

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 308-0129387**

**תוספת יחידות דיור בגוש 10102 חלקה 347**

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

**אישורים**

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור  
אישור תוכנית מס' 308-0129387  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 205011 ביום 9/9/15  
יו"ר הועדה [Signature]  
מנהלס הועדה [Signature]

הועדה המקומית  
פרדס חנה - כרכור  
הפקדת תכנית מס' 308-0129387  
הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1 מיום 25/6/14  
יו"ר הועדה [Signature]

הדעה על אישור תכנית מס' 308-0129387  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7155  
מיום 29/11/15 עמוד 1411

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0129387  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7057  
מיום 11/6/15 עמוד 6430

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה יחידת דיור למגרש ביעוד משקי עזר ששטחו כ-2 דונם, מבלי להוסיף שטחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת יחידות דיור בגוש 10102 חלקה 347	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	308-0129387	מספר התכנית	
	1.998 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למותן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית		
	62א (א) סעיף קטן 8	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
	ללא איחוד וחלוקה	סוג 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 197639

קואורדינטה Y 709496

1.5.2 תיאור מקום

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	שקמה	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	347	

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/139	כפיפות	ש/139
30/09/1980	96	2661	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/209	כפיפות	ש/209

## 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				תמי משולם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			תמי משולם			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 250		17/08/2015	תמי משולם		17/08/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		17/08/2015	תמי משולם		17/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/08/2015	משולם תמי		17/08/2015	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	דרורה פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@wall a.com
	פרטי	יצחק פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@wall a.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	דרורה פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@walla.com
יזם בפועל	יצחק פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דרורה פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@walla.com
בעלים	יצחק פרג			פרדס חנה- כרכור	שקמה	8	04-6372442	04-6372665	dprag@walla.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תמי משולם	68068		פרדס חנה- כרכור	הגבורה	40	077-5377120	077-5377120	tami.meshulam@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.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 יחידת דיור בגוש 10102 חלקה 347

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי מספר יחידות דיור בחלקה 347 מיחידת דיור אחת לשתיים

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.998		
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240	240	

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	347	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	347
להריסה	משק עזר	347

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,997.75	100
סה"כ	1,997.75	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,997.75	100
סה"כ	1,997.75	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית ש/139
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. תותר הקמת 2 יח"ד בקיר משותף או במרחק שלא יפחת מ-6 מ'.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						צידו- שמאלי	צידו- ימני	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
משק עזר	347	1998	240 (1)	67 (2)	20	2	8.5 (3)	2	4	4	5	4

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:

(1) 12% מכח תכנית ש/139.

(2) שטחי חשירות כוללים חניה בשטח 15 מ"ר ליח"ד, מחסן 6 מ"ר ליח"ד וממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד.

(3) 8.5 מ' לגג רעפים או 7.0 מ' לגג שטוח.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>מספר מקומות החנייה הנדרש בתחום תא השטח הינו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי מ שוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו - 5.0 מ'                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ' מציר הקו                  בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו                  מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'                  מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 8.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חבר החשמל.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>

6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.5	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.6	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים על ידי 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.</p>
6.7	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>א. 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: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין 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 תעוד גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>	
<p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                  ד. עבודות שאינן טעונות היתר                  נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>		
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>	
<p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.                  ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חנייה, וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.                  ג. חתכים וחזיות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.                  ד. על פי דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיות הגדרות (פריסה) של המגרש, כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.                  ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.                  ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש. התכנית תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבנייה ויחידות הדיור במגרש ע"פ תכנית המתאר החדשה ליישוב.</p>		
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>	
<p>א. ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב של המועצה המקומית.                  ב. ניקוז - סידורי הניקוז למגרש יהיו בתחומי המגרש עצמו.                  ג. מים - אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או מכל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.                  ד. הידרנטים וכיבוי אש - יידרש אישור שירותי הכבאות לפני קבלת היתר בניה.                  ה. אשפה - יידרש אישור מחלקת שפע לסידורי פינוי אשפה במגרש.</p>		
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>	
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על יזם התכנית, לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>		
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>	
<p>היטל השבחה ייגבה על פי החוק.</p>		
<p><b>ביצוע התכנית</b></p>		
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>ל"ר</p>	<p>ל"ר</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		





**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: דרורה פרג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.10.15 חתימה:
מגיש התכנית	שם: יצחק פרג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.10.15 חתימה: כנ"ל
זים	שם: דרורה פרג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.10.15 חתימה:
זים	שם: יצחק פרג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.10.15 חתימה: כנ"ל
בעל עניין בקרקע	שם: דרורה פרג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 22.10.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק פרג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 22.10.15 חתימה: כנ"ל
עורך התכנית	שם: תמי משולם שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: אדריכלית תמר משולם גלבוץ חתימה: מ.ר. 68068