

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0823823

שינוי בהוראות בניה גוש 10103 חלקה 344

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

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 חלה על גוש 10103, חלקה 344, בשטח של 2.062 דונם, ביעוד מגורים ב' הממוקמת ברח' המעלה (בית הועד הפועל לשעבר).  
לחלקה זו אושרה תכנית מס' 353-0124206.  
התכנית באה להוסיף שטחים עיקריים ושטחי שירות בסמכות ועדה מקומית, לטובת הרחבת יח' המגורים הקיימות והרחבת מבואות קומתיות מעל למפלס הכניסה הקובעת, והוספת מחסן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.  
הרחבות אלה מבוקשות תחת המסגרת התכנונית המאושרת, ללא שינוי במס' יח' הדיור או בגובה כפי שאושר בהיתר הבניה.  
מיקום התכנית- פרדס חנה כרכור, רח' המעלה, אזור ותיק ומתפתח הסמוך למרכז המושבה.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10103 חלקה 344

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

308-0823823

מספר התכנית

2.062 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16)

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

197300 קואורדינאטה X

708875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' המעלה- פרדס חנה כרכור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק		344

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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1. הוראות תכנית ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	1324	560	22/12/1966
ש / 116	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 116. הוראות תכנית ש / 116 תחולנה על תכנית זו.	2016	1668	13/06/1974
ש / 209	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 209. הוראות תכנית ש / 209 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514	15/08/2017
353-0124206	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0124206 ממשיכות לחול.	7333	9505	01/09/2016



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 36 16/08/2020	יניב טלמון	04/08/2020		1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

## 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	טל גרינברג			חדרה	הכנור	4			
	פרטי	לוי גרינברג			חדרה	הכנור	4			
	פרטי	מורן גרינברג			חדרה	הכנור	4			
	פרטי	ניר גרינברג			חדרה	הכנור	4			
	פרטי	רם גרינברג			חדרה	הכנור				
	פרטי	גיא הוכמן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		
	פרטי	טובה הוכמן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		
	פרטי	ישראל הוכמן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		gandar@inter.net.il
	פרטי			א.מ.ן גרינברג בע"מ	חדרה	הכנור	4			
	פרטי			ג.נ.דר- לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		gandar@inter.net.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל גרינברג			חדרה	הכנור	4			
פרטי	לוי גרינברג			חדרה	הכנור	4			
פרטי	מורן גרינברג			חדרה	הכנור	4			
פרטי	ניר גרינברג			חדרה	הכנור	4			
פרטי	רם גרינברג			חדרה	הכנור				

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא הוכמן			פרדס חנה-כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		
פרטי	טובה הוכמן			פרדס חנה-כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		
פרטי	ישראל הוכמן			פרדס חנה-כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		gandar@inter.net.il
פרטי			א.מ.ן גרינברג בע"מ	חדרה	הכנור	4			
פרטי			ג.נ.דר- לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה-כרכור	דרך הבנים	12	04-6378437		gandar@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה-כרכור	אלכסנדרוני	16	052-9574030		yanivtalmon@gmail.com



## 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 שטחים עיקריים ושטחי שירות למבנה קיים בהיתר לטובת הגדלת יח' המגורים - ללא שינוי בצפיפות ובגובה המבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים לטובת הגדלת יח"ד לפי סעיף 62.א.א. (ס.ק 16) לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת שטחי שירות לטובת הרחבת מעברים ומבואות קומתיות מעל למפלס הכניסה הקובעת, והוספת מחסן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,062	100
סה"כ	2,062	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,075.5	100
סה"כ	2,075.5	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנה מגורים בבניה רוויה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים ומחסנים הצמודים לדירות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. הבינוי ידורג באופן יורד מרח' המעלה לכיוון דרך למרחב. הקומה הטכנית תהיה בגובה המינימלי הנדרש.</p> <p>3. יותר ניוד שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת בתנאי שגובה הבניין והתכסית ישארו כפי שנקבע בסעיף 5 להלן, וישמר דירוג המבנה וגובה הבניין מעל רחוב המעלה.</p> <p>4. 25% משטח המגרש ישאר פתוח ומגונן. החניות יתוכננו עם ריצוף מחלחל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	8	2	4	17	135.51 (3)	371.16	598.92 (2)	1957.26 (1)	2062	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מורכב מ- 1771.26 מ"ר ש' עיקריים המאושרים לפי תכנית 353-0124206 + 186 מ"ר המוצעים מכח תכנית זו. בנוסף יותרו 12 מ"ר ליח"ד שטח ממוצע עבור מרפסות.

(2) מורכב מ- 562.92 מ"ר ש' שירות המאושרים לפי תכנית 353-0124206 + 36 מ"ר המוצעים מכח תכנית זו..

(3) מורכב מ- 119.51 מ"ר ש' שירות המאושרים לפי תכנית 353-0124206 + 16 מ"ר המוצעים מכח תכנית זו..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>א. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזר אויר.</p> <p>ב. גגות התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר- תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הווידה המקומית.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקן חניה תשע"ו-2016) ובשיעור של 1.8 חניות לכל יח"ד לפחות.</p> <p>2. החניה תתוכנן עם ריצוף מחלחל.</p> <p>3. בדירות קטנות - דירות 3 חדרים תקן החניה יעמוד על 1 חניה לכל יח"ד</p>
6.3	חשמל
	<p>תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p>



6.3

## חשמל

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

## ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.

לפחות 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. ניקוזי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

6.5

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.6

## פסולת בניין

לא יאושר היתר אלא לפני נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

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).

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.

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

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

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

<b>מיידי</b>	
--------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7