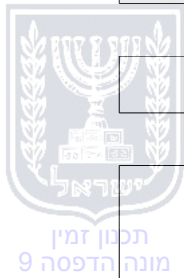


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1164151

תוספת זכויות בניה בחלק מחלקה 144 גוש 10104 פיק"א 32 פרדס חנה כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005271126/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 144 גוש 10104, נמצאת ברחוב דרך פיק"א, בחלק הסובב את מרכז המושבה של פרדס חנה כרכור.

על החלקה אושר תשריט חלוקה אח"פ 202226 אשר חילק את החלקה ל 2 מגרשים (מגרש 1 428 מ"ר ומגרש 2 491 מ"ר) ועל כל מגרש ניתן לבנות יחידת דיור אחת. אחוזי הבנייה הכוללים המותרים על מגרש 2 (שטח התכנית) הינם 256.40 מ"ר (60+196.40), בנוסף מותר מרתף בשטח קונטור הקומה שמעל בגובה 2.20 מ'.

התכנית מקנה תוספת של כ- 48% מסך הזכויות המאושרות, המהווים שטח תוספת של 123.60 מ"ר למצב המאושר לפי החישוב הבא:  
שטח עיקרי 491 \* 40% = 196.40 מ"ר שטח מאושר (מכוח תכנית ש/805) + 83.60 מ"ר שטח תוספת מוצע.  
שירות 60 מ"ר ליחידה שטח מאושר (מכוח תכנית ש/805) + 40 מ"ר שטח תוספת מוצע.

על פי תכנית המתאר הכוללת 0138586-353 החלקה נמצאת במתחם 16 תא שטח 122, צפיפות המגורים הממוצעת למתחם זה עד 5 יח"ד לדונם, גובה המבנים - עד 3 קומות, אחוז הבניה המותרת במגרש עד 70%.

תכנית זו מוסיפה למגרש מספר 2 (שטח המגרש 491 מ"ר) יחידת דיור, תוספת קומה וזכויות בנייה, כך שבמגרש מספר 2 יהיה ניתן לבנות 2 יח"ד בשלוש קומות, כל יחידה בשטח עיקרי של כ- 140 מ"ר ושטחי שירות בשטח של 50 מ"ר.  
סה"כ אחוזי הבנייה הכוללים המוצעים על מגרש 2 (שטח התכנית) הינם 380 מ"ר.

תוספת זו תואמת את תכנית המתאר הכוללת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלק מחלקה 144 גוש 10104 פיק"א  
32 פרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1164151

0.491 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (11), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (א13)ב

לפי סעיף בחוק

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
197586	קואורדינאטה X
708330	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך פיק"א במקטע בין רחובות הדרים והבוטנים

### 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	דרך פיק"א	32	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10104	מוסדר	חלק		144

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
מק/ש/990/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/990/1 וממשיכות לחול.	5052	1378		07/02/2002
ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560		22/12/1966
ש/554	החלפה	תכנית זו מחליפה את ש/554.	4330	4704		27/08/1995
ש/805	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/805 ממשיכות לחול.	5192	2693		08/06/2003
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/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/805/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/805/א ממשיכות לחול.	5464	651		30/11/2005
ש/מק/805/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/805/ג. הוראות תכנית ש/מק/805/ג תחולנה על תכנית זו.	5689	3422		05/07/2007
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
ש/1123/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את	5388	2328		05/04/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 / א ממשיכות לחול.				
ש/ 156	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 156. הוראות תכנית ש/ 156 תחולנה על תכנית זו.	2935	2182		16/06/1983



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בתיה סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בתיה סיליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 30 06/12/2023	בתיה סיליס	06/12/2023	1		רקע	בינוי
לא		12: 11 17/10/2023	בתיה סיליס	17/10/2023	1	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	אורן אהרוני			נתניה	שדרות אגם כנרת	8			otigold40@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן אהרוני			נתניה	שדרות אגם כנרת	8			otigold40@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה- כרכור	גלעד	1			batias.arch@gmail.com
	מודד	עלי כבהא	1097		ערערה	ערערה				mo59idan@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 יחידה ותוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור.
2. תוספת שטח עיקרי.
3. הקטנת מרחק מינימלי בין ביניינים ל 5.40 מטר.
4. תוספת קומה.
5. הוספת שימוש משרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1442
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1442
להריסה	מגורים א'	1442

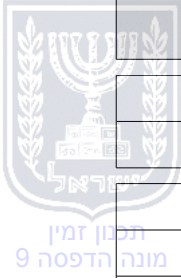
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	491	100
סה"כ	491	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.35	100
סה"כ	491.35	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. בתי מגורים חד או דו משפחתיים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> א 1. מרווח מזערי בין מבנים יהיה 5.4 מ', מעבר לכך המרחק יהווה סטייה ניכרת. 2. יח"ד יבנו במבנים דו משפחתיים, במבנה בודד, או בדירות גן גג. 3. הבינוי של מבנה דו משפחתי יהיה בבניה החדדית של 50% חפיפה בשטח עיקרי ובממ"ד בפרטי גמר זהים, ובהסכמת שכן. 4. שטח לשימוש משרדים לא יעלה על 30 מ"ר מהשטחים העיקריים המותרים. מיקומו יהיה כחלק מהבנה הראשי. 5. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים תצופה באבן טבעית או בגמר טיח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	5.4 (6)	1	3	10.5 (5)	2	40	(4)	(3)	(2) 100	(1) 280	491	1442	מגורים	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) 140 מ"ר לכל יחיד.
- (2) עד 50 מ"ר ליחידה - חנייה עד 25 מ"ר ליחידה, מחסן עד 13 מ"ר ליחידה, ממ"ד עד 12 מ"ר ליחידה.
- (3) יותר ניוד של שטחים עיקריים בין הקומות, לרבות הקומה מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) בהתאם להוראות ש/805 ועבור היחידה המאושרת.
- (5) 10.5 מ' לגג שטוח ו 11.5 מ' לגג משופע..
- (6) או קו בנין 0 בהסכמת שכן.

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.2	תשתיות
	<p>כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול נגר וכמויות הנגר ייבחנו בהתאם למחשבון של תמ"א/1- שינוי 18, ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי, בדגש שלכל 100מ"ר גג יוקצה נפח של 1 מ"ק מי גשם לצורך השהייה.</p> <p>2. דרכים וחניות ייבנו מחומרים מחלחלים.</p>
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים 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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>



	<p><b>6.4 חשמל</b></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.</p> <p>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>אין לחפור ולבצע עבודת 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 להעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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 סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בלווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>כל בקשה תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש הגובל בשטח הציבורי. נטיעת העצים תהווה תנאי לתעודת גמר.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p> <p>הריסת כל הבנייה החורגת מקווי הבניין יהווה תנאי להיתר בניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

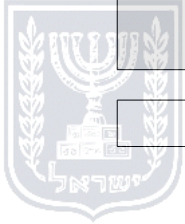


תכנון זמין מונה הדפסה 9

**7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9