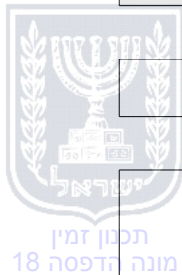


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0399584

תוספת יחידות דיור בחלקות 454, 455 בגוש 10102



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/04/2017

לאשר את התוכנית

29/06/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את יעוד חלקות 454, 455 בגוש 10102 ממשקי עזר למגורים א', מוסיפה יחידות דיור לסה"כ 6 יחידות, ומסדירה את דרך הגישה ע"י יצירת דרך משולבת מרחוב הדקלים. ציפוף יחידות הדיור בתכנית תואם את תכנית המתאר של פרדס חנה - כרכור 353-0138586 המאפשרת צפיפות של 3 יחידות דיור ל-2 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 10102 תוספת יחידות דיור בחלקות 454, 455 בגוש 10102

ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0399584

1.2 שטח התכנית 4.677 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197465	קואורדינאטה X
709385	קואורדינאטה Y

**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	הגפן	6	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	143	

ל"ר

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	454-455, 457	

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

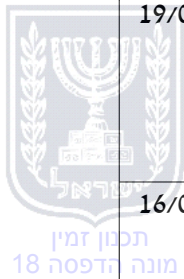
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
19/09/2007	16	5719	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1182. הוראות תכנית ש / 1182 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש / 1182
16/06/1983	2182	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 156. הוראות תכנית ש / 156 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש / 156



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	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	תשריט מצב מוצע
לא	נספח א' - טבלת זכויות מאושרות	23/05/2016	אסנת אולצוור	23/05/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות -תכנית מס' 308-0399584	20/11/2016	אסנת אולצוור	15/11/2016	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	12/12/2016	אסנת אולצוור	12/12/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11/02/2016	אסנת אולצוור	11/02/2016	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

**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	דוד איתן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	159	054-7575091		
	פרטי	דן אתין			בית חרות	השונית	56	054-4280813		
	פרטי	יהונתן אתין			פרדס חנה- כרכור	הגפן	6	054-7795958		

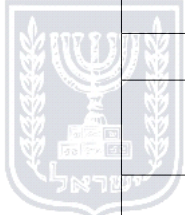
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד איתן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	159	054-7575091		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	דן אתין			בית חרות	השונית	56	054-4280813		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	יהונתן אתין			פרדס חנה- כרכור	הגפן	6	054-7795958		osnat@tao-arc.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	20	077-9779700	077-9779700	
בעלים	דוד איתן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	159	054-7575091		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6372553	04-6372553	143	הדקלים	פרדס חנה-כרכור			מיכל איתין דוידוביץ'	בעלים
		054-4280813	56	השונית	בית חרות			דן אתין	בעלים
		054-7795958	6	הגפן	פרדס חנה-כרכור			יהונתן אתין	בעלים
		054-4661716	143	הדקלים	פרדס חנה-כרכור			עופר דוידוביץ'	בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	הרצל	48	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne-tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

שינוי יעוד ממשקי עזר למגורים א', תוספת יחידות דיור לסה"כ 6 יחידות, ומסדירה את דרך הגישה ע"י יצירת דרך משולבת מרחוב הדקלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א) איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב) שינוי יעוד ממשקי עזר למגורים א' ודרך משולבת.
- ג) שינוי יעוד משביל הולכי רגל לדרך משולבת.
- ד) הקטנת קוי בנין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ'.
- ה) קביעת מס' יחידות דיור.
- ו) קביעת זכויות והוראות בניה.
- ז) שינוי שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו יחידת דיור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

4.677

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי: 30 מ"ר מתוך הזכויות המוצעות ניתנו בהקלה ליחידות המאושרות. 200 מ"ר מתוך הזכויות יהיו בתת הקרקע	1,359		+870	489	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
דרך משולבת	5
מגורים א'	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	4 - 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
משקי עזר	4,068	86.98
שביל הולכי רגל	609	13.02
סה"כ	4,677	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	905.02	19.35
מגורים א'	3,772.37	80.65
סה"כ	4,677.4	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ובתי דירה. בנוסף יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים, עד 30 מ"ר לכל יח"ד מסך השטח העיקרי המותר ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו יחידת דיור יהיה 940 מ"ר.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, גינון, תשתיות, תאורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
														ש"ח	עיקרי	
4	4	4	3 (3)	1	2	8.5 (2)	1	50	297		222	75 (1)	943	1	מגורים אי'	
3	4	4	3	1	2	8.5 (2)	2	40	520		320	100 (4)	100 (5)	943	2	מגורים אי'
3	4	3	4	1	2	8.5 (2)	2	40	520		320	100 (4)	100 (5)	943	3	מגורים אי'
5	4	3 (3)	4	1	2	8.5 (2)	1	50	347		297	50 (1)	943	4	מגורים אי'	

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:

קווי הבניין למבנים הקיימים יהיו בהתאם לקיים, וכל בניה חדשה תידרש לעמידה בקווי הבניין המאושרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד.

(2) 7 מ' לגג שטוח.

(3) קווי הבניין למבנה הקיים יהיו בהתאם לקיים, וכל בניה חדשה תידרש לעמידה בקווי הבניין המאושרים.

(4) 50 מ"ר לכל יח"ד. ניתן יהיה לנייד שטחים אלה מתחת לקרקע.

(5) 50 מ"ר לכל יח"ד. המרתף יהיה מחובר לבית ללא כניסה חיצונית נפרדת.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.  
לא יאושרו חניות עוקבות.

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

**6.3****ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:  
(א) בתאי שטח 1-4, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  
(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**6.4****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

**6.6****פסולת בניין**

(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:  
(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
(1.3) (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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
(ב) חובת גריסה - היתר הבניה 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 לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהעדר איזון -  
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

6.6

**פסולת בניין**

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
 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 (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7

**תנאים למתן היתרי בניה**

(א) הבטחת ביצוע תשתיות.  
 (ב) הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.  
 (ג) הגשת תכנית בינוי המראה את מיצוי זכויות הבניה במגרש וכוללת את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר ופיתוח.  
 (ד) סלילת שביל הולכי הרגל עד רחוב הגפן כמקשה אחת עם הסדרת דרך הגישה למגרשים.

6.8

**תשתיות**

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.  
 (א) ביוב  
 (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.  
 (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.  
 (ב) מים  
 אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.  
 (ג) הידרנטים  
 קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
 (ד) תקשורת וחשמל  
 מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6.9

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.