

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0832675

תוספת יח"ד בגוש 10101 חלק מערבי בחלקה 65 בפרדס חנה - הירשברג



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 בין רחוב הדקלים לבין רחוב עצמון. שיטחה של החלקה כולה כ 4.7 דונם. יעוד הקרקע - משק עזר מתכנית ש/1. בתכנית ש/139 חולקה החלקה לשני מגרשים. התכנית חלה על החלק המערבי של החלקה (מגרש 65/1) בחלק זה קיים בית מגורים אחד ומבני עזר. עיקרה של תכנית זו לאפשר ציפוף בניה, בהתאם לתכנית המתאר לשוב 353-0138586. התכנית מבקשת בשלב זה 3 יחיד למגרש מיני של 2 דונם, תוך שמירה על פוטנציאל ציפוף עתידי. כ"כ התכנית מוסיפה שטחי בניה בסמכות מקומית - 7% עיקרי לפי סעיף 62א(א)16 לחוק.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת יח"ד בגוש 10101 חלק מערבי בחלקה 65 בפרדס  
 חנה - הירשברג

מספר התכנית 308-0832675

1.2 שטח התכנית 2.279 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) (16), 62 א (א) (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
197375	קואורדינאטה X
709875	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הדקלים 144, פרדס חנה

### 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	הדקלים	144	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		65

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 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
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
16/06/1983	2182	2935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 156 ממשיכות לחול.	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			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 25 10/03/2020	דנה גב	01/03/2020		1: 500	רקע	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	עמוס הירשברג			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	144	052-2417441		amos2002@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס הירשברג			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	144	052-2417441		amos2002@ gmail.com

**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	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		dana@gevim -arc.com
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	עלי כבהא	1097		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@ 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

קביעת הוראות בניה במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 2 יח"ד לסה"כ 3 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

תוספת 159.53 מ"ר עיקרי ל 273.48 מ"ר המותרים, סה"כ 433.01 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(16).

40% תכסית.



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
משק עזר	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	2,279.2	100
סה"כ	2,279.2	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	2,279.2	100
סה"כ	2,279.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בתי מגורים.</p> <p>2. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.</p> <p>5. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>6. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר בניית יחידות דיור במבנים נפרדים או במבנים דו משפחתיים, בכפוף למרחק מינימלי בין מבנים של 6 מ'.</p> <p>שטחי השרות יותרו עבור חניה מקורה, אחסנה, חדרים טכניים, בליטות וכדומה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	40	שרות
5	4	4	1	2	3	40	(2)	(2)	(1) 149.95	433.01	2279	1	משק עזר

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) לכל יח"ד שתיבנה תותר בניית חניה מקורה בגודל 15 מ"ר, מחסן עילי עד 10 מ"ר, ממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף, בליטות ושונות עד 10 מ"ר.

(2) כקונטור קומת הקרקע. יותר להעביר שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתחום גבולות המגרש. לא יאושרו חניות עוקבות. 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>
6.2	חשמל
	<p>קווי החשמל והתשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 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</p> <p>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>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>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</p>



<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.                  2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.                  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                  4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:                  1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  1.2 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).                  1.3 בדיקה 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.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.                  ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו התשתית בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                  ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7