

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	
מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	
13-06-2017	<b>תכנית מס' 308-0412221</b>
<b>נתקבל</b>	
<b>תוספת יחידות בגוש 10102 חלקה 405 בפרדס חנה כרכור</b>	

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
26-03-2017  
**נתקבל**

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
פרדס חנה-כרכור  
תכנית מפורטת

אישורים

**הועדה המקומית פרדס חנה-כרכור**

אישור, תכנית מס' 308-0412221  
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2016005 מיום 22/6/16  
ק"ר הועדה המחוזית      ק"ר הועדה מקומית

איתמר ביטון, ע"ד  
מ.ר. 73067  
ע"פ יימג כוח מצ"ב

איתמר ביטון  
מ.ר. 73067

~~הועדה המקומית  
פרדס חנה - כרכור  
הפקדת תכנית מס' 308-412221  
הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2016005 מיום 22/6/16  
ק"ר הועדה המחוזית~~

**התכנית טעונה אישור השר**

**ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור**

אישור תוכנית מס' 308-412221  
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 2016005 מיום 22/6/16  
ק"ר הועדה המחוזית      ק"ר הועדה מקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על מנת להגדיל את היקף היחידות במגרש זה ששטחו מעל ל 2 דונם וניתן לבנות בו כיום רק יחידת דיור אחת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידות בגוש 10102 חלקה 405 בפרדס חנה כרכור

מספר התכנית 308-0412221

1.2 שטח התכנית 2.216 דונם

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 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 197700

קואורדינאטה Y 709640

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	הנדיב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	405	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/139 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/139
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/209

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				דנה גב		
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע
בינוי	רקע	1: 250	1	19/10/2016	דנה גב	21/02/2017	
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/04/2016	דנה גב	30/08/2016	

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	רות יצחק פור			פרדס חנה- כרכור	שושן	30	04-6271371		itamarbitton .law@gmail .com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות יצחק פור			פרדס חנה- כרכור	שושן	30	04-6271371		itamarbitton.law@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל אוקנין			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6271371		itamarbitton.law@g mail.com
בעלים	מנשה אוקנין			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6271371		itamarbitton.law@g mail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יפוי כח לעו"ד איתמר רפאל ביטון ת.ז. 302630694 דרך הבנים 12 פרדס חנה כרכור

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 308-0412221 - שם התכנית: תוספת יחידות בגוש 10102 חלקה 405 בפרדס חנה כרכור

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	17	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 יח"ד.

תוספת שטח עיקרי.

תוספת שטח תת קרקעי.

שינוי בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 2 יח"ד לסה"כ 3 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8).

תוספת 155.12 מ"ר עיקרי עפ"י סעיף 62 א (א) (16).

תוספת שטח תת קרקעי למרתף עפ"י סעיף 62 א (א) (15).

40% תכסית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.216	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	265.92	+155.12
			3
			421.04

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,216	משק עזר
100	2,216	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,220.82	משק עזר
100	2,220.82	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>משק עזר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בתי מגורים.                  2. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.                  3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.                  4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.                  5. משטחי חניה ומוסכים משותפים.                  6. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>3 יח"ד במבנים נפרדים או בדו משפחתי. תפורט דרך נגישות ליחידות עורפיות, כולל פתרון חניה ותשתיות.                  ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע, ובשאר שטח המרתף ייעשו שימושי שרות בלבד, בהתאם להגדרתם בתקנות התכנון והבניה.</p>

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			מגדל מגרש כללי	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
								שרות	שרות					
משק עזר	1	2216	421.04 (1)	110.8 (2)	(3)	40	3	2	1	4	4	5	5	

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% מ ש/209 = 265.92 מ"ר

תוספת 155.12 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) (16).

סה"כ 421.04 מ"ר.

(2) 5% מבני עזר מ ש/209

וממ"דים עפ"י דרישת פיקוד העורף.

(3) כקונטור קומת הקרקע.

ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע, ובשאר שטח המרתף ייעשו שימושי שרות בלבד, בהתאם להגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתחום גבולות המגרש.                  הכניסה והיציאה מהמגרש, לא יחרגו למפרץ אוטובוס הקיים. יש להציב תמרור עצור ביציאה מהמגרש עם שלט "זהירות אוטובוסים חוצים", בתאום ואישור מהנדס המועצה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>קווי החשמל והתשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <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 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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p>

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>בשטח בנוי                  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')                  35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <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>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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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(2).</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>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מגורים:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - 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, השהייתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> </ol>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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>

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 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>1.3 בדיקה 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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו התשתית בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנתיים מיום אישורה.