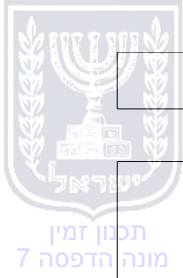


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1125624

שינוי בהוראות בניה בחלקה 218 (חלק) גוש 10073, דרך עירון, פח"כ



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

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 על חלקה מחלקה 218, גוש 10073, בדרך עירון בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 14, תת מתחם 145 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מוספיה זכויות בניה ויחיד ומשנה קוי בניין בחלק מחלקה 218, גוש 10073 בפרדס חנה-כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בחלקה 218 (חלק) גוש 10073, דרך עירון, פח"כ

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 308-1125624

1.2 שטח התכנית 0.628 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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
199390	קואורדינאטה X
708170	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקה מחלקה 218, גוש 10073, בדרך עירון בפרדס חנה-כרכור.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	מוסדר	חלק		218, 289, 302

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1973		2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 960/ ו ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/ ש/ 960 ו
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

הערה לטבלה:

הסבה ל- ש/252. יחס: שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 31 27/02/2023	יניב טלמון	27/02/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 32 27/02/2023	יניב טלמון	27/02/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933		
	פרטי	כרמלה ארץ קדושה			פרדס חנה- כרכור	הנח"ל				or123mis456@gmail.com
	פרטי	אילן מישאל			פרדס חנה- כרכור	הנח"ל				or123mis456@gmail.com
	פרטי	נעים מישאל			פרדס חנה- כרכור	הנח"ל				or123mis456@gmail.com
	פרטי	חגית קטוע			פרדס חנה- כרכור	הנח"ל				or123mis456@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

התכנית מוספיה זכויות בניה ויח"ד ומשנה קוי בניין בחלקה מחלקה 218 גוש 10073 בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד אחת ליח"ד המאושרת, סה"כ 2 יח"ד.
2. תוספת 7% לשטחי הבניה העיקריים.
3. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים (20 מ"ר ליח"ד).
4. שינוי קו בניין צידי ל 3 מ'.
5. שינוי קו בניין קדמי.
6. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

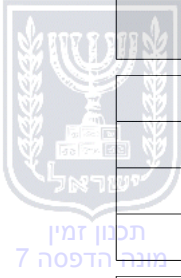
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	20
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	628	100
סה"כ	628	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.7	4.28
מגורים א'	627.3	90.34
שטח ציבורי פתוח	37.35	5.38
סה"כ	694.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרד בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור בעלי אותה יח' מגורים שבה נבנה המשרד.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	יותרו השימושים הבאים בהתאם לתכנית מאושרת ש/18: 1. גנים ונטיעות. 2. מיתקן גן, ובתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט. 4. בניינים ושימושים אחרים באשור הועדה המחוזית
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(6)	3	0	1	2	8.5 (5)	2	40 (4)	(3)	100 (2)	232 (1)	628	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

יותר לנייד שטחים עיקריים בין הקומות לרבות מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 37% משטח המגרש.

(2) 50 מ"ר ליח"ד.

(3) יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(4) 20 מ"ר ליח"ד. יותר לנייד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(5) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.

(6) 3 מ' לדרך עירון. יותר קו בנין 0 לרח' הנח"ל עבור הבינוי הקיים. בניה עתידית תעמוד בקו בנין 3 מ'.



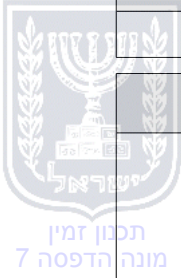
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
6.2	<p>חשמל</p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. 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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' 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 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>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו 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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית.</p> <p>כל השטחים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י ניקוז משמר נגר והעודפים ע"י מערכת ניקוז משולבת, תת קרקעית, בתיאום מהנדס הרשות המקומית. במסגרת הבקשה להיתר בניה ייתן פתרון לשימור נגר במגרש. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום המגרש, ולא להזרים לחלקות הגובלות או למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>	
6.5	פסולת בניין
<p>1. 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:</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>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>5. בחומרי חפירה ומילוי: כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.5 פסולת בניין	
<p>בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. תנאי להיתר בניה יהא קבלת מסמך אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	



6.6 תנאים בהליך הרישוי	
<p>1. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ואו תעודת גמר. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדר הממוקמת בתחום הדרך ובשצ"פ ומשטח הבטון בשצ"פ.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

לי"ר.

