

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 308-0527382**

**תוספת יחידת דיור ברח' מכורה, חלקה 341 בגוש 10073**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה יחיד לסה"כ 2 יחידות במגרש וכן מוסיפה 7% שטח עיקרי ושטח שרות מתחת לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור ברח' מכורה, חלקה 341 בגוש 10073

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

308-0527382 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.698 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

|                |                  |
|----------------|------------------|
| פרדס חנה-כרכור | מרחב תכנון מקומי |
| 199415         | קואורדינאטה X    |
| 708536         | 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 | מכורה | 13       |       |

שכונה נווה אפרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10073    | מוסדר   | חלק           | 341                 |                   |

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 08/05/1975 | 1625                    | 2110               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 123. הוראות תכנית ש/ 123 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | ש/ 123            |
| 26/08/1973 | 2236                    | 1940               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 18. הוראות תכנית ש/ 18 תחולנה על תכנית זו.                 | כפיפות  | ש/ 18             |
| 17/12/1981 | 620                     | 2772               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 252. הוראות תכנית ש/ 252 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | ש/ 252            |
| 06/02/1986 | 1341                    | 3299               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 276 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ש/ 276            |
| 04/12/2000 |                         | 4939               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | מק/ ש/ 960 ו      |
| 05/04/2005 | 2328                    | 5388               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123/ א. הוראות תכנית ש/ 1123/ א תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | ש/ 1123/ א        |
| 24/02/2002 |                         | 5056               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | ש/ מק/ 383/ א     |
| 23/04/2002 |                         | 5068               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950/ א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | ש/ מק/ 950/ א     |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך   | תאריך יצירה | תיאור המסמך      | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אסנת אולצוור |             |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אסנת אולצוור |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 26/06/2017  | אסנת אולצוור | 26/06/2017  | נספח בינוי       | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   | 1                   | 25/07/2017  | אסנת אולצוור | 26/07/2017  | נספח עצים בוגרים | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   | 1                   | 21/06/2017  | אסנת אולצוור | 21/06/2017  | תשריט מצב מאושר  | 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/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב               | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                        |
|----------------|------|----------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------------|-----|------------------------------|
|                | פרטי | מלכה לוי |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-4505316 |     | viperez@netvision.net.i<br>1 |
|                | פרטי | צמח לוי  |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-8320153 |     | viperez@netvision.net.i<br>1 |

**1.8.2 יזם**

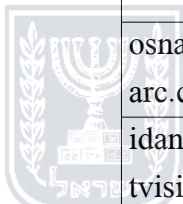
| סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב               | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                    |
|------|----------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------------|-----|--------------------------|
| פרטי | מלכה לוי |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-4505316 |     | viperez@netvision.net.il |
| פרטי | צמח לוי  |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-8320153 |     | viperez@netvision.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב               | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                    |
|-------|----------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------------|-----|--------------------------|
| בעלים | מלכה לוי |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-4505316 |     | viperez@netvision.net.il |
| בעלים | צמח לוי  |               |          | פרדס חנה-<br>כרכור | הנח"ל | 20  | 052-8320153 |     | viperez@netvision.net.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|----------------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410        | טאו אדריכלות | זכרון יעקב     | הרצל | 48  | 04-6390811 | 04-6390980 | osnat@tao-arc.co.il        |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אורי עידן    | 555           |              | פרדס חנה-כרכור | דרור | 28  | 04-6273343 | 04-6377292 | idan_srv@ne-tvision.net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 לסה"כ 2 יחידות במגרש וכן תוספת 7% שטח עיקרי ושטח שרות מתחת לקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(א) תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א (א) ס.ק (8) לחוק.

(ב) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי סעיף 62א (א) ס.ק (15) לחוק.

(ג) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% לפי סעיף 62א (א) ס.ק (16)(א) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

0.698

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

| הערות     | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-----------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|           | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|           | 2                 |       | +1                           | 1             | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| שטח עיקרי | 300               |       | +49                          | 251           | 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 |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 698 | 100    |
| סה"כ           | 698 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 697.91    | 100          |
| סה"כ      | 697.91    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'  | 4.1   |
|--|-------|
| <b>שימושים</b>   | 4.1.1 |
| מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, מוסכים פרטיים לחניה.   |       |
| <b>הוראות</b>  | 4.1.2 |
| <b>הוראות בניוי</b>  | א     |
| (1) יותרו 2 יחידות במגרש.<br>(2) מרחק בין יחידות הדיור יהיה 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.   |       |
| <b>מרתפים</b>  | ב     |
| א) לכל יחידת דיור יותרו עד 20 מ"ר שטח לצרכי שרות מתחת לקרקע. במידה ומחסן וממ"ד ימוקמו בקומת המרתף, יקוזז שטח זה משטחי השירות העיליים.<br>ב) המרתף יהיה מחובר ליחידת הדיור מתחתיו הוא נבנה ללא כניסה חיצונית נפרדת.<br>ג) גובה קומת המרתף יהיה 2.20 מ'. |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד                | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                          |         | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |            |
|------------------|------------|----------------|--|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------|--------------------|---------|------|------------|
|                  |            |                |  |                          |                         | שטחי בניה<br>סה"כ  | מעל הכניסה הקובעת        |         |                    |         |      |            |
|                  |            |                |  |                          |                         |                    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | שרות    |                    |         |      | עיקרי      |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 500                | 40 (2)                   | 100 (1) | 300                | 698     | 1    | מגורים אי' |
| 4                | 5          | 4              | 4  | 1                        | 2                       | 2                  |                          |         |                    |         |      |            |

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) לכל יח"ד: 15 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות.

(2) 20 מ"ר לכל יח"ד לצרכי שרות.



## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:  
(א) בתא שטח 1, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו מוגנה הדפסה 7 תכנון זמין מונה הדפסה 7 שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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.

6.3

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.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

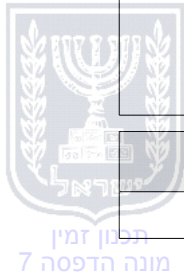
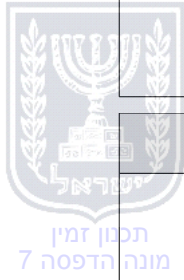
על שטח התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

6.5

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.  
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר

|   |            |
|---|------------|
| <b>פסולת בניין</b>  | <b>6.5</b> |
| <p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.<br/> (ד) עבודות שאינן טעונות היתר<br/> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>  |            |
| <b>תשתיות</b>   | <b>6.6</b> |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.<br/> (א) ביוב<br/> (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.<br/> (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.<br/> (ב) מים<br/> אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.<br/> (ג) הידרנטים<br/> קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.<br/> (ד) תקשורת וחשמל<br/> מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> |            |
| <b>היטל השבחה</b>   | <b>6.7</b> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>  |            |



|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b>              |
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>               |
| <b>7.2 מימוש התכנית</b>             |
| תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק. |

