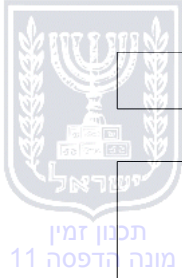


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1151950

הוראות בגוש 10074 חלקה 523, רחוב דגניה, פרדס חנה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/01/2024

לאשר את התוכנית

18/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/09/2023

להפקיד את התכנית

18/10/2023

י"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

התכנית חלה על חלקה 523 בגוש 10074, ברח' דגניה בפרדס חנה. שיטחה של החלקה כולה כ-1.208 דונם ביעוד קרקע - מגורים א-1 מתכנית ש/18. התכנית באה על מנת לתגבר זכויות מתכנית מתאר 0138586-353 בפרדס חנה. החלקה כלולה במתחם 09 המאפשר צפיפות של 4 יח' /דונם. התכנית מבקשת 5 יח' בתחום הקו הכחול, הגדלת שטחים עיקריים על ותת קרקעיים ושינוי בקו בנין צידי ואחורי לתכנון אופטימלי במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוראות בגוש 10074 חלקה 523, רחוב דגניה, פרדס חנה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-1151950

מספר התכנית

1.208 דונם

שטח התכנית 1.2

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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199325	קואורדינאטה X
709325	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב דגניה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דגניה	פרדס חנה-כרכור

שכונה כרכור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	523	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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/ 210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 210 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
ש/ 252	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.	2772	620		17/12/1981
ש/ 298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 298 ממשיכות לחול.	2889	938		03/02/1983
ש/ 299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 299 ממשיכות לחול.	2889	939		03/02/1983
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
מק/ ש/ 961 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
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	5068			23/04/2002



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו.				
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 11 13/09/2023	דנה גב	13/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 32 22/11/2022	דנה גב	04/11/2022		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	אמיר עזיזי			פרדס חנה- כרכור	דגניה		050-3816881		amirim.gal@gmail.com
	פרטי	שלומית עזיזי			פרדס חנה- כרכור	דגניה		050-2972970		shlomitazizi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר עזיזי			פרדס חנה- כרכור	דגניה		050-3816881		amirim.gal@gmail.com
פרטי	שלומית עזיזי			פרדס חנה- כרכור	דגניה		050-2972970		shlomitazizi@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	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		dana@gevim-arc.com
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	חסן כנאענה	1465		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. שינוי קוי בנין.
3. הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

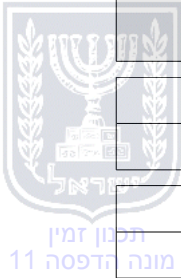
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	523
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
523	מגורים א'

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,208	מגורים א'
100	1,208	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,208.09	מגורים א'
100	1,208.09	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר במסגרת זכויות הבנייה המותרות ובשימוש של המתגורר בנכס.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
יותר מס' מבנים כמס' יחידות הדיור המותרות, או במבנים דו משפחתיים. גמר גדר הקפית לחלקה יותר שיהיה בטיח, אבן, וכל גמר אסתטי שיאושר בהיתר הבניה.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	5	3	3	1	2	8.5 (1)	5	40	72	160	250	773	1208	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 לגג משופע 7 למפלס גג שטוח ומסתור מערכות ברוסף.



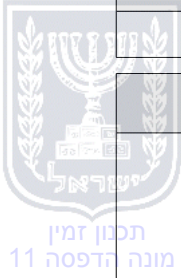
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניות יהיו בתחום המגרש ולפי התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>6.2</b>	<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 בניה 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</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>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 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</p>



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי יוצג פתרון הניקוז למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי בתחום התכנית.</p> <p>2. הנחיות תכנוניות כלליות:</p> <p>2.1 השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים מונה הדפסה 11</p> <p>מיים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בכפוף לקבלת אישורן המוקדם של רשות הניקוז ורשת המים, תהא הועדה המקומית רשאית לפטור מהדרישות המפורטות בס"ק א לעיל, ובלבד שמי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	אישור תכנית בינוי שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש

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

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

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

--

