

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/03/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

04/04/2024

תכנית מס' 308-1207612

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 34 גוש 10101

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 34 בגוש 10101 נמצאת מצפון לדרך הים בשכונת נווה אבות בין הרחובות הדקלים ממזרח ורח' האשל ממערב.

תכנית זו מציעה שינוי בצפיפות ובזכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר. התכנית משנה את ייעוד הקרקע למגורים א', מוסיפה 5 יחידות דיור ומוסיפה זכויות בניה.

בתא שטח 1 קיים מבנה בהיתר בשטח של 300 מ"ר עיקרי. בתא שטח זה מבוקש 280 מ"ר נוספים על מנת לאפשר בניית 2 יח"ד נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 34 גוש 10101

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1207612

1.2 שטח התכנית 4.495 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	197360
קואורדינאטה Y	709675

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לדרך הים בין הרחובות הדקלים ואשל.

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	אשל	16	
פרדס חנה-כרכור	הדקלים	163	

שכונה נווה אבות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		34

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 139	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 139 בתחומה.	2110	1625		08/05/1975
ש/ 209	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 209 בתחומה.	2661	96		30/09/1980
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
ש/ 1123 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 / א. הוראות תכנית ש/ 1123 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	27/04/2023	יורם וגשל	11: 37 04/05/2023	נספח עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/11/2023	אסנת אולצוור	10: 35 22/11/2023	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/05/2023	יורם וגשל	11: 38 04/05/2023	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/04/2023	אסנת אולצוור	11: 36 13/04/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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	אמנון לבוב			פרדס חנה- כרכור	אשל	16	052-2576349		drlevov@gmail.com
	פרטי	סמדר לבוב			פרדס חנה- כרכור	אשל	16	050-6246872		drlevov@gmail.com
	פרטי			טופ 1 נכסים בע"מ	פתח תקוה	ויטנבורג יצחק	52	054-4240052		boss@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון לבוב			פרדס חנה- כרכור	אשל	16	052-2576349		drlevov@gmail.com
פרטי	סמדר לבוב			פרדס חנה- כרכור	אשל	16	050-6246872		drlevov@gmail.com
פרטי			טופ 1 נכסים בע"מ	פתח תקוה	ויטנבורג יצחק	52	054-4240052		boss@netvision.net.il

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	אסנת אולצוור		טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון		052-2415559		yoram.vagshal@gmail.com



תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
הדפסה 13



תכנון ומיתון
מונה תכנון ומיתון
הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חסן כנעאנה	1465		כפר קרע	אלביר	1	054-3891576		rinexhk@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יחידות דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי ייעוד הקרקע למגורים א'.
- ב) תוספת יחידות דיור.
- ג) תוספת זכויות בניה.
- ד) הגדלת תכסית הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

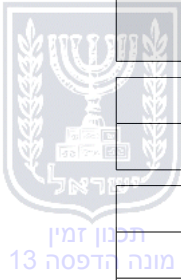
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2,1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,495	אזור משקי עזר
100	4,495	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,495.39	מגורים א'
100	4,495.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרד או קליניקה של המתגוררים במקום, עד 30 מ"ר לכל יח"ד, במסגרת שטחי הבניה שנקבעו בתכנית.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
4	3	4	4	1	2	8.5	3	50	945	60	185	120	580	2021	1	מגורים א'		
5	3	4	4	1	2	8.5	4	50	1080	60	180	140	700	2475	2	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:

כל בניה למגורים שנבנתה בהיתר וחורגת מקווי הבנין, תוכל להשאר. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- (א) הבטחת ביצוע תשתיות.
 (ב) הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות העירוניות.
 (ג) בשלב היתר הבניה תילקח בחשבון האפשרות לבנייה עתידית בצפיפות גבוהה יותר.

6.2**ניהול מי נגר**

- (א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 (ג) 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.
 (ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן)
 (א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 (ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 (ג) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 (ד) תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בתכנית בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.

6.4**תשתיות**

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 א. ביוב
 (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
 (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.
 ב. מים
 אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
 ג. הידרנטים
 קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות

6.4

תשתיות

ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. 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 קוי 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.

