

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1059641

תוספת יחידות דיור בגוש 10102 חלקה 495 רחוב השיקמה פרו"ר



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2023

לאשר את התוכנית

03/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/03/2023

להפקיד את התכנית

27/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 495 בגוש 10102, ברח' שיקמה בפרדס חנה. התכנית מבקשת להוסיף יחידות דיור וזכויות בניה לחלקה. שיטחה של החלקה כולה כ- 2.529 דונם ביעוד קרקע - משק עזר מתכנית ש/1. עיקרה של התכנית לאפשר ציפוף בניה, בהתאם לתכנית המתאר לשוב 0138586-353. התכנית מבקשת בשלב זה 4 יח"ד לחלקה, תוך שמירה על פוטנציאל ציפוף עתידי. כ"כ התכנית מוסיפה שטחי בניה עבור היחידות המבוקשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור בגוש 10102 חלקה 495 רחוב השיקמה פרכו"ר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
308-1059641	מספר התכנית	
2.529 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197685	קואורדינאטה X
709596	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב שיקמה 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	שקמה		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	495	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
22/12/1966		560	1324	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/1 בתחום התכנית והוראותיה לא ימשיכו לחול	החלפה	ש/1
08/05/1975		1625	2110	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/139 בתחום התכנית והוראותיה לא ימשיכו לחול	החלפה	ש/139
			0	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/209 בתחום התכנית והוראותיה לא ימשיכו לחול	החלפה	ש/209
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

הערה לטבלה:

קיימת - הסבה ש/209 - תוספת שטחי שירות 30% מעיקרי

תכנון זמין  
הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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		18: 51 10/03/2022	יורם וגשל	10/03/2022	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 45 22/03/2023	דנה גב	22/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 58 28/06/2022	דנה גב	07/04/2022		1: 500	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	ניב בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	114			a.niv.ltd@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניב בן הרוש			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	114			a.niv.ltd@gmail.co m

**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	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		dana@gevim -arc.com
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@g mail.com
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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, תוספת שטחי בניה, שינוי קווי בניין והגדלת התכסית הבנויה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 יחידות דיור לסה"כ 4 יח"ד.

2. תוספת שטח עיקרי על ותת קרקעי, לסה"כ שטח עיקרי עילי 640 מ"ר, שטח עיקרי תת קרקעי 320 מ"ר, ו- 200 מ"ר שטחי שירות.

3. שינוי קווי בניין צידיים ל 3 מ'

4. 40% תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,529.12	משק עזר
100	2,529.12	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,529.12	מגורים א'
100	2,529.12	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים באותה יחידת דיור בשטח של עד 30 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים המתאפשרים לאותה יחיד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות יותרו מס' מבנים במגרש כמספר יחידות הדיור, בכפוף למרחק מינימלי בין מבנים של 6 מ'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט	
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי		שרות
4	3	3	3	3	1	2	(1) 7	4	40	320	200	640	2529	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. תותר העברת שטחים - עיקרי ושירות, מעל מפלס הקרקע אל מתחת מפלס הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 7 מ' לגג שטוח. 8.5 מ' לגג רעפים..






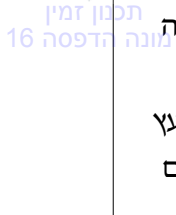
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	
	<p>כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.</p>	
6.2	<b>חניה</b>	
	<p>מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתחום גבולות המגרש. תותר כניסה ויציאה אחת מרחוב שיקמה.</p>	
6.3	<b>חשמל</b>	
	<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 אורירי 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.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>	

	<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>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><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי בתחום התכנית. 2. הנחיות תכנוניות כלליות: 2.1 השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן: 2.1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2.1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים. 2.1.4 בשביל הכניסה לרכב יוספו אלמנטים לחלול, השעייה, ואגירת נגר, שיקבעו בשלב היתר הבניה. 2.1.5 ינתנו פתרונות לניהול נגר מהגגות (גגות כחולים).</p>	
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה:</p>	

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת נספח מיצוי זכויות וכן הריסת המבנים המסומנים להריסה מחוץ לקווי הבניין.</p>



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

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

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

<b>7.3</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

