

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0992479

דגניה 29 כרכור, תוספת יחידות דיור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
פרדס חנה-כרכור
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2022

לאשר את התוכנית

07/02/2023



תאריך יו"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

1. המקום- חלקה 166 בגוש 10074 בכרכור, ברחוב דגניה 29.

2. התכנית כלולה בתחום מתחם 9, תא שטח 138 של הכוללנית המאושרת 353-0138586,
3. התוכנית מוסיפה זכויות ויח"ד כפי שמתירה הכוללנית, כלהלן:

א. תוספת של 3 יח"ד כך שיותרו סה"כ 6 יח"ד (ע"פ סעיף 6.15.10 של הכוללנית - 4 יח"ד/דונם)
ב. תוספת שטחים עיקריים לסך של 64% (ע"פ סעיף 6.15.10 של הכוללנית - 64%)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דגניה 29 כרכור, תוספת יחידות דיור

שם התכנית ומספר התכנית

308-0992479

מספר התכנית

1.549 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	199207
קואורדינאטה Y	709360

1.5.2 תיאור מקום

דגניה 29 כרכור: תא שטח מלבני ניצב לרחוב, בחלקה ישנו מבנה מגורים קיים ומספר מבני עזר, במגרשים הגובלים בנויים בתים גם כן.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	דגניה	פרדס חנה-כרכור

שכונה רחוב דגניה, כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	166	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 ההוראות של תכנית ש/18 ממשיכות לחול	שינוי	ש/18
17/12/1981		620	2772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר ההוראות של תכנית ש/252 ממשיכות לחול	שינוי	ש/252
15/08/2017		8514	7567	הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123 א. הוראות תכנית ש/1123 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1123 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			חנוך רוגינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנוך רוגינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים- חוברת	18: 21 24/08/2022	יורם וגשל	08/11/2021	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ותנועה	13: 55 28/12/2022	חנוך רוגינסקי	16/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	13: 55 28/12/2022	יורם וגשל	08/11/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 52 28/12/2022	חנוך רוגינסקי	13/07/2021	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	ארנון שבתאי			בנימינה- גבעת עדה	הברוש		054-6422744		arsad@bezeqint.net
	פרטי	סעדיה עם שלם (1)			בנימינה- גבעת עדה	הדרור	3	054-7440033		
	פרטי	נירה סידי (2)			עמיקם	הרקפת				
	פרטי	יצחק שטיין-גוטמן (3)			שדי אברהם		10			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: הדרור 3, בנימינה.
 (2) כתובת: הרקפת, מושב עמיקם.
 (3) כתובת: שדי אברהם 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארנון שבתאי			בנימינה- גבעת עדה	הברוש		054-6422744		arsad@bezeqint.net
פרטי	סעדיה עם שלם			בנימינה- גבעת עדה	הדרור (1)	3	054-7440033		office@roginski.co.i
פרטי	נירה סידי			עמיקם	הרקפת (2)				office@roginski.co.i 1
פרטי	יצחק שטיין-גוטמן			שדי אברהם	(3)	10			office@roginski.co.i 1

- (1) כתובת: הדרור 3, בנימינה.
 (2) כתובת: הרקפת, מושב עמיקם.
 (3) כתובת: שדי אברהם 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך רוגינסקי		רוגינסקי אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אבן סינא	5	074-7030919		office@roginski.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל- אגרונום	חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
מודד	מודד	חסן כנאענה	1465		כפר קרע	(2)		054-3891576		Mo59idan@gmail.com

(1) כתובת: חיבת ציון ד.נ. עמק חפר.

(2) כתובת: כפר קרע.



משרד
תכנון ופיקוח
23 הדפסה



משרד
תכנון ופיקוח
23 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 3 יחידות דיור, וזכויות בניה ע"פ כוללנית 353-0138586

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות בנייה בהתאם למטרות התכנית.

1. הקטנת קו בניין אחורי
2. תוספת זכויות בניה
3. תוספת יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

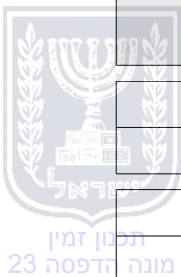
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,549.82	100
סה"כ	1,549.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,549.82	100
סה"כ	1,549.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניי דיוריות :</p> <p>1. לכל דירה תותר דיורית מבלי שתיחשב כדירה נוספת. ובמסגרת כלל זכויות הבניה לפי טבלה 5.</p> <p>2. הדיוריות לא ימנו במניין הדירות לעניין מקומות חניה</p> <p>3. שטחה של הדיורית יהיה עד 50 מ"ר, ותותר עבורה כניסה נפרדת, חדר רחצה נפרד ומטבחון נפרד.</p> <p>4. תובטח אפשרות של גישה מהדיורית לממ"ד של הדירה הראשית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5		4	4	4	1	2 (2)	8.5 (1)	6	50			300	991	1549	100	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה

ב. מותר יהיה להקים את הדירות במבנים נפרדים או צמודים, מותר שדירה אחת תהיה מעל דירה אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס לגג משופע. עבור מבנה עם גג שטוח הגובה יהיה 7.0 מ'. גובה המבנה ימדד מקו עוקב קרקע טבעית. מגבלת גובה זו תהיה עבור כל השימושים (כולל עליית גג, מתקנים טכניים, מעקות וכדומה).
- בנוסף תותר עליית גג.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר הנגר:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפים נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 	<p>6.3</p>



<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות / הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר שטחי גינון ונטיעות, שטחי ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. - תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 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 החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתיחס למימון מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריית התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> עצים לשימור: 1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריית. 1.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימוני הוועדה רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 1.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 1.4 תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 	<p>6.8</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.8
2.2 . בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.	
2.3 . בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.	
3 . מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	
4 . במקרה בו נדרש שינוי בעץ לשימור להעתקה או כריתה , יש לקבל חו"ד פקיד היערות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23