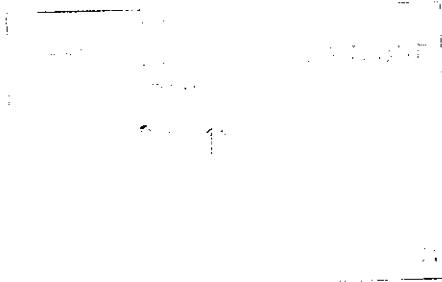


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0073494

תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 174, 172 פרדס חנה-כרכור



מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון מקומי **שומרון**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' 353-0073494 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 107 מיום 11.6.12 יו"ר הועדה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית הפקדה חכנית מס' 353-0073494 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 734 מיום 15.10.12 יו"ר הועדה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 353-0073494 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6079 מיום 26-10-13 עמוד 780</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0073494 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6575 מיום 14.4.13 עמוד 637</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	--

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשת תוספת קומות ויחידות דיור על מנת למצות את הפוטנציאל של המגרש. בתחום התכנית קיימים עצי אקליפטוס רבים לשימור, מה שהגביל את יכולת הפריסה על הקרקע ואת יכולת התכנון האופטימלית למגרש, וכן בהתאם למאושר עפ"י תב"ע ש/24/ה' וש/מק/24 ד' הסמוכים לתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 174, 172 פרדס חנה-כרכור
		מספר התכנית	353-0073494
1.2	שטח התכנית		4.81 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	27/05/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון
 קואורדינאטה X 198937
 קואורדינאטה Y 709427
 1.5.2 תיאור מקום מגרש 59 רחוב גבע פרדס חנה - כרכור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גבע	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10072	מוסדר	חלק		139, 172, 174

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
59	ש/24 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/17 ממשיכות לחול.	1705	1235	01/03/1971
ש/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/18 ממשיכות לחול.	1940	2236	26/08/1973
ש/ 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/24 ממשיכות לחול.	1392	2211	14/09/1967
ש/ 24 ב	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/24/ב ממשיכות לחול.	5781	2103	28/02/2008

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממן			תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע			11/02/2013	שלומי ממן				כן
טבלאות הקצאה	רקע		1	15/01/2013	עידן אורי				כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	29/11/2012	ממן שלומי				לא
חניה	מנחה	1: 250	1	04/07/2012	זילברשטיין רן				לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/1912	ממן שלומי				לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317		shai_hai1@ walla.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@walla.co m
		שיכון ובינוי נדל"ן		(1)		03-7371388	03-7371388	

(1) כתובת: הירדן 1 קריית התעופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317	04-6230317	shai_hai1@walla.co m
בעלים			שיכון ובינוי נדל"ן		(1)		03-7371388	03-7371388	

(1) כתובת: הירדן 1 קריית התעופה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 353-0073494 - שם התכנית: תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 174, 172 פרדס חנה-כרכור

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלומי ממן	117827			(1)		04-6277373	04-6277676	gevim1@gmail.com
	יועץ תנועה	רן זילברשטיין	103099	אמי מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	ran@amymetom.co.il
מודד	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	Idan_srv@netvision.net.il

(1) כתובת: תד 4113 פארק עסקים קיסריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יחידות דיור.
תוספת קומות.
תוספת גובה.
תוספת שטחי שרות.
שינוי במיקום שפ"פ.
הזזת מיקום זיקת הנאה למעבר ברכב בשצ"פ.
אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד מ 48 יח"ד ל 58 יח"ד לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8).
תוספת קומות מ 6 קומות ע"ע לסה"כ 8 קומות מעל לקומת הקרקע לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9).
תוספת גובה מ 25 מ' ל 31 מ' לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9).
תוספת שיטחי שרות עקב תוספת 10 יח"ד ללא שינוי בשטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8).
שינוי במיקום שפ"פ על מנת לאפשר שימור עצי אקליפטוס.
הזזת מיקום זיקת הנאה למעבר ברכב בשצ"פ בתא שטח מס' 3.
אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.81	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	48	+58
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,558.4	+5,558.4
הערות			ללא שינוי

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

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח פרטי פתוח	5, 4, 2
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	5, 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	5, 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח פרטי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	5, 4, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	3,779.22	78.62
שטח פרטי פתוח	868.9	18.08
שטח ציבורי פתוח	158.71	3.30
סה"כ	4,806.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,779.22	78.62

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.08	868.9	שטח פרטי פתוח
3.30	158.71	שטח ציבורי פתוח
100	4,806.83	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מיועד למבני מגורים רב משפחתיים.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים עפ"י תכנית בתוקף ש/24ב'.
4.2.2	הוראות
א	עפ"י תכנית בתוקף ש/24ב'.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים עפ"י תכנית בתוקף ש/24ב'.
4.3.2	הוראות
א	עפ"י תכנית בתוקף ש/24ב'. בתחום השפ"פ לא תותר חנייה, הוראות הפיתוח והשימוש יהיו בהתאם לש/24ב ללא שינוי.

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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי					
3 (10)	3 (9)	0 (8)	3 (7)	8 (6)	31	58 (5)	(4)	8678.4			3120 (3)	5558.4 (2)	4632 (1)	1	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש עפ"י שטח רשום.

(2) גודל דירה מינימלי לא יפחת מ 85 מ"ר לשטח עיקרי.

(3) הסבר לחישוב שטחי השרות :

במצב קיים -

$$\text{ממ"ד } 360 = 48 \text{ יח' } * 7.5$$

$$\text{מחסנים } 288 = 48 \text{ יח' } * 6$$

$$\text{מרפסות } 576 = 48 \text{ יח' } * 12$$

$$\text{מערכות } 40 = 2 \text{ בניינים } * 20$$

$$\text{מבואות } 420 = 2 \text{ בניינים } * 7 \text{ קומות } * 30$$

$$\text{מפולשת } 800 = 2 \text{ בניינים } * 400$$

סה"כ 2484 מ"ר.

תוספת שטחים ליחידות מאושרות -

$$\text{למבני"ד " : } 216 = 48 \text{ יח' } * 4.5$$

תוספת שטחי שרות ל 10 יח' חדשות -

$$\text{ממ"ד } 120 = 10 \text{ יח' } * 12$$

$$\text{מחסן } 60 = 10 \text{ יח' } * 6$$

$$\text{מדרגות } 120 = 2 \text{ בניינים } * 30 \text{ ב"ר } * 2$$

$$\text{מרפסות } 120 = 10 \text{ יח' } * 12$$

סה"כ תוספת - 420 מ"ר

סה"כ שטחי שרות 3120 מ"ר.

(4) עפ"י תכנית בתוקף.

(5) תוספת קומות, גובה ויח"ד תהווה סטייה ניכרת.

(6) ק+8.

(7) מזרחי.

(8) מערבי.

(9) צפוני.

(10) דרומי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ב. בתחום המגרש תירשם זיקת הנאה למעבר לחניה לטובת מגרש 31 כמפורט בנספח התחבורה והבינוי.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>א. 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. ב. 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/א 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 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' 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 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>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים 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 שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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): <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. 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 שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקה קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה- היתר בניה לאתר גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה,

6.5	פסולת בניין
מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי מפורטת לפיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדוגמת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר הבניה. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4- אישור תשריט איחוד וחלוקה ורישום.</p>	
6.7	תשתיות
<p>1. אספקת גז מרכזי לבנין והתקנת מיכלי הגז, מונים וצנרת- עפ"י ת"י 158 על חלקיו. צוברי גפ"מ מוטמנים ע"י טכנאי מוסמך של החברה בלבד, במרחקי בטחון ממדרכות בהתאם לתקנות ובתחום מגרש המגורים.</p> <p>עובי כיסוי החול שמעל הצובר הינו 60 ס"מ (עפ"י מפרט פיקוד העורף).</p> <p>מרחקי בטיחות לצוברי גפ"מ נקבעו בתקן ישראלי 158 חלק 1 (2000) ובהתאם לנוהל החברה.</p> <p>כל תשתית שתימצא בתוך מערך הדרכים אשר שונו בתכנית, שינויים יבוצע ויחולו על היום.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>	
6.8	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מיזם התכנית, כפוף לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
6.9	גגות
<p>א. על גג הבניין תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.</p> <p>ב. כל בניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
6.10	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית :

תוך 5 שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ 514297589	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	בעלים	8.8.13 שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ חתימה: ח.פ. 514297589
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ 514297589	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	בעלים	8.8.13 שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ חתימה: ח.פ. 514297589
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שיכון ובינוי נדל"ן 520021171	שיכון ובינוי נדל"ן	בעלים	8.8.13 שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ חתימה: ח.פ. 514297589
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ 514297589	שי-חי אחזקות נדל"ן בע"מ	בעלים	8.8.13 שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ חתימה: ח.פ. 514297589
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שיכון ובינוי נדל"ן 520021171	שיכון ובינוי נדל"ן	בעלים	שיכון ובינוי נדל"ן חתימה: ח.פ. 520021171
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שיכון ובינוי נדל"ן 117827	שלומי ממון	עורך ראשי	8.8.13 שיכון ובינוי נדל"ן חתימה: ח.פ. 117827

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' שלומי ממון(שם), מספר זהות 22242598, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 353-0073494 ששמה תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 172, 174 פרדס חנה-כרכור (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 117827.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. רן זלברשטיין, יועץ תחבורה, תוכנית תחבורה וחניות.
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

8.8.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רן זילברשטיין (שם), מספר זהות 028009207.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 353-0073494 ששמה תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 174, 172 פרדס חנה-כרכור (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה והמסחר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 103099 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

8/8/13
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 353-0073494

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.8.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ד"ר יעקב גלילי מספר רשיון: 555 חתימה: [חתימה] תאריך: 8.8.13

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5.3.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: יעקב גלילי מספר רשיון: 555 חתימה: [חתימה] תאריך: 8.8.13



תכנית מס' 353-0073494

מבא"ת 2006

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



עורך התוכנית: אדר' שלומי ממנ תאריך: 8.8.13 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

לא	כן	נושא	סעיף בונה	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בונה - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בונה ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

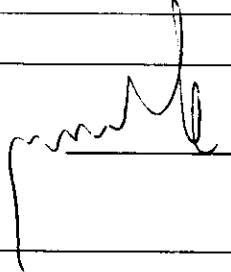
(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

תכנית מס' 353-0073494

מב"א"ת 2006

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: אדר' שלומי ממנן תאריך: 8.8.13 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
353-0073494	מילוי תנאים הפקדה		

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009



אגף היעור - אזור מנשה השרון

בס"ד

28.1.13

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון
רשות מקומית - פרדס חנה כרכור

א.ג. נכבד/ה,

הנדון: חזרת דעת פקיד יערות לתוכנית 353-0073494
תוספת קומה בגוש 10072 חלקה 174, 172 פרדס חנה כרכור

פקיד היערות אינו מתנגד לתוכנית 353-0073494 שנמסרה מתאריך 30.11.12 מהדורה 2 שלב מילוי תנאים להפקדה.

בשטח קיימים 26 עצי איקליפטוס.

על פי התוכנית כל העצים בשטח לשימור.

יש להתנות בהיתר הבניה:
א. הנזיות לשימור העצים בשטח.

אין מסמך זה אישור לכריתה או העתקה.

פגיעה בעצים מוגנים הינה עבירה פלילית.

יעקב ארק
מנהל אזור מנשה השרון
קקל

בברכה,
יעקב ארק
מנהל אזור מנשה השרון

העתק:
שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ

יקנעם מושבה, ת.ד. 190, מיקוד: 20600



טל': 04-9090101
פקס: 04-9090100