

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0130443

שינוי יעוד משביל לדרך משולבת - רח' המגדל, פרדס חנה

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

01-06-2015

נתקבל

תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
פרדס חנה - כרכור
תכנית מס' 353-0130443
להפקדה
הומלצה

בישיבה מס' 755 מיום 27/5/15
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
20.4.15

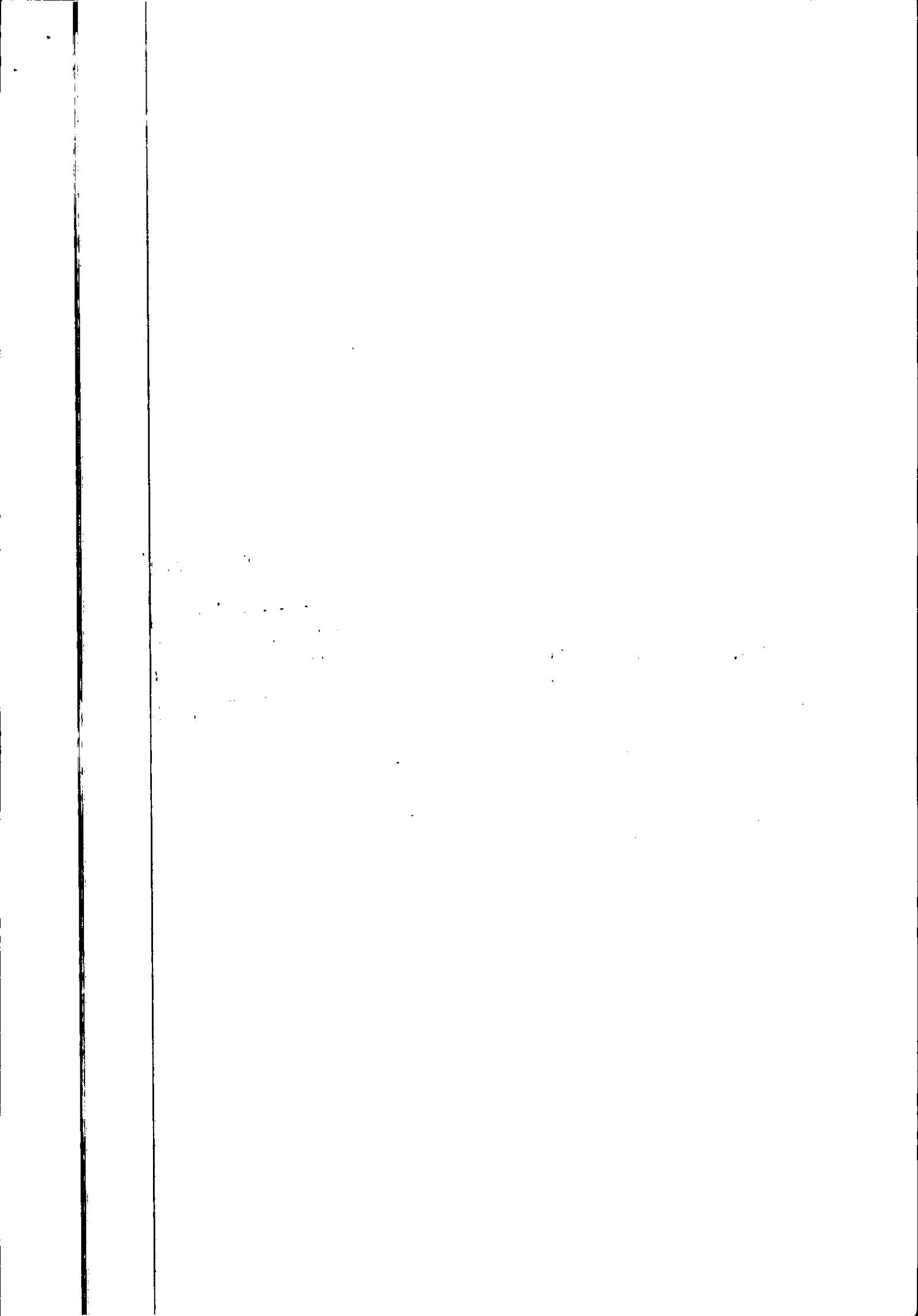
לאשר את התכנית

יוסף משלב
י"ר הועדה המחוזית

8.6.15
תאריך

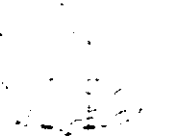
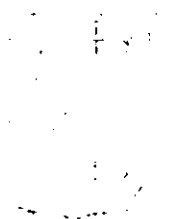
הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0130443
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6977
מיום 28/1/15 עמוד 3117

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

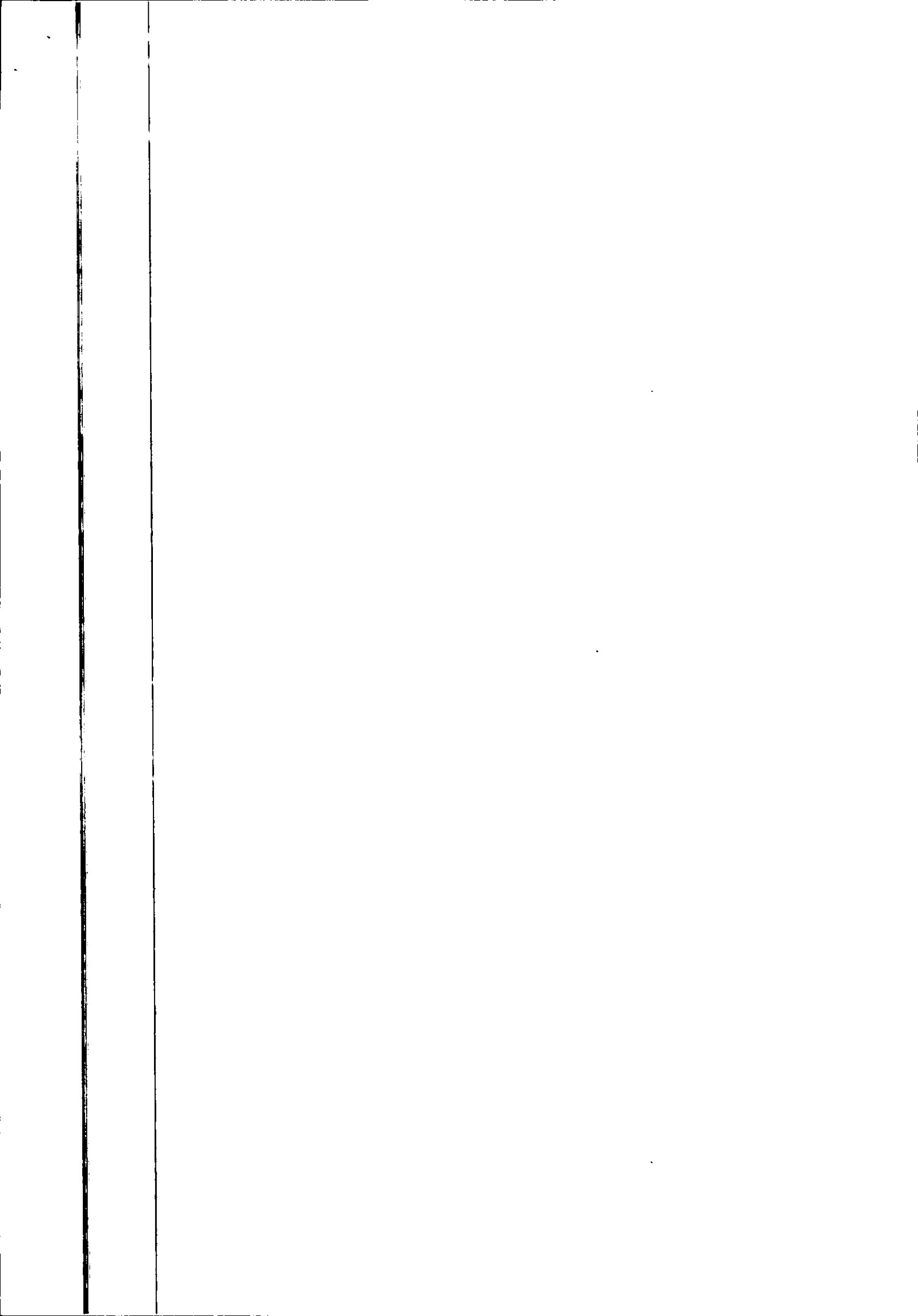


דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על מנת לשנות יעוד משביל לדרך משולבת בגוש 10073, חלקה 60 בפרדס חנה-כרכור, לצורך הסדרת גישה להולכי רגל ולרכבים למגרשי המגורים הגובלים ברח' המגדל.

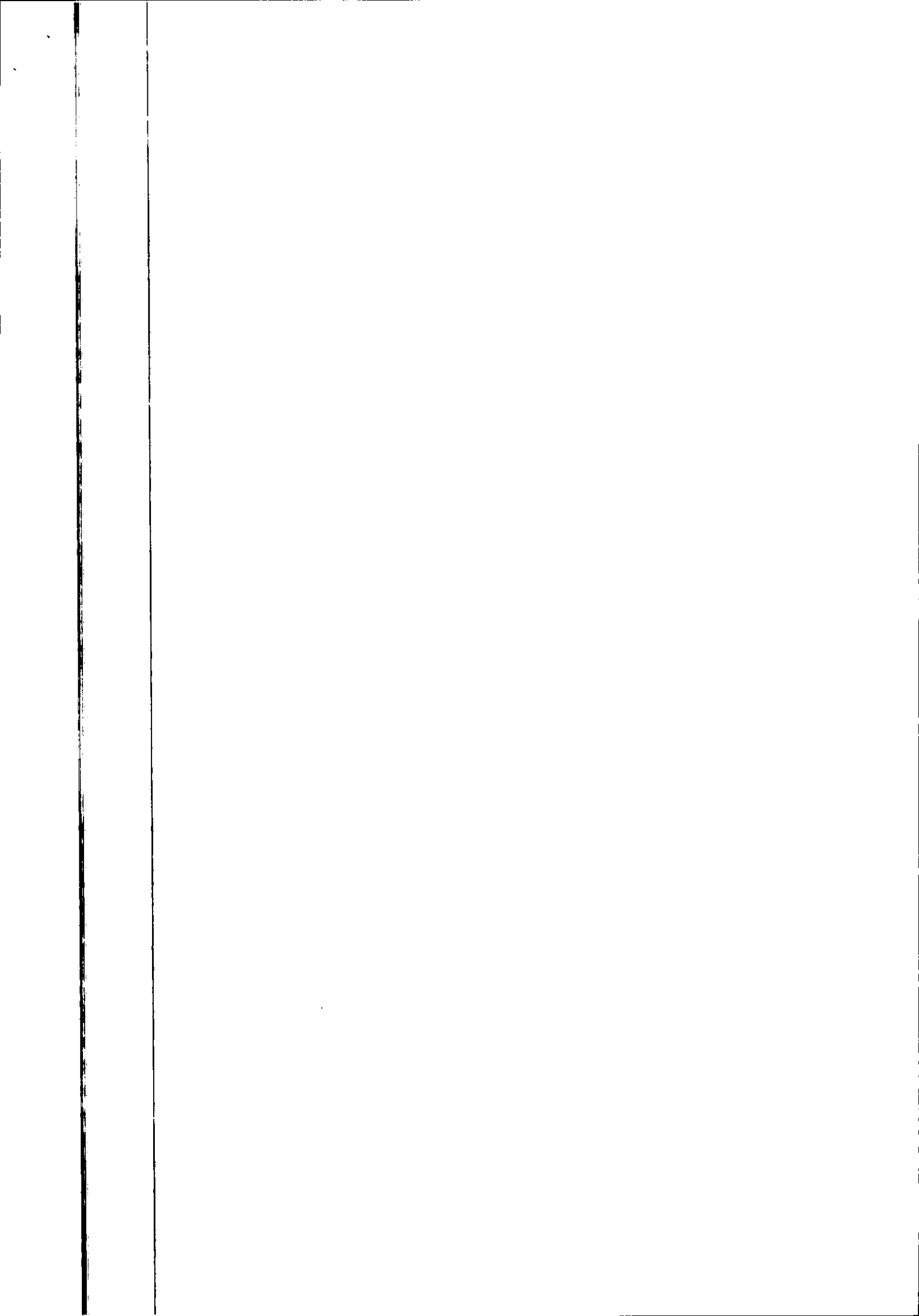


דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד משביל לדרך משולבת - רח' המגדל, פרדס חנה
		מספר התכנית	353-0130443
1.2.	שטח התכנית		2.091 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	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

198803 קואורדינאטה X

708580 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך גישה המחברת בין רח' עירון לרח' השופטים, בכרכור.

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	המגדל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	מוסדר	חלק		60, 166
10105	מוסדר	חלק		143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

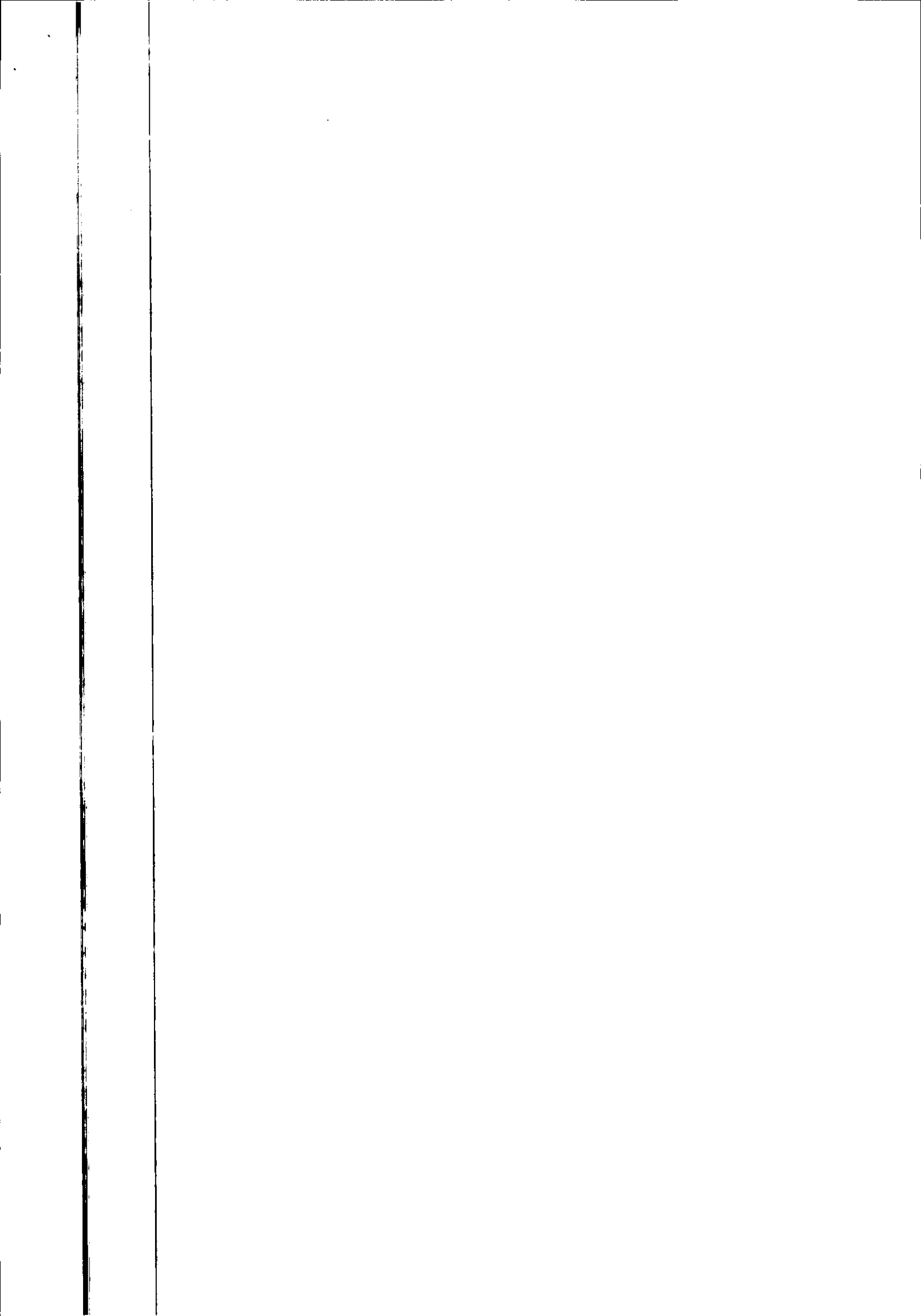
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



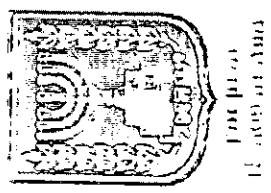
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/18 ממשיכות לחול.	1940	2236	26/08/1973

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי כמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			שלומי כמון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	02/12/2013	יונתן ליכט		22/06/2014	נספח עצים בוגרים-חתום להפקדה	כן
תנועה	מנחה	1:250	1	29/04/2013	דניאל ולין		06/10/2014	נספח תנועה-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:100	1	02/12/2013	דניאל ולין		04/09/2014	תנועה - חתך לאורך, חתכים אופייניים ופרט מבנה מיסעה-	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		07/02/2013	שלומי כמון		03/11/2014	חתום להפקדה גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוה	ישוה	רחוה	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור	מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור		פרדס חנה - כרכור (1)	דרך הבנים (1)					077-9779903	077-9779930	

הערה: למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1022 פרדס חנה - כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוה	רחוה	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור	כרכור (1)	דרך הבנים (1)		077-9779903	077-9779930	

(1) כתובת: ת.ד. 1022 פרדס חנה - כרכור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

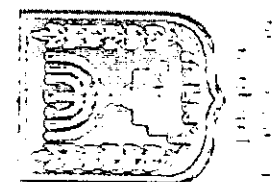
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוה	רחוה	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	

(1) כתובת: רח' פלייס 15 ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם ונאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר אדריכל
gevimi@gmail.com	04-6277676	04-6277373	21	אלון התבור (1)	קיסריה	גביס אדריכלים	117827	שלומי כמן	עורך ראשי	
eng@delnet.com	04-9996724	04-9966853		(2)	ירכא		838	דאהר גודת	מודד	מודד
danivalin@zahav.net.il	04-9000251	04-9000250	18	בלפור	נהריה	דניאל גלין הנדסה בע"מ	20042	דניאל גלין	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
office@lch-nof.com	03-6347241	03-6341562	14	שקד	אור יהודה	ליכט כהן חוגי אדריכלות נוף	2986477	יונתן ליכט	יועץ נופי	

(1) כתובת: ת.ד. 3114 פארק עסקים קיסריה 38900.
 (2) כתובת: ת.ד. 1124.



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

שינוי יעוד משביל לדרך משולבת.
קביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משביל הולכי רגל לדרך משולבת בכיוון תנועה חד סיטרי, לצורך גישה עורפית למגרשים.
קביעת הוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	
שטח התכנית בדונם	2.091

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
דרך משולבת	1
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת
להריסה	דרך משולבת
תאי שטח כמופים	תאי שטח כמופים
1	1
2	2
1	1
1	1

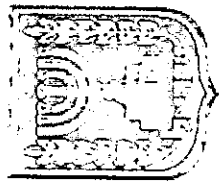
3.2 טבלת שטחים	
מצב מאושר	
יעוד	מ"ר
דרך מאושרת	233.2
שביל הולכי רגל	1,858.7
סה"כ	2,091.9
אחוזים	11.15
100	88.85

מצב מוצע	
יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	233.2
דרך משולבת	1,858.73
סה"כ	2,091.92
אחוזים מחושב	11.15
100	88.85

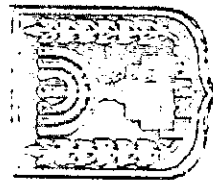
4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים, גינון ופיתוח סביבתי ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	תנועה
	תנועת כלי רכב חד סיטרית בתא שטח מס' 1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל



משרד התכנון והכלכלה
מדינת ישראל

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>ככל הניתן הכניסות למגרשי המגורים יהיו משותפות לשתי חלקות גובלות בגבול המגרשים, ובכל מקרה לא תותר יותר מכניסה אחת לחלקה.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר סלילה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>

6.2	חשמל
	<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור 3. 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. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בניה/סלילה, יהיה ביצוע כל ההריסות של הגדרות בתחום הדרך המשולבת המוצעת.</p>

6.6	תשתיות
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת תכנון וחיבור המבנים הסמוכים למערכת הביוב העירונית, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים הגובלים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

תוך 3 שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	30/4/2015
	שם ומספר תאגיד:	מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור 678000			
יזם	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	30/4/2015
	שם ומספר תאגיד:	מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור 678000			
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761			
עורך התכנית	שם:	שלומי ממן	סוג:	תאריך:	גבים אדריכלות ועיצוב
	שם ומספר תאגיד:	גבים אדריכלים 04-8277378			

