

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ש/מק/601/א

הוראות בניה לתוספות שמוקנות בתחום תוכנית ש/601 פרדס חנה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי "השומרון"

מפורטת בסמכות מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסתמכת על זכויות הבניה שאושרו בתוכנית ש/601.

היות ותוכנית ש/601 הופקדה לפני שנים רבות, נספח הבינוי המהווה חלק מחייב ממסמכיה אינו עונה על הסטנדרטים והצרכים הקיימים היום של המבקשים להקים את דירתם.

מטרת התוכנית הזו היא לאפשר גמישות ביישום תוספות הבניה, לקבוע את ההוראות שיש לעמוד בהם כתנאי להיתרי בניה ולקבוע את אופן הרחבת הדירות במבנים משותפים תוך שמירה על חזות נאה של המבנה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' ש/מק/601/א

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוראות בניה לתוספות שמוקמות בתחום תוכנית
ש/601 פרדס חנה

1.1 שם התכנית

112 ד'

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

מספר מהדורה 1 בשלב הגשה

תאריך עדכון 22.11.06

סוג התכנית תוכנית מפורטת בסמכות מקומית

1.4 סיווג התכנית

• סוג איחוד וחלוקה

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון**

קואורדינטה מערב
מזרח – Y
קואורדינטה דרום
צפון – X

1.5.2 תאור מקום
גאולה, מרכז קליטה, שב"ל ובתי מגורים לאורך רחוב למרחב, במועצה המקומית פרדס חנה.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פרדס חנה - כרכור**
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
פרדס חנה - כרכור
גאולה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10122	• מוסדר	• חלק מהגוש	106-102, 64-60 -135, 134-128 ,164-156, 151 ,176, 174-167 ,182-180, 177 ,198-184	
10142			,95-72, 69-2	
10123			429-420	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/601	• שינוי • כפיפות	שינוי מעמד נספח הבינוי למנחה בכל הקשור לזכויות הבניה	י.פ. 5550	09.07.06
ש/109	• שינוי	שינוי קווי בנין	י.פ. 2046	19.09.74
ש/75	• שינוי	שינוי קווי בנין	י.פ. 1807	24.02.72

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב				22.11.06	וועדה מקומית "שומרון"	וועדה מקומית "שומרון"	
תרשים להחמצאות כלכלית	להחמצאות בלבד							

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מטעמו**1.8.1 מניש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי וועדה מקומית "שומרון"	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תוספת בניה	תוספת בניה של שטח עיקרי או שירות, בכל מקום שהוא במגרש בין אם נבנה בצמוד למבנה עיקרי הקיים, בין אם בחצר המבנה ובין אם בקומת העמודים..
אגף	אגף במבנה העיקרי הקיים של דירות זו מעל זו הנשענות על כניסה ואו חדר מדרגות משותף
וועדה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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

- 2.1.1 שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) (5).
 2.1.2 הרחבת שטחן של יחידות דיור עד לשטח של 120 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (12)
 2.1.3 שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62 א (א) (4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 נספח מס' 1 הנקרא "תוכנית הרחבת הדירות לפי טיפוס בניינים" בקני"מ 1:100 המהווה חלק מתוכנית ש/601 המאושרת יהיה מסמך מנחה ולא מחייב. הנספח ישמש לצורך תכנון החלופות והרחבות, אולם לא יחייב בכל הנוגע לשטחים ומידות.
 2.2.2 כל תוספת בניה תהיה מחוייבת לעמוד בהוראות סעיף 6.1 "תנאים למתן היתר בניה" בתוכנית זו, ובהוראות חלק "2" "עקרונות והוראות תכנון" בתוכנית ש/601 המאושרת.
 2.2.3 קווי הבניין לצורך הקמת הרחבת הדירות יהיו עד 3.00 מ' מגבול המגרש מכל צד.
 2.2.4 במקומות בהם מוגדר שטח התוספת בתוכנית ש/601 במ"ר, ולאחר התוספת שטח הדירה קטן מ-120 מ"ר, תותר הרחבת הדירה עד ל-120 מ"ר ובלבד שתעמוד בכל הוראות התוכנית כאמור.
 2.2.5 יתר הוראות התוכנית יהיו לפי האמור בתוכנית ש/601, במידה ותתגלה סתירה בין המסמכים, יגבר האמור בתוכנית זו.
 2.2.6 במקרים בהם לא ניתן ליישם תוספות בהיקף המותר, רשאית הוועדה המקומית לשקול הקלה בקווי הבנין של עד 1.0 מ' נוסף (עד 2.0 מ' מגבול המגרש) בתנאי שינהגו לפי הוראות סעיף 149 לחוק, ותנתן הודעה לשותפים בנכס ולגובלים ותנתן להם הזדמנות להשמיע טענותיהם, במידה ויהיו בפני הוועדה המקומית.
 2.2.7 ניתן לנייד שטחים עיקריים בלתי מנוצלים מקומה לקומה לצורך הרחבת הדירה, אולם לא מעבר לקונטור המבנה הקיים.
 2.2.8 גובה המבנים באזור מגורים א + ב יהיה עד 8.5 ממפלס רצפת קומת הקרקע הקיימת עד לשיא גג הרעפים, באזור מגורים ג יהיה 11.5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה**

- 6.1.1 עמידה בכל הוראות חלק 2 בהוראות תוכנית ש/601, סעיפים 19.8-13.0 כולל מלבד מה ששונה בתוכנית זו, ובנוסף:
- 6.1.2 הגשת תוכנית בינוי למבנה בשלמות לצורך הצגת כל תוספות הבניה המבוקשות והעתיידות.
- 6.1.3 הגשת דו"ח ממהנדס קונסטרוקציות המגדיר את התנאים בהם ניתן לתת היתרים לתוספות למבנה וכן המאשר כי הבקשה מציעה פתרונות הנדסיים לתוספות הבניה אשר אינם משנים את מצב יציבותו של המבנה הקיים ואינם פוגעים ביציבותו.
- 6.1.4 תיאום עם הרשות המקומית לפתרונות המוצעים למתקני האשפה והתשתית האחרים (מים, גז) וכן לגדרות בגבולות עם שטחים ציבוריים.

6.2 היטל השבחה

יגבה כחוק.

6.3 חניה

על פי הוראות סעיף 17.0 בתוכנית ש/601 המאושרת.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד ועדה מקומית - "השומרון"	
ועדה מקומית הפקדת תכנית מס' 16/601 הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית בשיבה מס' 625 מיום 04-12-06 יגב העדה מנהל הועדה	אישור תכנית מס' 16/601 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 625 מיום 10-09-07 מנהל הועדה יגב העדה	ועדה מקומית
הודעה על אישור תכנית מס' 16/601 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5634 מיום 28-02-07 עמוד 1819	הודעה על אישור תכנית מס' 16/601 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5805 מיום 15-05-08 עמוד 3067	ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון המורעצות המקומיות אור-עקיב, נחמיה, גבעת עדה, ג'סר אל זרקא פרדיס, זכרון יעקב, פרדיס-חנה-כרכור			מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
					עורך התכנית