

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0212043

שינוי בינוי בפרדס חנה גוש 10101 חלקה 164

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

אישורים

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
 אישור תוכנית מס' 308-0212043
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2015009 ביום 28/10/15
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית
 פרדס חנה - כרכור
 הפקדת תכנית מס' 308-0212043
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2014008 מיום 26/11/14
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0212043
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 755
 מיום 29/11/15 עמוד 1410

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0212043
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7040
 מיום 14/5/15 עמוד 4676

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לחלק את חלקה 164 שבבעלות פרטית לשלושה מגרשים, להגדיל זכויות ומס' יחיד, כל זאת בהתאמה למדיניות הועדה המקומית והמחוזית ובהתאם למסמך מדיניות ש/מק/1433.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
שינוי בינוי בפרדס חנה גוש 10101 חלקה 164

מספר התכנית 308-0212043

1.2 שטח התכנית 2.523 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 פרדס חנה-כרכור

197200 קואורדינאטה X

709700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	אשל	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק	164	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1. הוראות תכנית ש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1 ✓
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/139. הוראות תכנית ש/139 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/139 ✓
30/09/1980	96	2661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/209. הוראות תכנית ש/209 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/209 ✓
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123. א. הוראות תכנית ש/1123 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1123 א ✓
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950 א. הוראות תכנית ש/מק/950 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950 א ✓

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				ירי דה לנגה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ירי דה לנגה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	05/03/2014	ירי דה לנגה		30/12/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		2	05/03/2014	ירי דה לנגה		30/06/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	05/03/2014	ירי דה לנגה		15/03/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	05/03/2014	ירי דה לנגה		15/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		05/03/2014	ירי דה לנגה		30/12/2014	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בעז אהרון ברקת			פרדס חנה- כרכור	האורנים	78	050-2003457		boazbareket@gmail.com
	פרטי	יפעת ברקת קניפל			פרדס חנה- כרכור	האורנים	78	050-2003457		yifat.bareket1@gmail.com
	פרטי	אמיר קניפל			מכמרת	אלמוג	8	054-4624581		amir.knippe1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בעז אהרון ברקת			פרדס חנה- כרכור	האורנים	78	050-2003457		boazbareket@gmail.com
פרטי	יפעת ברקת קניפל			פרדס חנה- כרכור	האורנים	78	050-2003457		yifat.bareket1@gmail.com
פרטי	אמיר קניפל			מכמרת	אלמוג	8	054-4624581		amir.knippe1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
boazbareket@gmail.com		050-2003457	78	האורנים	פרדס חנה-כרכור			בעז אהרון ברקת	בעלים
yifat.bareket1@gmail.com		050-2003457	78	האורנים	פרדס חנה-כרכור			יפעת ברקת קניפל	בעלים
amir.knippel@gmail.com		054-4624581	8	אלמוג	מכמרת			אמיר קניפל	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
yeri.del@gmail.com		054-7740244		(1)	חדרה	דה לנגה ארכיטקטים	39273	ירי דה לנגה	עורך ראשי	
idan_srv@netvision.net.il	04-6377292	04-6273343	30	דרור	פרדס חנה-כרכור	אורי עידן משרד למדידות	555	אורי עידן	מודד	

(1) כתובת: כפר חיים גבעת אולגה 14/1.

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

חלוקת חלקה 164 ל-3 מגרשים למשקי עזר, קביעת הוראות בינוי והגדלת זכויות ומסי יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ל-3 מגרשים.
2. קביעת הוראות בינוי לכל מגרש.
3. תוספת שטח עיקרי של 6%.
4. תוספת שטחי שירות בהתאם למסמך מדיניות ש/מק/1433 ולתקנות חוק התכנון והבניה.
5. קביעת צפיפות הבינוי לשטח - 3 יח' ל-2 ד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.523
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת זכויות 6% לתכנית שאושרה לפני 1.8.1989	455		+152	303	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	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	משק עזר	3, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	משק עזר	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	3, 2
הנחיות מיוחדות	משק עזר	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	משק עזר	3 - 1
להריסה	משק עזר	2
מבנה להריסה	משק עזר	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	משק עזר	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משקי עזר	2,523	100
סה"כ	2,523	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	2,522.3	100
סה"כ	2,522.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, בשטח זה תותר יחיד 1 למגרש בהתאם למדיניות הועדה המקומית והמחוזית ובהתאם למסמך המדיניות ש/מק/1433.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הבינוי ישמור על אופיו המיוחד של האזור, צפיפות נמוכה, ריבוי צמחיה ומראה כפרי.</p> <p>2. ישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין המבנים.</p> <p>3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לא תאושר כל בניה למעט מתקני תשתית ובהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות									
קדמי	מעל הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי											
3	2	4	4	6	3	8.5	1.5	1	35.23	45	190	667	קיים	1	מגורים	משק עזר
3	2	4	4	3	3	8.5	1.5	1	19.13	45	132.5	756	מוצע	2	מגורים	משק עזר
3	2	4	4	3	3	8.5	1.5	1	19.13	45	132.5	1100	מוצע	3	מגורים	משק עזר

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:

- * סך כל השטחים העיקריים הינו 455 מ"ר המחווה 18% מגודל החלקה בשלמותה (12% מאושר + 6% תוספת בהקלה).
- * בתא שטח 1 קיים מבנה בשטח עיקרי של 190 מ"ר כפי המצויין בטבלה עפ"י היתר בגרעית שטחי השירות המותרים.
- * מסי היחידות לכל תא שטח נבע בהתאם לצפיפות המאושרת במסמך המדיניות ש/מק/1433.
- * שטחי השירות המוצעים בטבלה זו הינם עפ"י מסמך המדיניות ש/מק/1433 ומתירים 45 מ"ר ליח"ד.
- * תותר בניית חניה מקורה אשר תחשב במסגרת שטחי השירות המותרים, בקו בניין קדמ/ציד-י' בהסכמת השכן, ובתנאי שניקוז הגנות יהא למגרש המבקש. שטח זה יהיה חלק משטחי השירות הכוללים.
- * קוי הבנין בגבולות המשותפים בין המגרשים נקבעו כך לטובת שמירת מרחק מינימלי של 6 מ"ר בין המבנים בהתאם למסמך המדיניות ש/מק/1433.
- * גובה המבנה המותר הוא 8.5 מ' לגג משופע, או 7.0 מ' לגג שטוח.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	2 מקומות חניה יוקצו לכל יח"ד בתחום המגרש.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תנאי להיתר בניה - אישור תשריט חלוקה כחוק.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה 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 מטה, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט מטה, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ul style="list-style-type: none"> * ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'. * ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'. * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'. * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ'. * בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ'. * מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'. * מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'. <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> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לחפור או לבצע עבודות 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.</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>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן : 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות מי גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה</p>

6.6	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
<p>בחזוק המבנה כולו ביתד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח מס' 1, 2, או 3.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
6.8	פסולת בניין
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בנין) - התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>3. בדקת קיום אישורים של 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.</p> <p>חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה או מילוי - היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאים למתן היתר יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התאמה לתכנית הבינוי המוצרפת (והתאמה מלאה בנושאים המחייבים בה) והגשת תכנית פיתוח מלאה, כולל דרכי גישה, מדרכות, חניות, פילרים ופחי אשפה. 2. אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לחזיתות וחומר הגמר של המבנה. 3. אישור תשריט איחוד וחלוקה. 4. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. 5. אישור תכנית בינוי המתארת מיצוי זכויות הבנייה עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ליישוב מס' 353-0138586. 	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.11</p>
<p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש כדרך גישה לכלי רכב/הולכי רגל אל המגרשים בתאי שטח 1 ו-2.</p> <p>בשטח זה לא תאושר כל בניה למעט מתקני תשתית (פילרים) ורק בהתאם למסומן בנספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.12</p>
<p>כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הועדה 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>	

6.14	הנחיות מיוחדות
	<p>חלקו של תא שטח מס' 3 המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בצד המזרחי של החלקה הגובל לרח' האשל, הינו מתחם בשטח של כ-340 מ"ר ללא בינוי. שטח זה יאפשר גמישות תכנונית עתידית תוך שמירה על קווי הבניין הנדרשים, לא תאושר כל בניה במרחק של 3 מטרים מערבית לגבול מתחם זה, כפי המסומן בנספח הבינוי.</p>



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

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

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

מיידי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בעז אהרון ברקת שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 4/11/15 חתימה:
מגיש התכנית	שם: יפעת ברקת קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה:
מגיש התכנית	שם: אמיר קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה:
יזם	שם: בעז אהרון ברקת שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה:
יזם	שם: יפעת ברקת קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה:
יזם	שם: אמיר קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/11/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בעז אהרון ברקת שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 11.11.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפעת ברקת קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 11/11/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר קניפל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 11/11/15 חתימה:
עורך התכנית	שם: ירי דה לנגה שם ומספר תאגיד: דה לנגה ארכיטקטים	סוג: עורך ראשי	תאריך: דה-לנגה ירי אזור 38273 חתימה:



טופס 2
(תקנה 5)
תיקון: תשע"ג

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

לתכנית מס' 308-0225441 - שינוי בינוי בפרדס חנה גוש 10101 חלקה 26.

מס"ד	מס' גוש	חלקה 1	נתוני המקרקעין		מצב נכנס						מצב יוצא				
			שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים	שם החוכר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה 3	חתימת הבעלים
			החלוקה	החלוקה	הרשום 2	הרשום 2	מס' תאגיד 3	הרשום 2	החלקים במגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה	חלקים במגרש המוקצה (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה 3	חתימת הבעלים	
			667	667	אמיר קניפל	-	028511921	-	50%	מסק עזר	1	מסק עזר	50%		
			756	756	יפעת ברקת קניפל	-	022727895	-	25%	מסק עזר	2	מסק עזר	100%		
			1100	1100	בעז אהרון ברקת	-	022104137	-	25%	מסק עזר	1	מסק עזר	25%		
			2523	2523						מסק עזר	3	מסק עזר	50%		
														סך הכל	

1. ירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
2. הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר ערכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר ערכת הטבלה.
3. ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
4. אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13, בעמודה יצוין סו השעבוד באופן כללי. כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתה.
5. ימולא ביד המודד בעל רישיון בהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

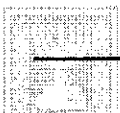


30/12/2014
תאריך

39273
מספר רישון

דח-לנגה ירי
אדרילכל
39273 מ.ר
חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

אדרילכל דח-לנגה ירי
שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל רישון
כהגדרתו בפקודת המדידות



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 308-0212043 שם התוכנית: שינוי בינוי בפרדס חנה גוש 10101 חלקה 164

עורך התוכנית: דה לנגה ירי תאריך: 05/03/2014 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	(4) 4	(4) 4	5	-	2	(3) 8.5	1.5	1	-	18.80%	-	-	-	(2) 6.80%	(1) 12.00%	2523	164	אזור משקי עזר

הערות:

1. 12% עפ"י תכנית מאושרת ש/209.
2. 5% מתכנית ש/209 + 45 מ"ר ליח"ד מתכנית ש/1123 א.
3. 7.0 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג משופע עפ"י תכנית מאושרת ש/1123 א.
4. תותר הקמת מחסן בקו בנין י'01 בהסכמת השכן בהתאם לתכנית מאושרת ש/מק/950 א.