

כ/8-308

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0224675

תוספת יחידת דיור בגוש 10109 חלקה 131 בפרדס חנה-כרכור

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0224675
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7072
 מיום 08/07/15 עמוד 7142

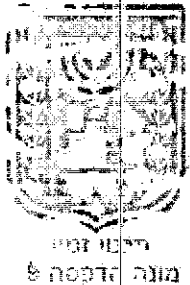
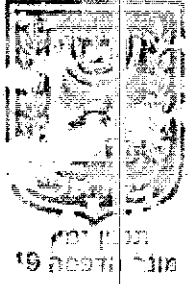
הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0224675
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7009
 מיום 24/03/15 עמוד 4341

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
 אישור תוכנית מס' 308-0224675
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2015006 ביום 24/06/15
 יו"ר הועדה מנהלס הועדה

הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור
 הפקדת תכנית מס' 308-0224675
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2015400 ביום 24/11/14
 יו"ר הועדה *

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת הוספת יחיד נוספת בחלקה על מנת למצות את פוטנציאל החלקה. בחלקות דומות באזור התכנית, ניתנו בעבר אישורים להגדלת כמות יחידות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת יחידת דיור בגוש 10109 חלקה 131 בפרדס חנה-כרכור

מספר התכנית 308-0224675

1.2 שטח התכנית 1.2 שטח התכנית
 1.649 דונם

1.3 מהדורות 1.3 מהדורות
 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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
 קואורדינאטה X 197509
 קואורדינאטה Y 707786

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	מגד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10109	מוסדר	חלק		131

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

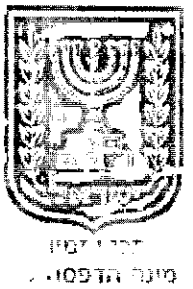
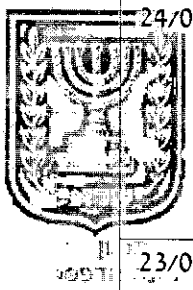
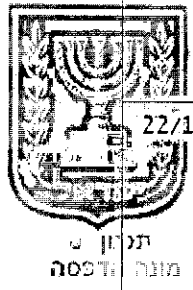
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

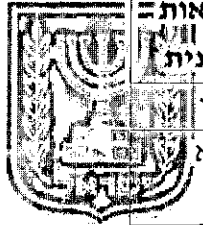
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	1324	560	22/12/1966
ש/ 209	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 209. הוראות תכנית ש/ 209 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
ש/ 1123 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 א ממשיכות לחול.	5388	2328	05/04/2005
ש/ מק/ 383 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש/ מק/ 950 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002



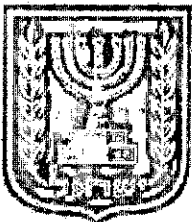
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דנה גב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דנה גב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	17/12/2014	דנה גב		01/02/2015	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/06/2014	דנה גב		11/01/2015		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



מחוז תל אביב
מחוז 19

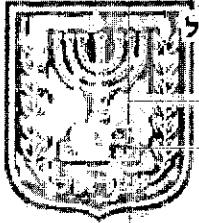


מחוז תל אביב
מחוז 19

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	אלון שנירר			זכרון יעקב	ראובן	40	04-6398867	04-6398867	



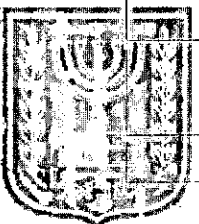
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון שנירר			זכרון יעקב	ראובן	40	04-6398867	04-6398867	

מספר ת.ד. 9

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיכה עשת			פרדס חנה- כרכור	מגד	22	04-6272313	04-6272313	
בעלים	שרי עשת			פרדס חנה- כרכור	מגד	22	04-6272313	04-6272313	
בעלים	אלון שנירר			זכרון יעקב	ראובן	40	04-6398867	04-6398867	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דנה גב	120190		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	050-7666207		gevim1@gmail.com

מספר ת.ד. 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור		04-6273343		idan_srv@ne tvision.net.il

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 יח"ד.

שינוי תכנית.

תוספת 6% לשטח עיקרי.

שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד לסה"כ 2 יחידות דיור.

20% תכנית.

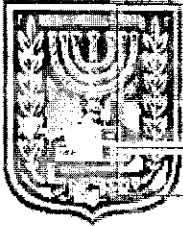
תוספת 6% לעיקרי, מתוקף סעיף 62א (א)(9).

שינוי בקווי בניין והתאמת קו בנין למבנה קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.649

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	304.92		+101.64	203.28	מ"ר	מגורים (מ"ר)

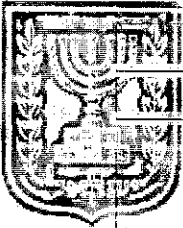
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
משק עזר	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,694.45	100
סה"כ	1,694.45	100

מצב מוצע

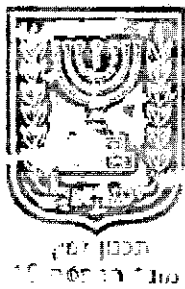
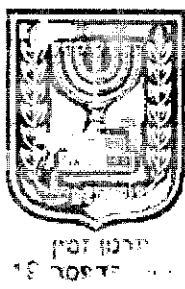
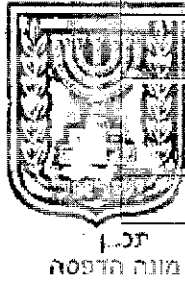
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,694.45	100
סה"כ	1,694.45	100



תכנית מס: 308-02246
מונחת ב-19

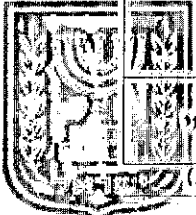
4. יעודי קרקע ושימושים

משק עזר	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית קיימת ש/1. בריכת שחייה פרטית, בהתאם ל ש/מק/383/א לעניין בריכות שחייה.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% כותא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי		
				מעל הכניסה הקובעת		2	20	(1) 5	18	1692	משק עזר
	6 (4)		4 (3)	4 (2)	2						



מזכירות הממשלה
מזכירות הממשלה 19

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

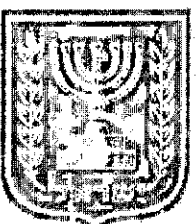
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה לקווי בניין: תכנית זו מסדירה את הבניה החורגת מקו בניין. כל בניה חדשה או תוספת בניה, תעמוד בקווי הבניה של התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בתוספת ממ"ד עפ"י תקנות הג"א.
- (2) 2.46 מ' בהתאמה למבנה קיים
קו בנין 2 מ' לבריכת שחיה
קו בנין 3 מ' לביתן מערכות לבריכה
בהתאם לתכנית ש/מק/383/א.
- (3) 3.75 מ' בהתאמה למבנה קיים
קו בנין 2 מ' לבריכת שחיה
קו בנין 3 מ' לביתן מערכות לבריכה
בהתאם לתכנית ש/מק/383/א.
- (4) קו בנין 2 מ' לבריכת שחיה
קו בנין 3 מ' לביתן מערכות לבריכה
בהתאם לתכנית ש/מק/383/א.
- (5) קו בנין 3 מ' לבריכת שחיה
קו בנין 3 מ' לביתן מערכות לבריכה
בהתאם לתכנית ש/מק/383/א.



מזכירות הממשלה
מזכירות הממשלה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

6.2

חשמל

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 אורירי 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

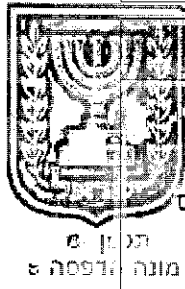
קבלת אישור מחברת החשמל.

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

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.2</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. 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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<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 הבאים :</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>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<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 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>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבנייה ויחידות הדיור במגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p style="text-align: right;">ביוב</p>	

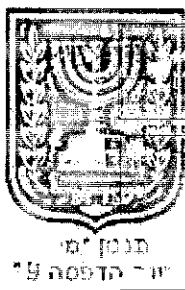


6.7	תשתיות
	<p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p style="text-align: right;">מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p style="text-align: right;">תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p style="text-align: right;">מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>



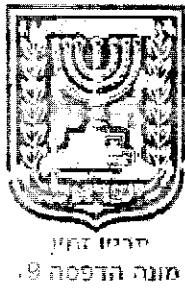
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

5 שנים מאישור התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלון שנירר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אלון שנירר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכה עשת	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרי עשת	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלון שנירר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: דנה גב	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28.4.15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: דנה גב מ.ר. 17/02299