

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	תכנית מס' 353-0124206
25-07-2016	מגורים ושטחי ציבור ברחוב המעלה בפרדס חנה
נ ת ק ב ל	

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

אישורים

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

מינהל התכנון- מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המחוזית החליטה ביום:	
20.7.15	
לאשר את התכנית	
יוסל משלב	7.8.16
יו"ר הועדה המחוזית	תאריך

דברי הסבר לתכנית

יזמי התכנית, חברת ג.נ.דר לבניין ומסחר בע"מ וגרינברג א.מ.ן בע"מ הם בעלי חלקה מס' 344 בגוש 10103, שבפינת רחובות למרחב, הבוטנים ורח' המעלה, במרכז פרדס חנה. החלקה יועדה, בשנת 1974, לאתר לבניין ציבורי, אך לא הופקעה.

היזמים מבקשים לשנות הייעוד למגורים, ולהקים בית דירות ובו 17 יחידות דיור. במסגרת התכנית מוצע גם לפתח גן ציבורי, בשטח המאושר לדרך שבין רחוב המעלה לדרך למרחב, מאחר והפרשי הגובה שבין שני הרחובות אינם מאפשרים את סלילת הדרך. בנוסף וביוזמת המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור התכנית כוללת גם שינוי יעוד של שטח מגורים מאושר עליו קיים גן ילדים לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ושטחי ציבור ברחוב המעלה בפרדס חנה

מספר התכנית 353-0124206

1.2 שטח התכנית 11.601 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

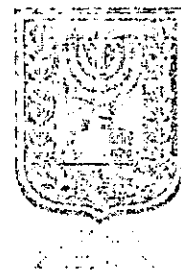
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

197259 קואורדינאטה X

708820 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על השטח הנמצא בפינת הרחובות המעלה ודרך למרחב בפרדס 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	דרך למרחב		
פרדס חנה-כרכור	המעלה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	314, 317, 344-345	326, 331, 346

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

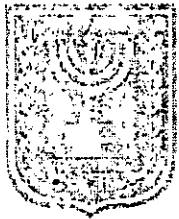
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

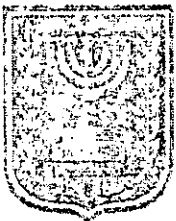
לא רלוונטי

1.6 יחס בין-התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966	560	1324		שינוי	ש / 1
13/06/1974	1668	2016		שינוי	ש / 116
30/09/1980	96	2661		שינוי	ש / 209
18/08/1983	2761	2953		שינוי	ש / 288
11/05/1995	3121	4303		כפיפות	ש / 414 במ



רשות תכנון ובינוי
העיר פרדס חנה

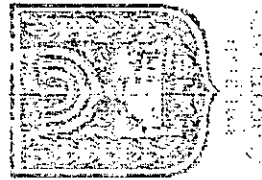


רשות תכנון ובינוי
העיר פרדס חנה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	12/07/2016	פרוינד יצחק	18/07/2016	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	13/01/2016	דוד אלחנתי	13/01/2016	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/01/2016	סאמר זועבי	13/01/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2016	פרוינד יצחק	18/07/2016	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים 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			ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437	04-6273777	
	פרטי			גרינברג א.מ.ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	לבונה	4	04-6373914	04-6273848	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך למרחב (ג)		04-6279916	04-6279953	r.arye@pardes- hanna- karkur.muni.il
פרטי			ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437	04-6273777	
פרטי			גרינברג א.מ.ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	לבונה	4	04-6373914	04-6273848	

(1) כתובת: ת.ד. 1022.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437	04-6273777	
בעלים			גרינברג א.מ.ן בע"מ	פרדס חנה- כרכור	לבונה	4	04-6373914	04-6273848	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
r.arye@pardes-hanna-karkur.muni.il	04-6279953	04-6279916		דרך למרחב (1)	פרדס חנה- כרכור	המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור			בעלים
	04-8630970	04-8630860	15	שד הפלויים	חיפה	ממ"י			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	מקצוע/ תואר
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		יצחק פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
0505315929a@gmail.com	09-8743987	09-8743986		(1)	זמר		805	עמאד אבו חבלה	מודד	מודד
office@lanof.co.il	04-9895707	04-9895705		(2)	רמות מנשה	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	81003	דוד אלחנתי	יועץ נופי	אדריכל
samer@sameerzoabi.com	04-6080552	04-6457174		(3)	אכסאל	סאמר זועבי תכנון וניהול - תחבורה, כבישים ופיתוח	88109	סאמר זועבי	יועץ תחבורה	מהנדס

(1) כתובת: ת.ד. 3313.

(2) כתובת: ד.ג. מגידו.

(3) כתובת: ת.ד. 846.

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 מגורים ויעוד שטחי ציבור ברחוב המעלה שבמרכז פרדס חנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי לאזור מגורים ב'.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מדרך לשטח ציבורי פתוח, לחניה ולמבנים ומוסדות ציבור.
- ג. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' לשטח למבנים ומוסדות ציבור, דרך ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות בינוי ועיצוב, תנאים להיתר ולפיתוח.



2.3-- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 11.601

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך סה"כ 17 יח"ד	3		+3		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
שטחים למטרות עיקריות	2,636		+750	1,886	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	17		+2	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מחושב לפי 114 מ"ר - שטח דירה ממוצעת ובנוסף 12 מ"ר - שטח מרפסת ממוצעת	2,142		-1,592	3,734	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5,4
דרך מוצעת	9,8
חניון	7
מבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים ב'	2
שטח ציבורי פתוח	6,3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	חניון	7
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6,3

3.2 טבלת שטחים

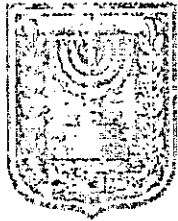
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	3,112.09	26.83
דרך מאושרת	6,347.18	54.71
מבנים ומוסדות ציבור	2,142.12	18.46
סה"כ	11,601.39	100

מצב מוצע

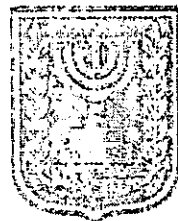
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
45.54	5,283.5	דרך מאושרת
1.15	133.96	דרך מוצעת
3.46	401.71	חניון
18.95	2,197.98	מבנים ומוסדות ציבור
17.78	2,062.78	מגורים בי
13.11	1,521.46	שטח ציבורי פתוח
100	11,601.39	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,132.90	דרך / מסילה לביטול



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

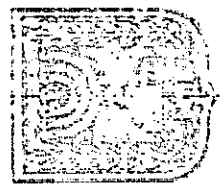
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מיועד למבנה מגורים בבנייה רוויה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא יותרו מחסנים פנים דירתיים ומחסנים הצמודים לדירות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
ב	הוראות בינוי הבינוי ידורג באופן יורד מרח' המעלה לכיוון דרך למרחב. הקומה הטכנית תהיה בגובה המינימלי הנדרש.
ג	הוראות בינוי יותר ניווד שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת בתנאי שגובה הבניין והתכסית ישארו כפי שנקבע בסעיף 5 להלן, וישמר דירוג המבנה וגובה הבניין מעל רחוב המעלה.
ד	הוראות פיתוח 25% משטח המגרש ישאר פתוח ומגונן. החניות יתוכננו עם ריצוף מחלחל.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מיועד למבני ציבור שכונתיים, כפי שתקבע הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מיצוי מלוא זכויות הבניה, בהתאם לתכנית זו, יהיה רק לבניה חדשה ולאחר שיהרס המבנה הקיים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים מיועד לגינון, למתקני משחק ולמעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים ואו תחנות טרנספורמציה בתחום השטח הציבורי הפתוח. 2. יובטח מעבר הולכי רגל מרחוב המעלה לדרך למרחב, בשטח הציבורי הפתוח שהמשכו החניון הציבורי.
4.4	דרך מאושרת

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	תבנה מפרדה פיסית בין דרך למרחב לרחבת הסיבוב שבקצה רחוב המעלה (תא שטח מס' 8).
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	מיועד לחניה ציבורית לכלי רכב.
4.6.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	החניות יתוכננו עם ריצוף מחלחל.
ב	בינוי /או פיתוח
	יובטח מעבר הולכי רגל מרחוב המעלה לדרך למרחב, בחניון שהמשכו בשטח הציבורי הפתוח.

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

שטחי ציבור- שמאלי	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקוביטה (מטר)	צמיפת יח"ד לדגום	מספר יח"ד	הכסית (% מתחם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתחם שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד
								שטחי בניה	מתחת לבנייה הקוביטה	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
4	4	3	10			50	150	3296	30	120	2197	1	מבנים ומוסדות ציבור	
5	8	4	(3) 12	8	(2) 17	45	137	2825	27.3	(1) 85.9	2062	2	מגורים ב'	



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

מבנים ומסודות ציבור מגורים ב'	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)
1		אחורי	5
2			(4) 7
		קדמי	5
			(5) 5

**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**

הערה בימת הטבלה:

- א. לעת הוצאת היתר בניה יותר לגייד שטחי בניה (עיקרי + שרות) מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בהתאם להחלטת הועדה המקומית. ניווד שטחי הבניה יהיה כפוף לעמידה בתוראות התכנית בדבר מסי הקומות וגובה הבניין מעל רח' המעלה והתכנית, וישמר דירוג המבנה.
- ב. סה"כ שטחי השרות הינם 682 מ"ר, מתוכם 340 מ"ר עבור מחסן (8 מ"ר) וממייד (12 מ"ר) עבור כל יחיד. יתרת שטחי השרות יהיו עבור חדר אשפה, חדר למתקנים טכניים, לובי, פיר מדרגות ומעלית.
- ג. הכניסה הקובעת לבניין המגורים מתייחסת לרח' המעלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מחושב לפי 114 מ"ר - שטח זירה ממוצעת ובנוסף 12 מ"ר - שטח מרפסת ממוצעת.
- (2) 20% מיחידות הדיור תהינה יחיד קטנות - 75 מ"ר (עיקרי + שרות).
- (3) מדרד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין למפלס חגג. לא כולל מעקה, מתקנים וחדר יציאה לגג.
- (4) לכיוון דרום, כלפי דרך למרחב.
- (5) הבנין יהיה מדרג בחזיתות צפונית, דרומית ומערבית. בחזיתות אלה חובה לסגת עם חזית הבנין בקומות 5 ו-6 לא פחות משני מטר מקו החזית בלפחות 80% מאורך חזית הבנין.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.</p> <p>ב. גגות התקנת מתקנים על הגגות רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:100 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניין, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) ובשיעור של 1.8 חניות לכל יחידת דיור לפחות.</p> <p>2. בתא שטח 2 תותר הקמת קומת חנייה תת קרקעית, והכניסה לחניה תהיה מרח' למרחב.</p> <p>3. החנייה תתוכנן עם ריצוף מחלחל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. 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 מקווי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן</p> <p>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 אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שטאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <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. אין לחפור או לבצע עבודת 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> <p>3. מערכת תאורת רחובות ואספקה למגורים תהיה בכבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. תכנון הניקוז בשטחים המיועדים לפיתוח באזור המבנה המסחרי השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות תלחול לתת הקרקע. 2. יינקטו 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון שטח הציבורי פתוח</p> <p>תכנון השטחים הפרטי הפתוח בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>

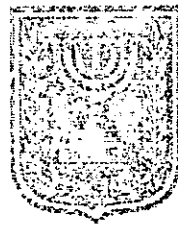
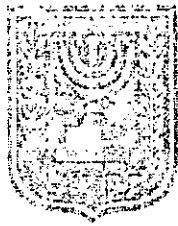
6.5	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>בתחום שטח הפרטי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטח זה כשטח פרטי פתוח.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. 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):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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 שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.8	<p>פסולת בניין</p>
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 3. בדיקת 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

6.8	<p>פסולת בניין</p> <p>לתשתיות.</p>
6.9	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה תואם לתכנית. ב. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת ביצוע תשתיות ופיתוח השטח.</p>
6.10	<p>תשתיות</p> <p>א. תשתיות תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.</p> <p>ג. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ד. ניקוז הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תקשורת מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.</p> <p>ז. מקלטים כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>
6.11	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.12	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית פרדס חנה - כרכור.</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ג.נ.-דר לבנין ומסחר בע"מ 511499808		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרינברג א.מ.ן בע"מ 513247049		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקומית 500278007		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ג.נ.-דר לבנין ומסחר בע"מ 511499808		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרינברג א.מ.ן בע"מ 513247049		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ג.נ.-דר לבנין ומסחר בע"מ 511499808		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרינברג א.מ.ן בע"מ 513247049		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור 500278007		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101803		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יצחק פרוינד פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947		

חתימת עורך ראשי:

מספר התכנית: 353-0124206

גרסת תשריט: 23

גרסת הוראות: 32

(להלן "התכנית")

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
25-07-2016
נ ת ק ב ל

אני החתום מטה שם יצחק פרוינד ת.ז. 006462147 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כוללת ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

20/07/2016

תאריך



חתימה

יצחק פרוינד

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

חתימות מקדמי התכנית

מינהל התכנון
העדה המחוזית - מחוז חיפה
 25-07-2016
ג. ת. 23
 32 וגרסת תשריטת מס' 353-0124206 אשר שמה הוא מגורים ושטחי ציבור ברמת המעלה בפרדס חנה

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 353-0124206 אשר שמה הוא מגורים ושטחי ציבור ברמת המעלה בפרדס חנה

מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ		תאריך: 21.7.16
מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: גרינברג א.מ.ן בע"מ	א.מ.ן גרינברג בע"מ	חתימה:

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור		תאריך: 21/7/2016
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ	א.מ.ן גרינברג בע"מ	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: גרינברג א.מ.ן בע"מ	א.מ.ן גרינברג בע"מ	חתימה:

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריטת שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	בקרע
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
שם ומספר תאגיד:	ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ ח.פ. 511499808 פרדס חנה דרך הבנים 12 046378437	חתימה:	בקרע
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
שם ומספר תאגיד:	ג.ג. דר לבנין ומסחר בע"מ	חתימה:	בקרע
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
שם ומספר תאגיד:	א.מ.ן גרינברג בע"מ	חתימה:	בקרע
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
שם ומספר תאגיד:	המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור	חתימה:	בקרע



מינהל התכנון
 האגודה המחוזית - מחוז חיפה
 25-07-2016
 נותק ל



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"י התשריט.
 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 התכנית: מס' 353-0124206

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: 11.1.2016 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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: אבנר חסין מספר רישיון: 805
 תאריך: 31.7.16
 חתומה: אבנר חסין
 מונדס נאודיטי מ.ר. 7277

מודד מוסמך מ.ר. 65

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: 11.1.2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אבנר חסין מספר רישיון: 805
 תאריך: 31.7.16
 חתומה: אבנר חסין
 מונדס נאודיטי מ.ר. 7277

מודד מוסמך מ.ר. 65

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבאי"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 353-0124206

(להלן - "התכנית")

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז חיפה

25-07-2016

נ ו ת ק ב ל

אני החתום מטה שם סאמר זועבי ת.ז. 026243360 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.

2. אני מומחה לתחום ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם מס' 101 הגוף משרד הנדסה ואדריכלות המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8809

או לחילופין (מחק את המיותר):

~~אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.~~

3. הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
תנועה	13/01/2016	09:34:55

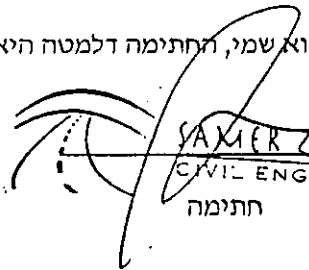
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

21/7/2016

תאריך


SAMIER ZOABI
CIVIL ENGINEER

חתימה

סאמר זועבי

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית 1

מספר התכנית: 353-0124206

(להלן - "התכנית")



אני החתום מטה שם דוד אלחנתי ת.ז. 015718224 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום כריכה ויש בידי תעודה מטעם רשם האמנים והגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 81003.
- או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום כריכה שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
שמירה על עצים בוגרים	13/01/2016	09:33:57

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 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 דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

20/7/16
תאריך

דוד אלחנתי
אדריכלות תכנון ונוף בע"מ
אדריכלות תכנון ואזורי עיבוד שירי
ק"ב רמת מנשה
טל: 9895705-04
פיקס: 9895705-04
חתימה

דוד אלחנתי
שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית :

מספר התכנית: 353-0124206

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם יצחק פרוינד ת.ז. 006462147 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית .
2. אני מומחה לתחום תכנון/ערים/אזורים ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תכנון ערים שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
בינוי ופיתוח	18/07/2016	14:00:38

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 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 דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

31.7.16

תאריך



חתימה

יצחק פרוינד

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף .

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 353-0124206

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם יצחק פרוינד ת.ז. 006462147 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום מטא, חלון / אקו'ס ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום תכנון ערים שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
מצב מאושר	18/07/2016	13:59:41

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 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 דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

31.7.16

תאריך



חתימה

יצחק פרוינד

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה כתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.