

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון

חועדה המחוזית - מחוז חיפה

05-03-2317

נתקבל

תכנית מס' 308-0332031

מתקן הנדסי ברחוב בית-אל

תרגום זמין
מונה הדפסה 9

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

28.12.16

לאשר את התכנית

2.3.17

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הזדעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

כיום:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז חיפה

הועדה המחוזית החליטה ביום:

06/07/2016

להפקיד את התכנית

[Signature]

30/10/2016

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

תרגום זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא תוכנית זו קיים מבנה מגורים המשמש כמוקד שידורים קווי, ללא קבלת קהל, בהיתר. התוכנית מבקשת לשמר את היעוד הקיים, מגורים א', ולהוסיף סימבול מתקן הנדסי על המבנה הקיים, שאינו מייצר מפגעים סביבתיים, בהתאם לשימוש לעיל, וללא שינוי בזכויות ומגבלות הבניה. המגרש פינתי וגובל לאורך שתי פאותיו בדרכים קיימות.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתקן הנדסי ברחוב בית-אל

מספר התכנית 308-0332031

1.2 שטח התכנית 0.968 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
	קואורדינאטה X	196225
	קואורדינאטה Y	708100

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	בית אל	7	

שכונה נווה מרחב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10111	מוסדר	חלק		156

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

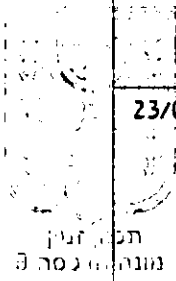
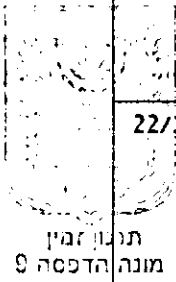
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1. הוראות תכנית ש/1 תחולנה על תוכנית זו, למעט הוספת סימבול מתקן הנדסי על מבנה קיים.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 / א. הוראות תכנית ש/ 1123 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328	05/04/2005
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גרינבאום		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			אלכסנדר גרינבאום				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	הוראות בנושא חשמל	18/06/2015	אלכסנדר גרינבאום	18/06/2015	1		מחייב	חשמל
לא	הוראות תכנית מצב מאושר	14/07/2016	אלכסנדר גרינבאום	25/06/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר	17/07/2016	אלכסנדר גרינבאום	25/06/2015		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 המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

המל"מ
המ"מ

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	077-7078230	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הוט מערכות תקשורת בע"מ	יקום	(1)			077-7077000	077-7078230		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יורו-פארק קיבוץ יקום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הוט-מערכות תקשורת בע"מ	יקום	(1)		077-7077000	077-7078230	

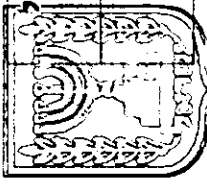
(1) כתובת: יורו-פארק קיבוץ יקום.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

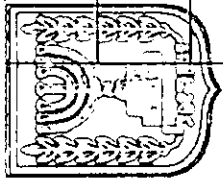
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8645537		
חוכר			הוט מערכות תקשורת בע"מ	יקום	(1)		077-7077000	077-7078230	

(1) כתובת: יורו-פארק קיבוץ יקום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

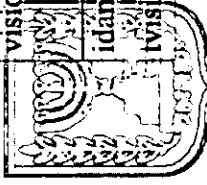


יבנתן זמין
מנהל המכס 9

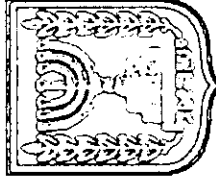


יבנתן זמין
מנהל המכס 9

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
agsarch@net vision.net.il	04-6370279	04-6271296	268	סמ שיזף	פרדס חנה- כרכור	.א.ג.ס. אדריכלים בע"מ	22341	אלכסנדר גרינבאום	עורך ראשי	אדריכל
idan_srv@ne vision.net.il	04-6377292	04-6273343	28	דרור	פרדס חנה- כרכור		558	אורי עידן	מודד	מודד



מנהל תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן 9



מנהל תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
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

הוספת סימבול מתקן הנדסי על מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

במבנה קיים עם סימבול מתקן הנדסי יותר השימוש כמוקד שידורים קווי, ללא קבלת קהל לרבות מתקנים וציוד תומך.

תוכנית זו אינה משנה את זכויות ומגבלות הבניה החלות על חלקה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.968



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	290			290	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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

* 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
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	966.51	100
סה"כ	966.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	966.51	100
סה"כ	966.51	100

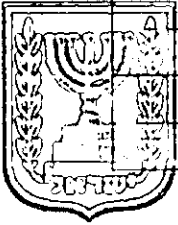


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתוכנית ש/1 וכן מוקד שידורים קווי, ללא קבלת קהל, לרבות מתקנים וציוד תומך.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



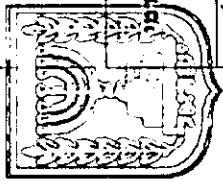
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א'	מגורים א'	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				הכסית (מתא שטח)	מספר יחיד	מבנה- מעל הקובעת (מטר)	גובה	מספר קומות	קו בנין (מטר)		יעוד
					עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	אחורי	
מגורים א'	מגורים א'		1	966.51	290	135.4 (1)	20	2	8.5	2	4	4	4	4	6	מגורים א'

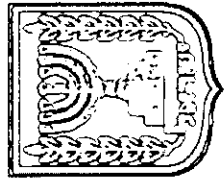


מועד הדפסה: 6.11.2016

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) היקף שטח המחסן 42.19 מ"ר מתוך שטחי השרות..
- (2) קו בנין צידו-ימני 0 בהסכמת השכן..



מועד הדפסה: 9.11.2016

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. א. תנאי לכל היתר יהיה קבלת התייחסות הממונה על הקרינה הבלתי מייננת ממתקני חשמל במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>3. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית פרדס חנה-כרכור ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה היסוד 9

6.2	חשמל
	ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.3	ניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>



תכנון זמין
מונה היסוד 9

6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

6.5	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה היסוד 9

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.7</p>
<p>כל הבנינים החורגים כמשמעותם בפרק ז' לחוק יראו אותם כמאושרים בהתאם לפרק זה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9

<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>25 שנים</p>	






תכנון זמין
מזכה הדפסה 9



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: חברה/תאגיד ממשלתי	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: הוט מערכות תקשורת בע"מ 520040072	חתימה:	תאריך:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: בעלים	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: אלכסנדר גרינבאום	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: א.ג.ס. אדריכלים בע"מ 557142635	חתימה:	תאריך:	

6.2. הוראות בנושא חשמל

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.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין 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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.