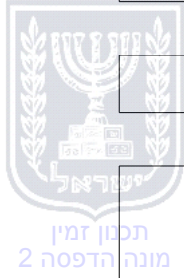


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 308-0403584**

**פרדס חנה על הפארק**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להרחיב את שטח המגורים בפרדס חנה-כרכור בשטח שהוא צמוד דופן לכיוון צפון מזרח. התכנית גובלת בחלק המזרחי בשטח בית העלמין המורחב, כשהנחל מהווה חייץ לשכונת המגורים. פיתוח השטח מערבית לנחל ברמת הטיפוח הנופי והפיכתו לפארק ציבורי. מצפון מזרח התכנית גובלת בתכנית המתאר של קיבוץ משמרות תוך שמירה על חייץ - שטח חקלאי. התכנית מציעה תוספת בניה בסדר גודל של כ- 470 יח"ד שיבנו בשני מתחמים עיקריים:

1. בניה רוויה בצפיפות של 10 יח"ד לדונם ובגובה של 8 קומות (קרוב למרכז העירוני וצמוד לפארק).
2. בניה דו קומתית צמודת קרקע בצפיפות של 3 יח"ד לדונם. התכנית גם מקצה שטחים לצורכי ציבור על מנת לתת מענה לצרכים של האוכלוסיה שתתגורר בשטח התכנית וכן שטח למבנה ציבור לחינוך אזורי. התכנית מבוססת על תכנית הרחוב הראשי המתוכנן (רחוב הגליל - דרך הים) שחוצה אותה ממערב למזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פרדס חנה על הפארק

ומספר התכנית

308-0403584

מספר התכנית

183.066 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

198103 קואורדינאטה X

709654 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית מזרחית לפרדס חנה-כרכור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10071	מוסדר	חלק		14-15
10072	מוסדר	חלק		1, 24
10100	מוסדר	חלק	51-64, 67-70, 72, 86, 92-94, 96	30, 38-39, 49, 65-66, 71, 87-90, 95, 97-102, 104-105, 139
10101	מוסדר	חלק	115	69, 114, 116
10102	מוסדר	חלק		52, 78-79, 82-84, 86, 89-92, 125, 128, 130-131, 323, 326, 338, 357, 406
10105	מוסדר	חלק		138-139, 159-160, 164-165

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966	560	1324		שינוי	ש / 1
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 139 ממשיכות לחול.	שינוי	ש / 139
27/01/1983	891	2887		כפיפות	ש / 258
12/12/2007	878	5748		כפיפות	ש / 1165
12/05/2009	3703	5950		שינוי	ש / 638 / ד
15/01/2008	1409	5763		שינוי	ש / מק / 1184

**הערה לטבלה:**

תמ"מ 6 - יעודי קרקע  
תמ"מ 6 - תשתיות והנחיות סביבתיות



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	מרחקי בנייה מקווי ומתקני חשמל, סעיף 6.4 בהוראות.	24/02/2016	איריס ענבר	25/01/2015	1		מחייב	חשמל
לא	קוי ביוב קיימים	25/02/2016	בועז חרובי	18/02/2014	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תכנית אינסטלציה	24/02/2016	בועז חרובי	18/02/2014	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		24/02/2016	בועז חרובי	18/02/2014	3	1: 1	מנחה	ביוב
לא		24/02/2016	איריס ענבר	20/11/2014	1	1: 1000	מנחה	הוראות בינוי
לא	טבלת איחוד וחלוקה מחדש- ללא הסכמת בעלים	24/02/2016	גיל סגל	16/09/2015	1	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	24/02/2016	גיל סגל	16/09/2015	1	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	24/02/2016	גיל סגל	16/09/2015	17	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	מפת סביבה ותחומי התקנות.	24/02/2016	רפי הלוי	13/11/2014	1	1: 12500	מנחה	ניקוז
לא	תחומי התנקזות על רקע חבורות הקרקע.	24/02/2016	רפי הלוי	13/11/2014	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	תנוחה מצב מתוכנן	24/02/2016	רפי הלוי	13/11/2014	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא		24/02/2016	רפי הלוי	13/11/2014	25	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		24/02/2016	דנה גב	24/04/2014	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		24/02/2016	עדנה הוד	30/10/2014	1	1: 1250	מחייב	תנועה
לא		25/02/2016	איריס ענבר	19/11/2014	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		04-6279906	04-6279977	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			מ.מ.פרדס חנה כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		04-6279906	04-6279977	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם		04-8630885	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

## 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	איריס ענבר	31132	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	(1)		04-9896017	04-9898920	inbar.iris@g mail.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	סוקר עצים	דנה גב	12190	גבים אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	(2)	ג 23	050-7666207		gevim1@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מפות ממוחשבות	רמת גן	היצירה		03-7541000	03-7516356	
מהנדסת	יועץ תחבורה	עדנה הוד		עדנה הוד	גבעתיים	רמז		03-5739739	03-5739966	
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי		נהרא	יעד	(3)		050-8670578	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
	יועץ תשתיות	בועז חרובי			פרדס חנה- כרכור	(4)		04-6377797	04-6275268	office@boazharuvi.com
	שמאי	גיל סגל	550		כפר סבא	התע"ש	20	09-7467544	09-7467545	shamaut1@zahav.net.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: רח' הבוטנים 23.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: ת.ד. 827.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 470 יח"ד בבתיים חד ודו-משפחתיים צמודי קרקע וכן בבתי קומות עד 8 קומות וכן ייעוד שטח להקמת מבני ציבור לצורכי השכונה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי ומשקי עזר למגורים א', מגורים ב', שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דרך משולבת ודרך מוצעת.
2. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בנייה:
  - הנחיות בינוי.
  - קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, תקשורת, חשמל, מים וביוב, ניקוז, גז וכו'.
  - קביעת השלבים והתניות לביצוע
  - קביעת תנאים למתן היתרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

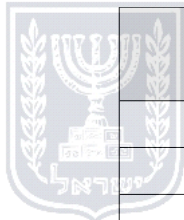


תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

183.066

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

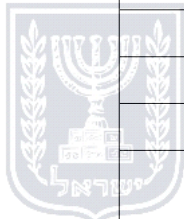
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26,241		+26,171	70	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	470		+470		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	68,585		+59,815	8,770	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

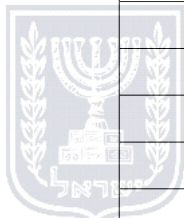
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	106 - 100
דרך משולבת	502 ,501
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	601 ,600
מגורים א'	376 ,375 ,367 - 300
מגורים ב'	371 - 369 ,209 - 200
שטח ציבורי פתוח	410 ,409 ,407 - 402 ,400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	407 ,403 ,402
מבנה להריסה	דרך מוצעת	103 ,100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	601
מבנה להריסה	מגורים א'	375
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	103 ,101 ,100
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	403 ,402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	106 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	502 ,501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	601 ,600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	376 ,375 ,367 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	371 - 369 ,209 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	410 ,409 ,407 - 402 ,400



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

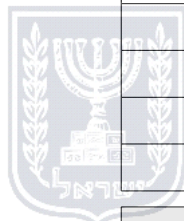
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.88	8,937.31	אזור משקי עזר
10.17	18,620	דרך מאושרת
83.96	153,709.06	קרקע חקלאית
0.98	1,799.85	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>183,066.22</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.17	18,621.69	דרך מאושרת
20.97	38,396.62	דרך מוצעת
0.19	349.6	דרך משולבת
14.55	26,641.24	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
17.36	31,777.44	מגורים א'
20.81	38,090.72	מגורים ב'
15.94	29,188.91	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>183,066.22</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ו/או קליניקות לשימוש הדיירים בנכס בלבד. שטח מירבי לשימושים אלו 30 מ"ר ובלבד שלא יהוו מטריד למגורים השכנים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם מגורים רצוף.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	תכנון החניה יהיה 2 חניות ליח"ד, לא תאושרנה חניות עוקבות.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	1. ניתן להקים קומת מרתף לשטחי שירות בלבד בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית/מרתף, אין להקים חדרים רטובים, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. קומת המרתף תחובר למבנה המגורים בלבד ללא כניסה חיצונית נפרדת- גובה נטו (רצפה-תחתית תקרה) לקומה זו לא יעלה על 2.20 מ'. 3. מרכיבי תשתית כגון: מזגנים, צנרת מים וחשמל, דודים, קולטי שמש וכו' יוסתרו ע"י רכיבים הקשורים במבנה.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים בבתים משותפים. 2. מחסנים, חדרי שירות ומערכות משותפות לשירות כלל הדיירים. כל יח"ד תכלול מחסן עם כניסה חיצונית בשטח כולל 6 מ"ר. 3. שטחי גינון משותפים, חניה, מערכות תשתית למבנה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם מגורים רצוף.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	חניה - תכנון החניה יהיה 1.7 חניות ליח"ד הכוללות גם חניות אורחים בתוך המגרש.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	1. ניתן להקים קומת מרתף לשטחי שירות בלבד בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית/מרתף, אין להקים חדרים רטובים, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. קומת המרתף תחובר למבנה המגורים בלבד ללא כניסה חיצונית נפרדת- גובה נטו (רצפה-תחתית תקרה) לקומה זו לא יעלה על 2.20 מ'. 3. מרכיבי תשתית כגון: מזגנים, צנרת מים וחשמל, דודים, קולטי שמש וכו' יוסתרו ע"י רכיבים הקשורים במבנה.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>

	<b>4.3</b>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p> <p>מבנים הקשורים למערכת החינוכית הפורמלית והבלתי פורמלית, גני ילדים, בתי ספר, פעוטונים, בתי ילדים, מוסדות נוער וילדים, מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי מוסדות החינוך לרבות משרדים, מחסנים וגני משחקים.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יוצגו בבקשה להיתר.</p>	א
<p><b>ב עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תכנון המבנים והמתקנים ייעשה ע"י אדריכל מוסמך שיקפיד על מופע אסטטי וצנוע תוך שימוש בחומרים תקינים.</p>	ב
	<b>4.4</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>משטחי גינון ומשטחים מרוצפים, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מערכות תשתית, מקלטים עיליים.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עפ"י הנחיות תכנית פיתוח וניקוז השטח.</p>	א
<p><b>ב עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עפ"י הנחיות תכנית אדריכלית.</p>	ב
	<b>4.5</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.5.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר לכלי הרכב, מעבר להולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר לתשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, רהוט רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה.</p> <p>2. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.6.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר לתשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, רהוט רחוב, סככות צל, ושילוט הכוונה.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה.</p> <p>2. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.</p>	
	<b>4.7</b>
	<b>דרך משולבת</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

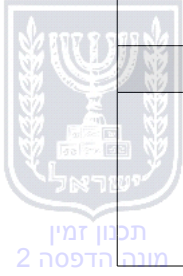


תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר לתשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, רהוט רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון ופיתוח טעון קבלת היתר בניה.</p> <p>2. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3		2	9		65	65			15	50	490	601 - 600	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
5	3	3	1	2	10	3	89	50	85	5	10	10	60	340	,367 - 300 376, 375	מגורים א'
5	3	3	1	8	34	10	381	40	215	70	5	10	130	2400	,209 - 200 371 - 369	מגורים ב'
5	3	3		1	3				3				3	220	- 402, 400 ,409, 407 410	שטח ציבורי פתוח

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2






**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק).
- לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.
2. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרת המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
3. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ - 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ - 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסתרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
4. יש לדאוג להסתרתם המירבית של דודי שמש מכיוון חזיתות כניסה ומשטחים ציבוריים צמודים למגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.
7. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה קיר תומך ברצף אחד או בדרוג - יבוצע בהתאם לתקנות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, אשר ישמש גם כמעקה בטיחות.
- בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה - 2.5 מ'. להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה.
8. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא



	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.1</b>
	<p>יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כני"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.</p> <p>חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות רשת מגולוונת מרוחקת.</p> <p>9. בתכנית בינוי יצויינו עצים בוגרים - אם קיימים - והטיפול בהם בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>10. הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכ"ו, ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה.</p> <p>כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.</p> <p>11. הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור, במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.2</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
	<b>דרכים וחניות</b>	<b>6.3</b>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית (פרק 4).</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית להבטחת מעבר גישה לכל יחדת דיור, אם בדרך אספלט, שביל בטון או בדרך אחרת</p>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
	<p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.</p> <p>ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>ה. מרחקי מתקני החשמל ממבנים מאויישים יהיו עפ"י תקנות הקרינה הבלתי מייננת. ראו נספח בסוף הוראות התכנית.</p>	

6.5	תשתיות
<p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.</p> <p>כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום אזור חקלאי ו/או בשטחים פתוחים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.</p> <p>בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.</p>	



6.6	ניקוז
<p>1. ניקוז שטח התכנית ייעשה בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית.</p> <p>2. גבול התכנית המזרחי עובר לאורך עורק ניקוז שבאחריות רשות ניקוז כרמל - "תעלת פרס חנה", שתחילתה בבית הקברות. לאורך עורק הניקוז תישמר רצועה של 5 מטרים מקו הדיקור העליון המערבי של התעלה, שבה ייאסרו כל בניה ופיתוח, אלא בתיאום עם רשות ניקוז כרמל.</p> <p>3. הניקוז בשטח התכנית יבוצע בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4, סעיף 22 לתמ"א:</p> <p>"22. תכנית לשימור ולניצול מירבי של מי נגר עילי:</p> <p>22.1 תכנית להרחבה ניכרת תכלול נספח שמטרתו שימור וניצול מיטביים של מי הנגר העילי בתחום התכנית. הנספח יכלול בין היתר:</p> <p>22.1.1 הנחיות ופתרונות, במידת האפשר, לניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצרכי נופש ופנאי, לצרכי תעשייה או קירור, הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או לשימוש מותר אחר.</p> <p>22.1.2 הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום.</p> <p>22.2 נספח כאמור בסעיף 22.1 יכול שישמש חלק מנספח הניקוז שיוכן עפ"י סעיף 11 בתמ"א 34/ב/3.</p> <p>22.3 מצא מוסד תכנון כי לא נדרשת הכנת תכנית לשימור ולניצול מי הנגר העילי כאמור בסעיף 22.1, יחולו על התכנית ההוראות האמורות בסעיף 23, בהתאם לאזור בו נמצאת התכנית."</p>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל את הסימונים "עצים לשימור", "עצים לשימור/העתקה", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה".</p> <p>1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבו בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p> <p>השטחים אשר נמצאים בתוך בקשת שינוי התב"ע ובהם לא נערך סקר עצים יחוייבו בביצוע סקר</p>	



<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>עצים מפורט כולל אישור פקיד היערות לסקר זה בשלב התכנון המפורט.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.                  גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית התואמת את תכנית הבינוי העקרונית להבטחת גישה וחניות לכל יחדות הדיור. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם באישור הוועדה המקומית, עפ"י השלבים המוצעים</p>	
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:                  1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.                  2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.12 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p><b>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  2. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  3. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.14</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.15</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.16</b>
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת סידורים לנכים בתחום הדרך להולכי הרגל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.17</b>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת גבולות המתחמים ע"י היזם	מותנה באישור ועדה מקומית.
2	ביצוע מתחם, מבנן או קטע תכנית	מותנה באישור תכנית התשתיות הנדרשות- דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 2	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.מ.פרדס חנה כרכור 0	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.מ.פרדס חנה כרכור 0	<b>סוג:</b> תאריך:	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 2	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> איריס ענבר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ 514921253		<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



## מרחקי בנייה מקווי ומתקני חשמל

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד כבל אווירי
	5.0 מ' 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

