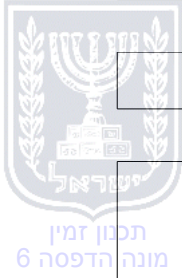


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0750729

תוספת זכויות בנייה בחלקה 265 גוש 10119



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 :

13/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

21/10/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בחלקה 265/1/2 אשר נמצאת ברחוב חגלה פינת אנקור בפרדס חנה, ניתן היתר לבניית 2 יחידות דיור, יחידה שנייה אושרה בהקלה וכן אושרה תוספת שטח עיקרי של 28.8 מ"ר מכח הקלה. זכויות הבניה על פי התביע (ש/362) הינם יחידה אחת, 216 מ"ר שטח עיקרי. לאחר ההקלות הנ"ל ניתן היתר לבניית יחידה נוספת וסה"כ שטח עיקרי בהיתר 244.80 מ"ר (216 מ"ר על פי התביע + 28.80 מ"ר בהקלה). על הקרקע יבנו 2 היחידות - גן-גג (אחת מעל השנייה). היחידה בקומת הקרקע הינה בשטח של 135.98 מ"ר שטח עיקרי, והיחידה בקומה אי (מעליה) הינה בשטח של 108.80 מ"ר שטח עיקרי. בתכנית זו מבקשים להוסיף תוספת שטח עיקרי של 36 מ"ר לצורך הרחבת היחידות. תוספת של כ- 4 מ"ר עיקרי ליחידה בקומת הקרקע (מ-135.98 ל-140 מ"ר) ותוספת של כ- 32 מ"ר עיקרי ליחידה בקומה אי (מ-108.80 ל-140 מ"ר). כמו כן, מבקשים להגביה את גובה המבנה מ-7 מטר ל 7.5 מטר בדומה לשאר הבתים ברחוב אנקור. המבוקש הינו תואם את תכנית המתאר הכוללנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת זכויות בנייה בחלקה 265 גוש 10119

מספר התכנית 308-0750729

1.2 שטח התכנית 0.480 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 | 195465 |
| קואורדינאטה Y | 707722 |

1.5.2 תיאור מקום

חגלה פינת אנקור

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 | חגלה | 16 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10119 | מוסדר | חלק | | 265 |

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/08/2017 | 8514 | 7567 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 353-0138586 |
| 05/04/2005 | 2328 | 5388 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ממשיות לחול. | שינוי | ש/1123 א |
| 11/05/2004 | 2845 | 5296 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/648 ממשיות לחול. | שינוי | ש/648 |
| 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 |
| 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 |
| 04/12/2000 | | 4939 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/960 ממשיות לחול. | כפיפות | ש/מק/960 ו |
| 11/02/1990 | 1781 | 3741 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/362 ממשיות לחול. | שינוי | ש/362 |
| 22/12/1966 | 560 | 1324 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיות לחול. | שינוי | ש/1 |

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 | | | | בתיה סיליס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | בתיה סיליס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | רקע | | | 02/06/2020 | בתיה סיליס | 17: 18 08/06/2020 | נספח בינוי וחנייה | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 13/01/2020 | בתיה סיליס | 16: 58 13/01/2020 | | 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 | בתיה סיליס | | | פרדס חנה- כרכור | חגלה | 29 א | 052-5292703 | | batias.arch@gmail.com |
| | פרטי | עדינה סיליס גרוסי | | | פרדס חנה- כרכור | לבונה | 10 | 052-5292772 | | adinasg.law@walla.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|--------------------|-------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| פרטי | בתיה סיליס | | | פרדס חנה- כרכור | חגלה | 29 | 052-5292703 | | batias.arch@gmail.com |
| פרטי | עדינה סיליס גרוסי | | | פרדס חנה- כרכור | לבונה | 10 | 052-5292772 | | adinasg.law@walla.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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 | חגלה | 29 א | 052-5292703 | | batias.arch@gmail.com |

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------------|------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| מודד מוסמך | מודד | איאד מאחמיד | 955 | | אום אל- פחם | אום אל-פחם | | 052-5777644 | | meyad73@g mail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בנייה ושינוי הוראות בנייה לחלקה 265/1/2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי.
2. הגבהת גובה מקסימלי של המבנה.
3. ביטול חיפוי אבן בגדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 480 | 100 |
| סה"כ | 480 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 475.86 | 100 |
| סה"כ | 475.86 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. ג. חנייה לגרים במגרש. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה ביטול חיפוי אבן בגדר | א |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

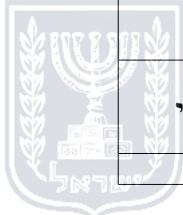
| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------|---------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------|-----------------|---------|-----------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| (7) | (6) | (5) 0 | 3 | 2 | (4) 7.5 | (3) 2 | (2) 109 | (1) 280.8 | 480 | 100 | 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) תוספת 36 מ"ר שטח עיקרי. שטח עיקרי מאושר על פי היתר (20180490) 244.80 מ"ר (עם ההקלה של 6%).
- (2) שטחי שירות על פי היתר מאושר 20180490 כולל מרחב מוגן לכל יחידה. וחלוקת שטחי השירות על פי תכנית ש/1123 א.
- (3) מספר יחידות על פי היתר מאושר (20180490).
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (5) קו בניין 0 הוא עם השכן ממזרח.
- (6) אין בתכנית זו קו בניין אחורי.
- (7) כמסומן בתשריט, 5 מטר לרחוב חגלה, 6 מטר לרחוב אנקור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

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/או 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 אוירי 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 ולבצע 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 להעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא קיימים עצים בוגרים בתחום המגרש.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר, אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005. וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) 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).</p> <p>(1.3) 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.</p> <p>ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג) חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>6.5</p> |
| <p>6.6 תשתיות</p> <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,</p> | <p>6.6</p> |



6.6

תשתיות

- שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.
- ב. מים
1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. הידרנטים
1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
- ד. מרחב מוגן/מקלט
1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.7

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



