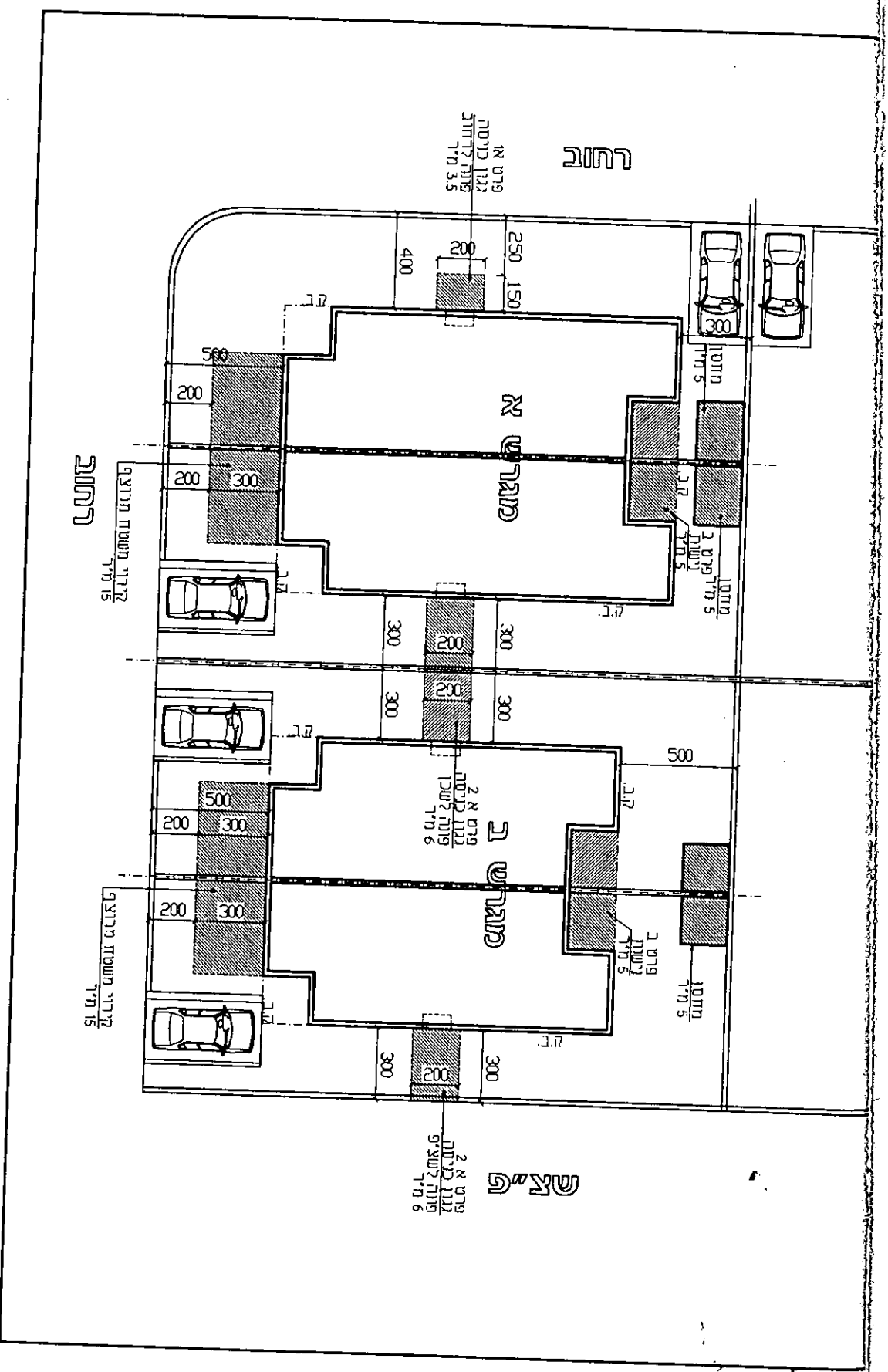
תרשים סביבה

להתמצאות בלבד (ללא ק.מ.)

ש - 414/ה  
 שכונת יפה נוף פרדס חנה

שטח - שטח נטו - שטח מועט

04-6271498 :079 04-6271747:720



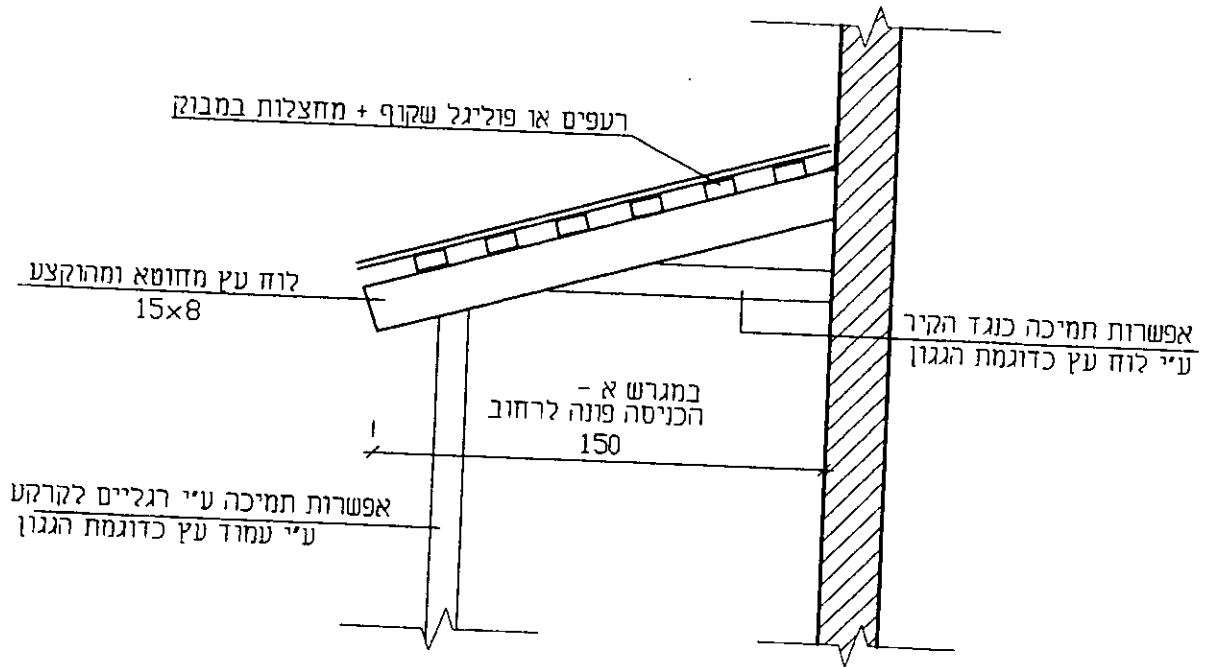
ורדית פז - אדריכלית  
 רח' דגניה 34, כרכור  
 טל: 04-6271498 פקס: 04-6271747

פרט ד - נספח בינוי  
 תרשים

ש-414-ה  
 שכונת יפה נוף פרדס חנה



שם הפרוייקט: נספח בינוי - פרטים מוגדלים  
 שכונת יפה נוף פרדס חנה

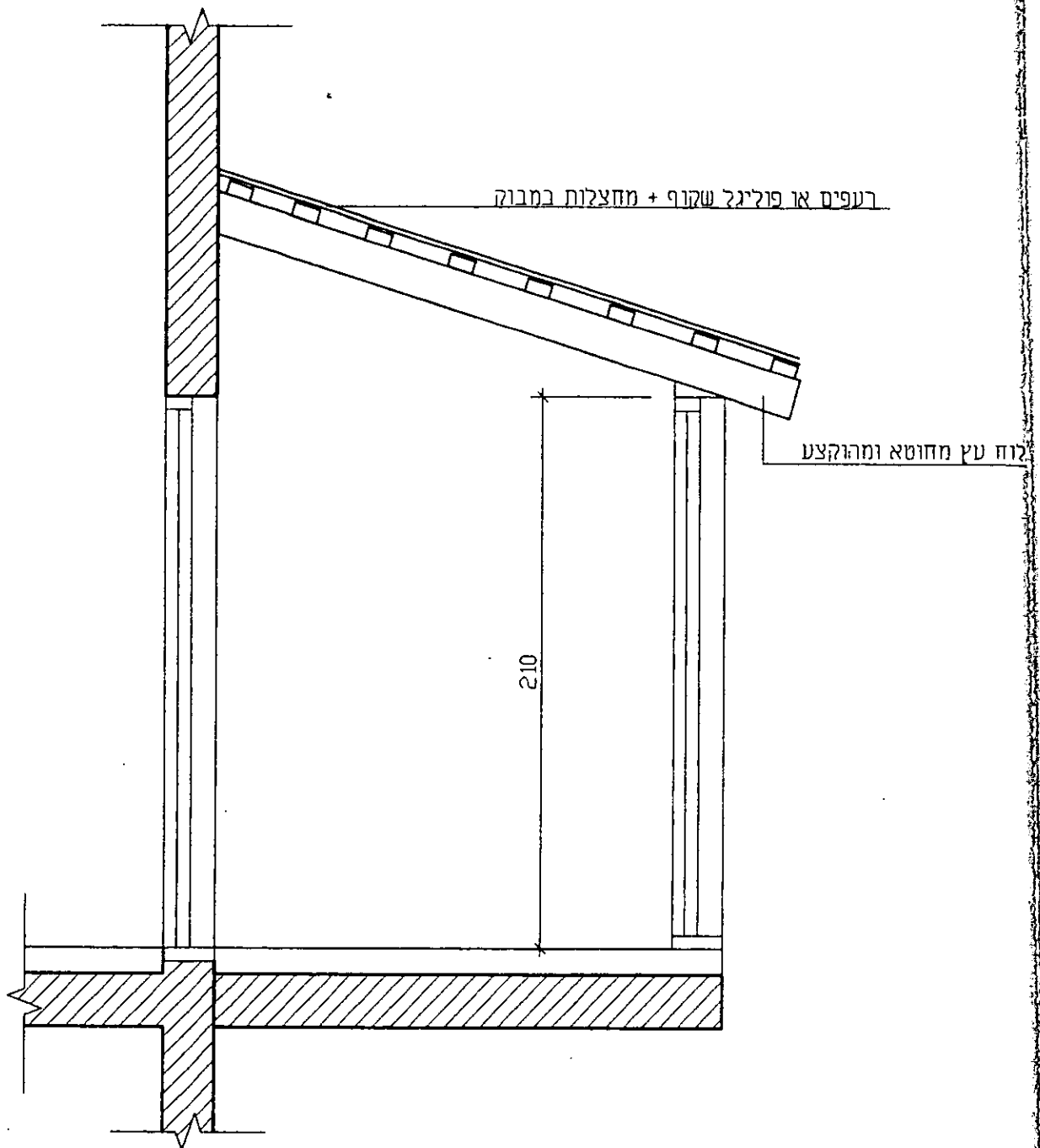


פרט א 1  
 פרט גגון כניסה בלבד - פונה לרחוב  
 ק.מ. 1:25

רח' ניר 18 פרבור  
 מל: 04-6271747

ורדית פז - אדריכלית

שם הפרוייקט: נספח בינוי - פרטים מנחים  
שכונת יפה נוף פרדס חנה

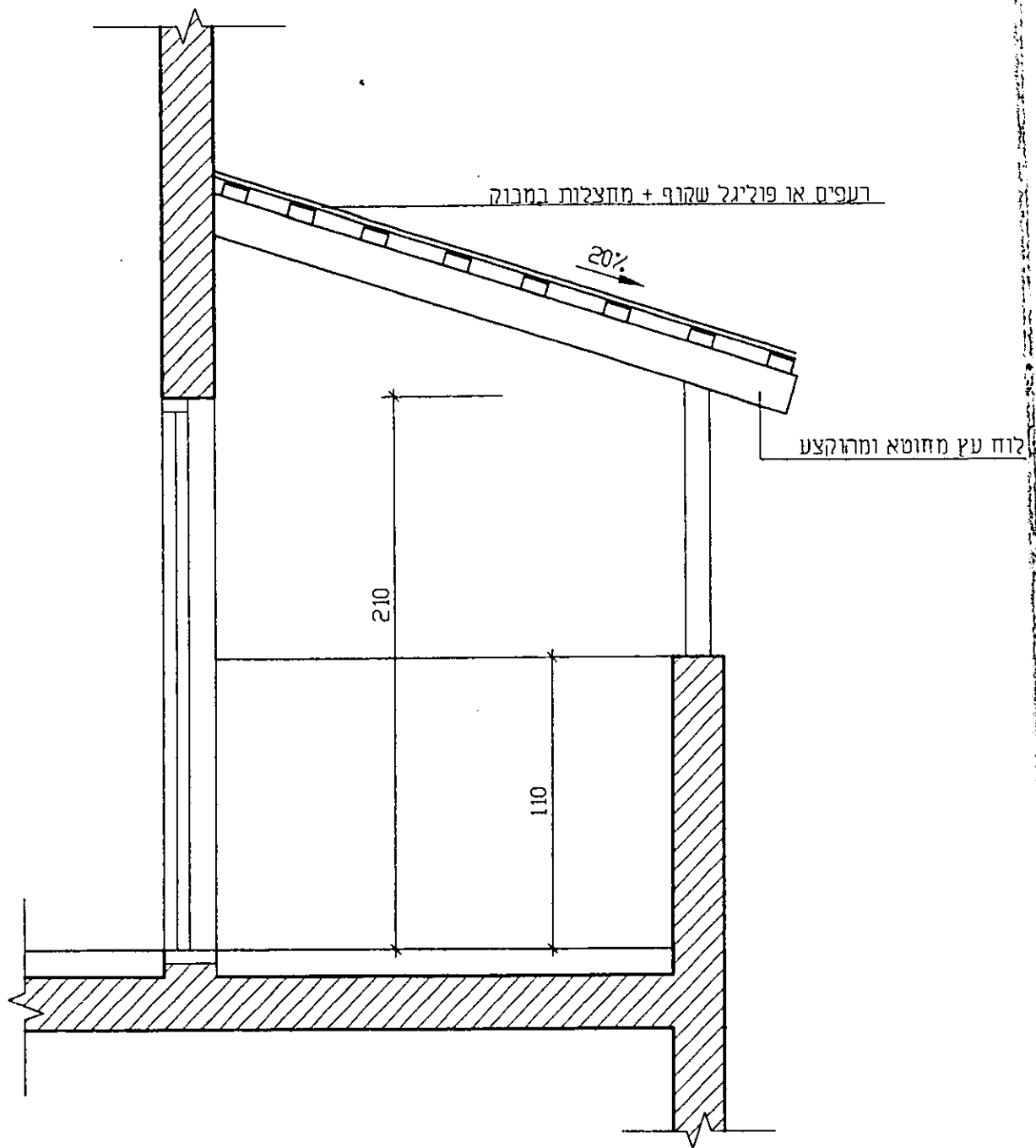


פרט ב  
פרט קירוי נישא אחורית  
ק.מ. 1:25

רח' ניר 18 פרפור  
טל: 04-6271747

ורדית פז - אדריכלית

שם הפרוייקט: נספח בינוי - פרטים מנחים  
 טכונת יפה נוף פרדס חנה



פרט 1

קירוי מרפסות - קומה א

ק.מ. 1:25

רח' ניר 18 כרמון  
 מל: 04-6271747

ורדית פז - אדריכלית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
 ת.ד. 500 סג'ר  
 תכנית הגדרת יישוב ש/טא/1

**הומלצה לאישור**

בשיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

תאריך 15-12-08 חוק אב  
 ק"ר חוק אב חוק אב  
 מהנדס הועדה חוק אב

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
 ת.ד. 500 סג'ר  
 תכנית הגדרת יישוב ש/טא/1

**הומלצה להפקדה**

בשיבה מס' 854 מיום 06-05-08

תאריך 15-12-08 חוק אב  
 ק"ר חוק אב חוק אב  
 מהנדס הועדה חוק אב