

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0659458

גוש 10074 חלקה 2, הנשיא 55, כרכור - שינוי זכויות והוראות בינוי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בפרדס חנה כרכור, רח' הנשיא 55, במתחם 09 (תא שטח 138) לפי תכנית המתאר הכוללנית. במגרש המקורי בוצעה חלוקה ל- 3 מגרשים. על מנת לאפשר בינוי איכותי במגרשי המגורים, יש צורך לשנות את קווי הבנין האחוריים בהתאם לחלוקה החדשה. התכנית משנה קו אחורי בלבד ל- 4 מ. לפי תכניות תקפות, קווי הבנין האחוריים הם 6 מ. שינוי קווי הבנין מאפשר בינוי של 14 יח"ד במבנים חד ודו משפחתיים. כמוכ' התכנית מבקשת תוספת של יח"ד אחת סה"כ 14 יח"ד במקום 13 יח"ד המותרות לפי ש/1123/א. התכנית מציעה 14 יח"ד ב 10 מבנים בני 1-2 קומות. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ- 154 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפים התכנית מוסיפה קומת מרתף ל-2 הקומות המותרות בתכניות החלות. התכנית מוסיפה 7% בשטח עיקרי במקום תוספת בהקלה.

בהיתרים קיימים בחלקה (היתר מס' 20180429 למגרש 1, היתר מס' 20180317 למגרש 2, היתר מס' 20180394 למגרש 3), התקבלו הקלות שטח. הקלות אלו ייחשבו בשטח העיקרי בכל בקשה נוספת להיתר ויקוזזו מתוספת השטח מכח תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

גוש 10074 חלקה 2, הנשיא 55, כרכור - שינוי זכויות
והוראות בינוי

מספר התכנית 308-0659458

1.2 שטח התכנית 6.046 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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
199100	קואורדינאטה X
709500	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	הנשיא	55	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		2

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 18. הוראות תכנית ש/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 18
30/09/1980	96	2661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 210. הוראות תכנית ש/ 210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 210
17/12/1981	620	2772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 252
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
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
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961 ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 961 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 961 ב
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1123 א
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 א



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערה לטבלה:

התכנית אינה משנה את הוראות תכנית ההסבה לתכנית ש/ 252. תכנית זו אינה מופיעה במערכת מבא"ת.



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			ורדית פז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורדית פז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 12 13/05/2019	ורדית פז	13/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 38 16/05/2019	ורדית פז	16/05/2019	1	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	שחר גראו פריוב			פרדס חנה- כרכור	המושב		050-5765266		
	פרטי	צבי פרידמן			פרדס חנה- כרכור	הנשיא		050-5765266		
	פרטי	כפיר פריוב			פרדס חנה- כרכור	המושב		050-5765266		

1.8.2 יזם

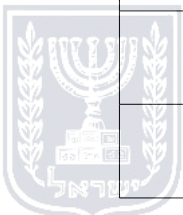
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שחר גראו פריוב			פרדס חנה- כרכור	המושב		050-5765266		
פרטי	צבי פרידמן			פרדס חנה- כרכור	הנשיא		050-5765266		
פרטי	כפיר פריוב			פרדס חנה- כרכור	המושב		050-5765266		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ורדית פז	79334		פרדס חנה- כרכור	דגניה	34	04-6271741		varditp@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il



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

תוספת זכויות בניה, תוספת קומה, שינוי קווי בנין אחוריים במגרשים פנימיים ותוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-4.0 מ' על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.
- ב. תוספת יחיד מ-13 ל-14 על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התוה"ב.
- ג. תוספת 7% משטח המגרש לשטחים העיקריים, על פי סעיף 62א(א)(16)(2).
- ד. תוספת קומת מרתף ל-2 קומות מותרות על פי סעיף 62א(א)(4).



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'	103 - 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	103 - 101

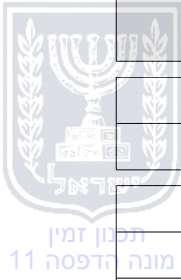
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'1	6,046	100
סה"כ	6,046	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	6,019.7	100
סה"כ	6,019.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים דיירי הבית
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א. מספר המבנים בכל אחד ממגרשי המגורים יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. ב. המרחק בין המבנים יהיה לפחות 6.0 מ'.
ב	מרתפים מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירים הבניין, חללים למעליות או מקומות למתקני מיזוג אויר, קירור או חימום, מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית והגובה הפנימי שלהם לא יעלה על 2.20 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
5	4	4	4	1	2	4	46.17	(2)	(1) 299.6	791.8	2140	101	מגורים	מגורים א'
5	4	3	4	1	2	5	47.23	(2)	(1) 293.58	775.89	2097	102	מגורים	מגורים א'
4	4	3	4	1	2	5	47.42	(2)	(1) 253.26	669.33	1809	103	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

הערה ברמת הטבלה:

בהיתרים קיימים בחלקה התקבלו הקלות שטח. הקלות אלו ייחושבו בשטח העיקרי בכל בקשה נוספת להיתר. תוספת שטח מעבר לאמור בטבלה זו תיחשב סטייה ניכרת מתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5% משטח המגרש על פי ש/18, 30% מהשטח העיקרי על פי ש/252.

(2) המרתף ישמש לשטחי שירות של מחסן. כל שימוש אחר יחשב כשטח עיקרי. יותר ניוד של שטחי שירות בין הקומות לרבות המרתף. יותר ניוד של שטחים עיקריים בין הקומות לרבות המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	חשמל	<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 הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 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' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/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 המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בדיקת קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. <p>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות</p>



6.5	פסולת בניין
	היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית על פי החוק.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר יהיה הצגת זיקת הנאה למעבר דרך תאי שטח 101-102 לתא שטח 103.
6.9	תשתיות
	א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11