

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון גמול
מס' 15

תכנית מס' 353-0101410

דיור מוגן - פרדס חנה

הועדה המרכזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
12-03-2014
נדת קבל
תיח גנטי

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון גמול
מס' 15

מתן תוקף

הפקדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0101410
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6593
ביום 19.5.13

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

נ.שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 353-0101410
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.12.13 לאשר את התכנית.
901
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון גמול
מס' 15

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מטרתה להסדיר סטטוטורית בניה קיימת של מבנה דיוור מוגן ציבורי (משרד הבינוי והשיכון), שנבנה בתחום ביה"ח הסיעודי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דיר מוגן - פרדס חנה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

353-0101410

מספר התכנית

5.904 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	197418
	קואורדינאטה Y	710006
1.5.2 תיאור מקום	איזור מוסדות בצפון פרדס חנה.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	חרמון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק	170	122

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 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 1	שינוי	שינוי יעוד והוראות בניה בתחום הקו הכחול.	1324	560	22/12/1966

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/05/1975	1625	2110	תוכנית זו אינה משנה הוראות התוכנית המאושרת.	כפיפות	ש/ 139



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



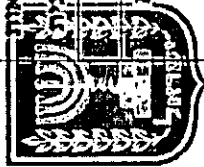
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

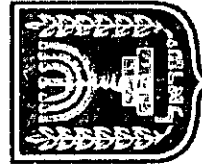
1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע			דינה אמר		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא		20/01/2014		דינה אמר				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא				אמר דינה	17/07/2012	1	1:500	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין
מונה הדפסה 15

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

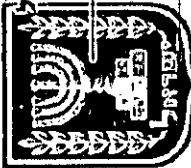


תמונת זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)		04-8630666	04-8630728	



הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין ממשלה א' רח' פל-ים 5.

תקנון זמין
מונה הדפסה 15

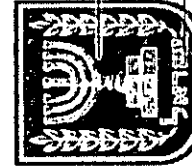
1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)		04-8630666	04-8630728	

(1) כתובת: בנין ממשלה א' רח' פל-ים 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8630872	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) כתובת: בנין ממשלה א' רח' פל-ים 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

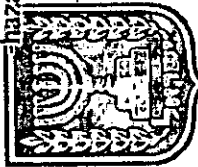
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דינה אמר	10441	אמר קורנאל אדריכלים	חיפה	(1)		04-8371190	04-8371269	curie@inter. net.il

תכנית מס': 353-0101410 - שם התכנית: דזור מוגן - פרדס חנה

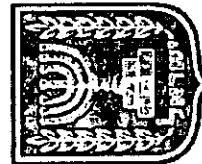
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(2)		04-8580355	04-8580377	marina@hetz hazafon.co.il

(1) כתובת: דרך היס 67.

(2) כתובת: רח' היוזמה 2, ת.ד 2054 - טירת כרמל 30200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפוסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת סטאטוטורית של בנין קיים לדיור מוגן שהוקם בשטח זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המגרש לדיור מיוחד משטח למוסדות סעד ובריאות.
2. קביעת הוראות ומגבלות בניה ע"פ הקיים.
3. מתן הוראות ותנאים לאישור ומתן היתרים למבנה דיור מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.904



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	92		+92		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	4,778		+4,778		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	01
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק ע/עצים לשימור	דיור מיוחד	01
בלוק ע/עצים לשימור	דרך מאושרת	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	632.17	10.71
מוסדות סעד ובריאות	5,272.58	89.29
סה"כ	5,904.75	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,272.58	89.29
דרך מאושרת	632.17	10.71
סה"כ	5,904.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דיור מיוחד

4.1.1 שימושים

- א. דיור מוגן לקשישים ביחידות בנות חדר עד 2 חדרים.
 ב. שימושים נלווים כמועדון, משרדי הנהלה, דירת אב בית, חדרי מערכות.

4.1.2 הוראות

א

לא תותר תוספת בניה למבנה הקיים, למעט הדרוש למערכות טכניות ולדרישות בטחון ובטיחות.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

- א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



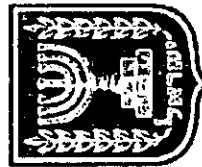
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מ"ר
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צדדי- ימני	שמאלי	
דיור מיוחד	01	5272.58	4318	93.84	92	17.44	7.7	1	2	(1)	(1)	4948
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
<p>מפלגת הליכוד</p> <p>תכנון זמין</p> <p>מונה הדפסה 15</p>												



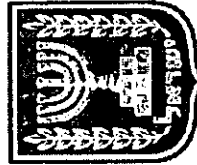
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעור
	קדמי (1)		
ד"ור מיחוד			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: -
(1) בהתאם למתווה הבנין הקיים (המסומן בתשריט).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

	<p>6.1 חניה</p> <p>יתן פטור מתקן חניה הנדרש לפי התקנות.</p> <p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח-יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1. השטח הפנוי מכל בינוי פיתוח או ריצוף, שיהיה חדיר מים למטרות חילחול לתת-הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועי"כ הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תחום.</p> <p>2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6.3 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו היחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הקיימים במגרש יישמרו ללא שינוי.</p> <p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לאחר אישור תוכנית זו תוגש תוכנית להיתר בניה של המצב הקיים.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות, אישור שהבנין עומד בתקני נגישות אש ובטיחות.</p> <p>6.7 תשתיות</p> <p>מים-אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ביוב-תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת של הישוב באישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק זה לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965 ובהתאם לכל דין.</p>
	<p>7. ביצוע התכנית</p>

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	משדד הבינוי והשיכון 500100821	משדד הבינוי והשיכון	משדד הבינוי והשיכון	אדריכלות אבולנט משדד הבינוי והשיכון מחוז חיפה 19/14

יום	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	משדד הבינוי והשיכון 500100821	משדד הבינוי והשיכון	משדד הבינוי והשיכון	מחוז חיפה חפלים/16 ת.ד. 272 ת.ד. 1114 04-2638666

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101795	בבעלות מדינה	בבעלות מדינה	חתימה:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	אמר קוריאל אדריכלים	דינה אמר	עורך ראשי	14.2.14

חתימה: *[Signature]*
אדריכל אדריכלים בע"מ
דרך חיים 16, חיפה 34744
טל. 03-8371190 - 03-8371169



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר לתכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו חסכם מתאימים, ועל חתימתו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל, ורשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או חששה לדון חסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חרזה או חודאה בקיום חסכם כאמור ואו ויתור על סמכותנו בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהם, והוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה חסכם כאמור ועל כל זכות אחרת החיימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 19.2.14