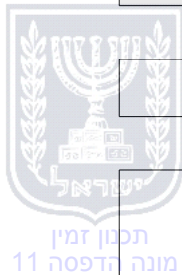


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0616185

הסטת שביל הולכי רגל בחלקה 27 גוש 10074



חיפה

מחוז

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 :

16/01/2019

לאשר את התוכנית

21/02/2019

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

גבול התכנית עוסק בבתחום חלקה 27, ונמצא בחלקה המזרחי של פרדס חנה כרכור בשכונת שמשון. תכנית ש/18 קבעה שביל הולכי רגל המחבר בין דרך הרופא מצפון לרחוב אחוזה מדרום. בתחום השביל המסומן הוקם מבנה מגורים בהיתר בניה שניתן ע"י הועדה המקומית. תכנית זו מסדירה את מבנה המגורים ע"י הסטת השביל ע"ח שטח למבני ציבור, והרחבת שטח מגרש המגורים כך שיכלול את מבנה המגורים המזרחי בשלמותו, כל זאת ללא תוספת שטחי בניה ויחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הסטת שביל הולכי רגל בחלקה 27 גוש 10074

מספר התכנית      308-0616185

1.2 שטח התכנית      3.824 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      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
199150	קואורדינאטה X
708730	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקו הצפוני של רחוב אחוזה

**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	אחוזה	31	
פרדס חנה-כרכור	אחוזה	29	
פרדס חנה-כרכור	אחוזה	27	
פרדס חנה-כרכור	הנשיא	2	

שכונה שמשון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		27, 629-630

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18
17/12/1981	620	2772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 252
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
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**

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	תשריט מצב מאושר	11: 24 15/03/2018	אסנת אולצוור	15/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	19	077-9779903		
	פרטי			י.ד רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ	קציר	המגל	13	050-5243547		office@tao-arc.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ד רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ	קציר	המגל	13	050-5243547		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 רשות מקומית				מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	19	04-6271227		
בעלים		יצחק אלמוג			עתלית	סמ החורש	31	050-6280128		

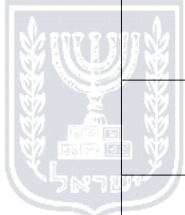


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רונית אלמוג			עתלית	סמ החורש	31	050-6280128		
בעלים		אברהם ברנע			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	29	04-6370984		
בעלים		ציפורה ברנע			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	29	04-6370984		
בעלים		שולמית הורוביץ			חולון	שמר נעמי	16	052-8737959		
בעלים		מיכאל טייכמן			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	25	077-7501980		
בעלים		רחמים יהודה			גן השומרון (1)			050-5318685		
בעלים		שרון לביא			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	23	04-6290920		
בעלים		אסתר מידן			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	23	077-3221066		
בעלים		מיכאל מידן			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	23	077-3221066		
בעלים		עידו סבג			עתלית	דרך הים	7	052-5344333		
בעלים		חנן קונקס			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	21	054-4825894		
בעלים		יעקב שחרור			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	27	04-6370404		
בעלים		יפה שחרור			פרדס חנה-כרכור	אחוזה	27	04-6370404		
בעלים				דב גראו - חברה לבנין ופיתוח בע"מ	פרדס חנה-כרכור	המושב	42	072-3135903		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				י.ד רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ	קציר	המגל	13	050-5243547		

(1) כתובת : ת.ד 103.

**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	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	מנסור יוסף מחאמיד	767		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6310154	04-6111859	mmansour@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הסטת שביל הולכי רגל בתחום חלקה 27 גוש 10074.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) שינוי קו בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	270
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	270
מבנה להריסה	שביל	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'1	3,472	90.80
שביל הולכי רגל	104	2.72
שטח לבניני ציבור	248	6.49
סה"כ	3,824	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,689.15	96.46
שביל	135.2	3.54
סה"כ	3,824.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים באותה יחידת דיור בהיקף של עד 30 מ"ר מתוך סך זכויות הבניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל ציבורי למעבר הולכי רגל, גינון, תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי			גודל מגרש כללי			
(4) 5		(3) 4	3	1	2	7	1623		שרות	עיקרי	3689	270	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:

- (א) תכנית זו לא מוסיפה אחוזי בניה מעבר למאושר בתכניות מאושרות. תכנית זו לא מונעת את האפשרות לקבל הקלות שניתן לקבל לפני אישור התכנית.  
 (ב) כל תוספת ו/או בניה חדשה תהיה עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30% מתוקף תכנית ש/252.  
 (2) 5% שטחי שירות + 30% מהשטח העיקרי שניתן לקבל כהסבה. בנוסף יותר שטח למרחב מוגן לפי התקנות.  
 (3) 3.3-3.8 מ' קו בנין מקומי למבנה קיים.  
 (4) 4.2-4.7 מ' קו בנין מקומי למבנים קיימים ברח' אחוזה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. לא יאושרו חניות עוקבות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:                  (א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדרוניים 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.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>(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.                  (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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א) ביוב</p> <p>(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.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד) תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

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

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

<p>תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</p>
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11