

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0830125

תוספת זכויות בניה בחלקה 381, מגרש 129 בגוש 10103



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
15/07/2020
להפקיד את התכנית
10/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 129 נמצא בשכונת יפה נוף, בצפון פרדס חנה, בפינת רחוב גלבוע וסמטת איריס. במגרש קיים מבנה ובו יחידת דיור אחת שנבנה עפ"י זכויות הבניה המאושרות. תכנית זו מציעה תוספת 95 מ"ר שטח עיקרי ו-75 מ"ר שטח שרות בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, תוספת יחידת דיור ושינוי קוי בנין צידיים, ללא שינוי במס' הקומות וגובה הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 381, מגרש 129 בגוש 10103

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

308-0830125

מספר התכנית

0.569 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזיתלפי סעיף בחוק
לי"רהיתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|----------------|
| מרחב תכנון מקומי | פרדס חנה-כרכור |
| קואורדינאטה X | 169920 |
| קואורדינאטה Y | 709115 |

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות הגלבווע וסמטת איריס, 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------------|-------|----------|-------|
| פרדס חנה-כרכור | איריס | 9 | |

שכונה הדרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10103 | מוסדר | חלק | | 381 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------|------------------|
| ש/414 /ב/ במ | 129 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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 |
| 23/04/2002 | | 5068 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א. הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ש/ מק/ 950 / א |
| 11/05/1995 | 3121 | 4303 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 414 / במ ממשיכות לחול. | שינוי | ש/ 414 / במ |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אסנת אולצוור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסנת אולצוור | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 10: 55 29/07/2020 | אסנת אולצוור | 29/07/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 08: 36 22/07/2020 | אסנת אולצוור | 22/07/2020 | 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 | נועם שטיינמן | | | פרדס חנה- כרכור | איריס | 9 | 052-9281199 | | |
| | פרטי | עדית שטיינמן | | | פרדס חנה- כרכור | איריס | 9 | 053-6789012 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------------|-----|--------------------|
| פרטי | נועם שטיינמן | | | פרדס חנה- כרכור | איריס | 9 | 052-9281199 | | noamadit@gmail.com |
| פרטי | עדית שטיינמן | | | פרדס חנה- כרכור | איריס | 9 | 053-6789012 | | noamadit@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

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 | 109410 | טאו אדריכלות בע"מ | זכרון יעקב | (1) | | 04-6290920 | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | עלי כבהא | 1097 | | . | (2) | | 052-5259347 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: כפר עין אלסהלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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, יחידת דיור ושינוי קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה.

(ב) תוספת יחידת דיור.

(ג) שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | | 129 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 129 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 129 |

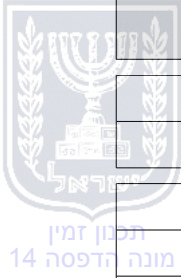
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 569 | 100 |
| סה"כ | 569 | 100 |

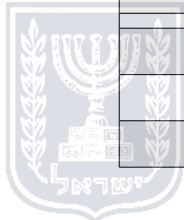
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 568.8 | 100 |
| סה"כ | 568.8 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|-----------|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 | יעוד | | |
|---------------|-------------|------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------|-----|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| קדמי | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 8 (1) | 2 | 50 | 400 | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי | 129 | מגורים א' |
| 5 | 3 | 3 | 1 | 2 | | | | | | 100 | 300 | 569 | | |

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) גובה המבנה מתייחס לגג משופע.



תכנון זמין
5. זונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- (א) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
 (ב) פתרון החניה בשלב ההיתר יצמצם ככל הניתן את מספר כניסות הרכב למגרש.

6.2**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: 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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף _____ 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד _____ 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה _____ 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) _____ 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו _____ 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו _____ 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך _____ 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה _____ 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון _____ בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת _____ 1 מ'

יא. שנאי על עמוד _____ 3 מ'

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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.3

ניהול מי נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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 ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

שמירה על עצים בוגרים



על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 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 שידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
- למרות האמור לעיל, ניתן לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור, העתקה או כריתה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות גם אם סומנו אחרת בתשריט.

6.6

פסולת בניין

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של 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.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - חציבה ומילוי
 - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי

| | |
|---|--|
|  | <p>6.6 פסולת בניין</p> <p>בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> |
| | <p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> |
|  | <p>6.8 תשתיות</p> <p>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 לפתרון 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 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 קווי 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.</p> |

| | |
|---|--|
| 6.9 היטל השבחה | |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| | |
|------------------------|--|
| 7. ביצוע התכנית | |
|------------------------|--|

| | |
|-----------------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | |
|-----------------------|--|

| | |
|-------------------------|--|
| 7.2 מימוש התכנית | |
|-------------------------|--|

| | |
|------------------------------------|--|
| תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק. | |
|------------------------------------|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14