

3089267 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0376178

תוספת זכויות בחלקה 188, גוש 10101



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
אישור תוכנית מס' 308-0376178
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבה מס' 2016009 ביום 23/11/16
יו"ר הועדה

הועדה המקומית
פרדס חנה - כרכור
הפקדת תכנית מס' 308-0376178
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 2016007 מיום 9/3/16
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0376178
רסמה בילקוט הפרסומים מס' 4319
יום 11/8/16 עמוד 9001



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה שטחי שרות תת-קרקעיים למבנה מלאכה קיים וכן מוסיפה 133 מ"ר שטח עיקרי וקומה נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בחלקה 188, גוש 10101

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-0376178

מספר התכנית

1.426 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X 197590

קואורדינאטה Y 710275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק	188	בחלקן

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / ש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	1324	560	12/1966
136 / ש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 136 ממשיכות לחול.	2050	60	06/10/1974
156 / ש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 156 ממשיכות לחול.	2935	2182	16/06/1983
502 / בת	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ בת/ 502 ממשיכות לחול.	4037	4477	03/09/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספת בינוי	27/06/2016	אסנת אולצוור	01/12/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	30/11/2015	אסנת אולצוור	29/11/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	חיים וזיש			פרדס חנה- כרכור	חבצלת	5	050-5230433		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים וזיש			פרדס חנה- כרכור	חבצלת	5	050-5230433		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלייס	15	04-8645537	04-8645537	
שוכר	חיים וזיש			פרדס חנה- כרכור	חבצלת	5	050-5230433		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	אסנת אולצור	109410		זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahavnet.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטחי שרות תת-קרקעיים למבנה מלאכה קיים וכן תוספת 133 מ"ר שטח עיקרי ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת קומה ל-2 המותרות לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4).

ב) תוספת שטח שירות תת-קרקעי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (15).

ג) תוספת 133 מ"ר שטח עיקרי ו 151 מ"ר שטח שירות על-קרקעי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.426



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך מ"ר	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1,845		+133	1,712	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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
תעשייה קלה ומלאכה	11



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	1,426	100
סה"כ	1,426	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,425.61	100
סה"כ	1,425.61	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
מלאכה ותעשייה קלה בכפוף להוראות שמירה על איכות הסביבה. יותר שמוש למסחר רק עבור תוצרת המפעל עצמו ולתצוגת תוצרתו.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>א) תותר הקמת 3 קומות במגרש: קומת קרקע, קומת ביניים וקומה א'.</p> <p>ב) תותר קומת מרתף לשטחי שרות וחניה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				שרות
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5	3	3	1	3	2691	695 (1)	1845	151	1426	11	תעשייה קלה ומלאכה

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) 440 מ"ר לחניה ו- 255 מ"ר לשטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2 איכות הסביבה

(א) לא יוצא היתר אלא אם הוגש דו"ח סביבתי שיכלול פירוט חומרי הגלם, המוצרים, חומרי האנרגיה ומספר שעות העבודה ביממה של המפעל מבקש ההיתר.
הדו"ח הסביבתי ייבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
(ב) לא תותרנה פליטות לאויר מכל סוג שהוא - חלקיקים או גזים. מפעל הפולט חלקיקים או גזים יחוייב בנקיטת אמצעים מונעים ע"פ התקנים והתקנות אשר ייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות מעת לעת.
(ג) כל מפעל שיש לו שפכי תעשייה יחוייב במתקן קדם בתחומי המגרש על מנת להביא את השפכים לרמת שפכים ביתיים המותרים להזרמה במערכת הביוב.

6.3 חשמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מעל אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 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 3.0 מ'
ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
(2) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
(3) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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:
(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>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א/38</p>	<p>6.4</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). 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 לייעודו של המבנה.</p>	
<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>

<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

שם: חיים ויזש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
--	-------------	-------------------------	--------------------

שם: חיים ויזש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יום
--	-------------	-------------------------	------------

שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
--	-----------------------------	-------------------------	------------------------

שם: חיים ויזש שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
--	---------------------	-------------------------	------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

שם: אסנת אולצוור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
---	--------------------------	-------------------------	--------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9