

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0179622

בית אבות ברח' המושב - כרכור.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משטרת הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
07-12-2014
הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0179622
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6884
ביום 21.9.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
26.11.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית
9.12.14 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0179622
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6958
ביום 1.1.15

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת בית אבות ברח' המושב בפרדס חנה כרכור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית אבות ברח' המושב - כרכור.
		מספר התכנית	353-0179622
1.2	שטח התכנית		4.098 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
- קואורדינטה X 199661
- קואורדינטה Y 708857

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	המושב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	178	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1971	1235	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 17 ✓
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע			שלומי ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא				שלומי ממון		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	נספח בינוי	04/12/2013		שלומי ממון	06/11/2013	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	17/07/2014		אוסמה חטיב	13/11/2013	1	1:250	מנחה	חניה
כן		04/12/2013		שלומי ממון	04/12/2013	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	השריט מצב מאושר	06/10/2013		שלומי ממון	06/10/2013		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 המגוחים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	מקצוע/ תואר
shai_hai@walla.com		04-6230317	7	שמשון	פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	אור יצירה במימד אחר בע"מ			

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם
shai_hai@walla.com		04-6230317	7	שמשון	פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	אור יצירה במימד אחר בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	
shai_hai@walla.com		04-6230317	7	שמשון	פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	אור יצירה במימד אחר בע"מ				בעלים
	077-9779930	077-9779903		הרד המניס (1)	פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	מועצה מקומית פרדס חנה כרכור				בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 1022.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
gevim1@gmail.com		04-6277373	21	אלון התבור	קיסריה	ממן אדריכלות ובינוי ערים		שלומי ממן	עורך ראשי	
osama4@bezeqint.net	04-6470107	04-6470483		(1)	יפיע		107140	אוסמה חטיב	יועץ תחבורה	
idan_srv@netvision.net.il	04-6273343	04-6273343	28	דרור	פרדס חנה-כרכור		555	אורי עידן	מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 667.

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

הקמת בית אבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש לבית אבות סיעודי.
תוספת שיטחי שרות למעברים, פרוזדורים ולשרות.
תוספת קומות.
תוספת שימוש במרתף לחניות ושרות לבית אבות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.098
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	4,791.17			4,791.17	מ"ר	מבני ציבור (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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105.44	2.57
מבנים ומוסדות ציבור	3,992.64	97.43
סה"כ	4,098.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	105.44	2.57
מבנים ומוסדות ציבור	3,992.64	97.43
סה"כ	4,098.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בניני מינהל. 2. מקומות לפולחן דתי. 3. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות אמנות. 4. מגרשי משחקים. 5. בתי קפה ומועדונים. 6. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי-אש. 7. מקומות חנייה בשכר. 8. משרדים. 9. בית אבות. 10. מרתף חניה בגבולות המגרש.
4.1.2	הוראות
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבנים ומסודות ציבור	יעוד	תאי שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			חבטית (% מתח שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הבנייה הקובעת	עיקרי	שרות		מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
1			גודל מגורש כולל	מעל הבנייה הקובעת	עיקרי	שרות		1	1	3	4	4	1
8		1	3992.64	4791.17	1169.1	(1) 1700		1	(3) 3				

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:

- למרתף חניה ולשרות עבור בית אבות.
- מבנה בן 5 קומות יתאפשר למבנה בית אבות בלבד. כל מבנה לתכלית אחרת יצטרך לעמוד בעקרונות תכנית המתאר והתכנית המפורטת המאושרת כל תוספת קומה למבנה בשימוש שאינו בית אבות תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 1972 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. כל תוספת קומה במבנה בית האבות מעבר ל 5 הקומות הנוצעות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית, כאמור לעיל.
- לכיוון שביל.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>במידה והמקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז, יחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
6.2	חניה
<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. בניית מרתף חניה יותר עד גבולות המגרש.</p>	
6.3	חשמל
<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.</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>	

6.3	חשמל	<p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בנוכחית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>
6.4	ניהול מי נגר	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6.5	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הכאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים	<p>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</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הועדה המקומית לא תחליט על מתן היתר בניה בטרם קבלת אישור סופי של משרד הבריאות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בנינו אשר תראה בין השאר, את פיתוח השטחים הפנויים והמגוננים, כך שיותאמו לאופי הבינוי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע התכנית - 5 שהים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אור יצירה במימד אחר בע"מ 513250415		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אור יצירה במימד אחר בע"מ 513250415		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אור יצירה במימד אחר בע"מ 513250415		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית פרדס חנה כרכור 678000		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ממן אדריכלות ובינוי ערים		
		סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	חתימה:
			אדריכלות ועיצוב טל. 04-6277373

