

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0578500

מגורים ברח' הפלמ"ח 3, גוש 10105 חלקה 286



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

החלקה ממוקמת ברחוב הפלמ"ח בפרדס חנה-כרכור. שטח התכנית כ-1 דונם. כיום מותר להקים 2 יחידות דיור. התכנית מבקשת יחידה אחת נוספת. כמו כן, מבוקשים 7% שטח עיקרי נוסף, לפי תיקון 101 לחוק, שינוי קו בנין אחורי ושינוי התכסית. השינויים הם על מנת ליצור תכנון מיטבי ל-3 היחידות בסמכות הועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 286 מגורים ברח' הפלמ"ח 3, גוש 10105 חלקה 286

ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0578500

שטח התכנית 1.003 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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
198220	קואורדינאטה X
708810	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרומי של רח' הפלמ"ח.

### 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	פלמ"ח	3	

שכונה ל"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק	286	

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

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
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/209
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
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/961 ב. הוראות תכנית מק/ש/961 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/961 ב
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ממשיכות לחול.	שינוי	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	08/01/2018	אסנת אולצוור	08/01/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/12/2017	אסנת אולצוור	17/12/2017	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק יובל פור			פרדס חנה- כרכור	שושן	33	053-5407041		office@tao-arc.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק יובל פור			פרדס חנה- כרכור	שושן	33	053-5407041		office@tao-arc.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפליי"ם	15	03-9533333		

**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	ש.מ שרותים אדריכליים ובינוי ער	זכרון יעקב	(1)		04-6390811	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	idan_srv@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 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 יחידת דיור, תוספת 7% שטח עיקרי, שינוי קו בנין אחורי ושינוי תכנית מקסימלית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק התכנון והבניה.  
 (ב) שינוי בינוי - תכנית מקסימלית 40% לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (5) לחוק התכנון והבניה.  
 (ג) תוספת יחידת דיור לסה"כ 3 יחידות בחלקה לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (8) לחוק התכנון והבניה.  
 (ד) תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16) לחוק התכנון והבניה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2860	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2860

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,003	100
סה"כ	1,003	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.79	100
סה"כ	1,002.79	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ובתי דירה. בנוסף יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים, עד 30 מ"ר לכל יח"ד מסך השטח העיקרי המותר ולשמוש המתגוררים בנכס בלבד.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
במידה ומחסן וממ"ד ימוקמו בקומת המרתף, יקוזז שטח זה משטחי השרות. גובה קומת המרתף יהיה 2.20 מ' ולא תותר כניסה חיצונית אליו.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							
8	4	4	4	1	2	8.5 (4)	3	40	547	(3)	(2) 176	(1) 371	1003	2860	מגורים א'

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) 30% מאושרים לפי תכנית ש/209, 7% מבוקשים מכח סעיף 62א(א)16 א 1.
- (2) 5% לפי תכנית ש/209, 30% מהשטח העיקרי המאושר לפי הסבה ש/209, 12 מ"ר לכל יח"ד. ניתן לנייד שטחים אלה אל מתחת לקרקע.
- (3) במסגרת שטחי השרות המותרים.
- (4) לגג משופע. 7.5 מ' לגג שטוח.

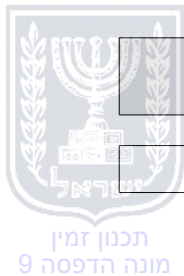
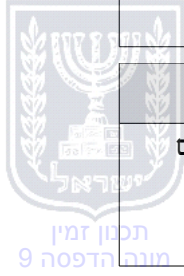


**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b> השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (א) בתא שטח 2860, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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.
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b> 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.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b> (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 התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>(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.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח, המראה מיצוי מלא של זכויות הבניה לכל השמושים המוצעים בתכנית, עפ"י תכנית המתאר 353-0138586, גם במקרה שהיתר הבניה הוא רק למימוש חלק מזכויות הבניה.</p>
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>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.</p>
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



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