

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0994491

גוש 10074 חלקה 690 - תוספת יח"ד וזכויות



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

התכנית ממוקמת ברחוב היוצא מרח' ירושלים והינו רחוב ללא מוצא, בחלקה המזרחי של פרדס חנה-כרכור. הרחוב מאופיין בבנייה פרטית צמודת קרקע למגורים.

התכנית משנה קווי בניין במגרש שיעודו מגורים א'1 נקבע בתכנית ש/ 396 (תוקף 1990) לצרכי שיפור תכנון בתי מגורים, מוסיפה יחידת דיור אחת כך שיותר לבנות במגרש שני בתי מגורים ומוסיפה שטחים בסך 50 מ"ר מעל הקרקע.

כמו כן, התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ומשנה את שם היעוד בהתאמה לנהלי מינהל התכנון.



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

גוש 10074 חלקה 690 - תוספת יח"ד וזכויות

308-0994491

**מספר התכנית**

0.621 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	199800
קואורדינאטה Y	709150

**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	ירושלים	45	

שכונה מרכז כרכור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	690	

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	פרק	תאריך
ש/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	1940	2236		26/08/1973
ש/ 252	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 252. הוראות תכנית ש/ 252 תחולנה על תכנית זו.	2772	620		17/12/1981
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
מק/ ש/ 960 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 / 1. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש/ 1123 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 / א ממשיכות לחול.	5388	2328		05/04/2005
ש/ 396	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 396 בתחום תכנית זו.	3755	2370		29/03/1990
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002
ש/ מק/ 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068			23/04/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורדית פז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורדית פז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 29 04/07/2021	ורדית פז	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 53 30/06/2021	ורדית פז	30/06/2021	16	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	תמר הררי			תל אביב- יפו	מנדלשטם	19	03-5466475		tamar227@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תמר הררי			תל אביב- יפו	מנדלשטם	19	03-5466475		tamar227@ gmail.com

**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	ורדית פז	79334		פרדס חנה- כרכור	דגניה	34	04-6271741		varditp@beze qint.net
מודד 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**

תוספת יח"ד וזכויות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת יחידת דיור כך שניתן יהיה לבנות 2 יחידות דיור במגרש, על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התוה"ב.
- ב. תוספת שטחים עיקריים בסך 50 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התוה"ב.
- ג. שינוי הוראות בינוי כך שניתן יהיה לבנות שני מבנים במגרש, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.
- ד. שינוי קווי בניין צידיים מ-4.0 מ' ל-3.0 מ', על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.
- ה. תוספת קומת מרתף על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	690



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	621	100
סה"כ	621	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	619.45	100
סה"כ	619.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים ובתי דירה.                      ב. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הוועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.                      ג. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות באישור מיוחד של הוועדה המקומית.                      ד. מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות.                      ה. משטחי חניה ומוסכים משותפים.                      ו. בתי קפה ומסעדות באישור הוועדה המחוזית.                      ז. גינות, משתלות וחממות וכל עיבוד חקלאי.                      ח. בניינים ושימושים אחרים באישור הוועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מחסנים ימוקמו בצמוד למבנים וחומרי הגמר שלהם יהיו בהתאם למבנה אליו הם מוצמדים.                      2. ניתן למקם את המחסנים בגבול מגרש צידי או אחורי בהסכמת שכן.                      3. במקרים בהם משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ' מפני הקרקע הסופית, תתאפשר הקמת מחסן בשטח של עד 10 מ', מתחת למשטח החניה ובלבד שיתרת החלל מתחת למשטח החניה יישאר פתוח וייכלל בתכנית הפיתוח של המגרש. מחסן זה אפשר שייבנה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0.                      4. תותר הקמת שני מבנים במגרש, או לחלופין בניה עם קיר משותף. במקרה של בניית שני מבנים, המרחק ביניהם יהיה 6.0 מ' וניתן יהיה לצמצם אותו עד 5.40 מ' (10%) בהליך של פרסום הקלה בשלב הרישוי.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. המרתפים ישמשו לאחסנה ביתית, מערכות ומתקנים טכניים ומיגון.                      ב. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.                      ג. גובה המרתף הפנימי יהיה 2.2 מ' לכל היותר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. לכל יחידת דיור יתוכננו לפחות שני מקומות חניה בתוך המגרש, ולפחות אחד מהם יהיה מקורה.                      ב. גובה מבנה החניה הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.                      ג. תותר הקמת מבנה החניה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0, ובלבד שגג המבנה ינוקז לכיוון מגרש המבקש.                      ד. במבנה החניה לא יותרו פתחים לכיוון השכן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
5	3	3	(3)	3.2	2	50	64	396	(2)	122 (1)	274	621	690	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 4		מגורים א'
	690	

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) 30% מהשטח העיקרי בהתאם לתכנית הסבה ש/ 252 + 5% ממ"דים.

(2) יותר ניוד שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקעה הקובעת.

(3) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח, מדוד מגובה הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תכנית בינוי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.

ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 100 או 1: 250, חתכים, חזיתות.

**6.2**

**חניה**

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהן.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

**6.3**

**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.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- 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' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

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

המרחקים האנכיים והמזעריים 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.

6.3	חשמל
	<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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>אין עצים בוגרים במגרש.</p>

6.6	תשתיות
	<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7