

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת: 2006, שומרון
ועדה המקומית לתכנון ולבניה
נתקבל
12-03-2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/27ג

שם תוכנית: שינוי הוראות בנייה בחלקה 34 גוש 10108

משרד הפנים
המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
19.04.2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: שומרון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה תכנית מס' 27/10 הומלצה לאישור בתיבה מס' 22-05 תאריך י"ד העדה מחנדים העדה</p>	<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה-שומרון תכנית מס' 27/10 הומלצה להפקדה בתיבה מס' 22-34 תאריך י"ד העדה מחנדים העדה</p>

<p>הוציא אלושיר תכ"ו כילגה בילקוט הזמ סומים מס' משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 27/10 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.9.11 לאשר את התכנית. מנהל מינהל התכנון</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית כוס כילגה בילקוט הפרסומים מס' ביום 21.7.11 עמוד 5453</p>
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים בשטח, על ידי הגדלת זכויות בנייה, הגדלת מספר יחידות הדיור, הזזת קווי בניין ותוספת קומה באחד מהמבנים הקיימים. כמו-כן, ולאור אילוצי הבנייה הקיימת במגרש ואילוצים של שטח פנוי מצומצם במגרש, ומאחר ובסמוך קיים מגרש חנייה ציבורי שהוקם בשצ"פ ושמשרת עוד מגרשים, התכנית משנה את יעוד הקרקע של חלק מהשצ"פ לחניון ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			ימורסם ברשומות
שינוי הוראות בנייה בחלקה 34 גוש 10105	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
ש/27ג	מספר התוכנית		
5.395 דונם	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
04/12/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

קואורדינטה X 198200

קואורדינטה Y 708575

1.5.2 תיאור מקום אבן גבירול 10, 12, פרדס חנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית פרדס חנה - כרכור

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

ישראל
ברשות

שכונה פרדס חנה
רחוב אבן גבירול
מספר בית 12, 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק מהגוש	34	132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 78 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את קוי הבניין של דרך אזורית מס' 652.		
ש/209	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ש/209	2661	30/9/1980
ש/27	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ש/27	1442	11/4/1968
ש/1	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ש/1	1324	22/12/1966

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהושע חפשי	04/12/2011	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יהושע חפשי	04/12/2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		יהושע חפשי	01/01/2010	2	-	1:250	מחייב	נספח בנין התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	aviezra55@walla.com	09-8654744		09-8654595	אמנו ותמר 6 נתניה	51181740	אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ		58762428		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aviezra55@walla.com	09-8654744		09-8654595	אמנו ותמר 6 נתניה	51181740	אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ		58762428		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
aviezra55@walla.com	09-8654744		09-8654595	אמנו ותמר 6 נתניה	51181740	אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ	58762428			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shuki.hofshi@mail.com	04-6390094	052-2610671	04-6390094	סמנת הרקיס 6, זכרון יעקב			03067	2009884		אדריכל
idan_srv@netvision.net.il	04-6377292		04-6273343	פרדס חנה			555	009825860		מסמך אורי עידן

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לחתאים את הוראות הבנייה למצב הבנייה הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת אחוזי בנייה מ-60% בשני המגרשים ל-107.0% שטח עיקרי ועוד 21.0% שטחי שירות במגרש המערבי (תא שטח 100) ול-93.0% שטח עיקרי ועוד 16.0% שטחי שירות במגרש המזרחי (תא שטח 101).
- ב. מרווחים: שינוי קו בניין אחורי במגרש מערבי (תא שטח 100) מ-4.0 מ' ל-3.8 מ'. שינוי קו בניין צידיים מ-3.0 למשתנה 0.7-3.0 לפי תשריט לבנייה קיימת.
- ג. תוספת של 4 יח"ד בתא שטח 100, ושל 3 יח"ד בתא שטח 101.
- ד. קביעת תכסית ל-40%.
- ה. שינוי יעוד הקרקע ל-892 מ"ר משצ"פ ליעוד חניון.
- ו. תוספת קומת רביעית בשני מבנים בתא שטח 100.
- ז. שינוי גודל מגרש מינימלי ביחס לתכנית ש/27.
- ח. שינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 652 מ-80 מ"ר ל-25 מ"ר.

השינויים המבוקשים הם לבנייה קיימת בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונים 5.395

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עפר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,099	1,272 +	1,827	מ"ר	מגורים
		34	7 +	27	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
	מגורים ב'	101,100
	שטח ציבורי פתוח	200
	דרך מאושרת	301,300
	שביל	400
	חניון	500

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
63	3,046	63	מגורים ב'
9	456	28	שטח ציבורי פתוח
19	892	7	חניון
7	913	88	דרך מאושרת
2	88		שביל
100	5,395	100	סה"כ:

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א.	בנייני מגורים בגובה של עד 4 קומות ובצפיפות של עד 10 יחידות דיור לדונם.
4.1.2	חוראות
.א.	לא תותר כל בנייה נוספת.
.ב.	גישה למגרש בתחום קווי הבנין של הדרך הארצית תיאסר כל בניה ו/או חניה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
.ג.	שטח למעבר כלי רכב ולחנייה כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון וחבייה התשכ"ח 1965.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
.א.	גינון
.ב.	שבילים
.ג.	מתקני משחקים
.ד.	מקלטים ציבוריים
.ה.	בניינים אחרים

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
.א.	מעבר לחולכי רגל ורוכבי אופניים
.ב.	תשתיות תת-קרקעיות

4.5	שם ייעוד: חניון
4.4.1	שימושים
.א.	חנייה ציבורית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	שטחי שירות	עיקרי שירות	עיקרי			מגורש(מ"ר)
3.8	3.0	3.0	4.0	0	מבנה 1 – 3 קומות	13.0	40%	9.92	22	128%	2362.28	-	-	383.52	1,978.76	1,848	100	מגורים ב
3.0	3.0	3.0	10.0	0	מבנים 2-3 – 4 קומות	10.0	40%	9.63	12	110%	1,315.24	-	-	195	1,120.24	1,198	101	

* כל בנייה חדשה תהיה בהתאם להוראות התכנית המאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה בתחום מגרש החניה הציבורי.

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה על שם הרשות המקומית.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה על פי החוק.

6.4 תשתיות

ביוב – הבניינים יחוברו לרשת הביוב של המועצה המקומית.

מים – אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או מכל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

הדרנטים וכיבוי אש – יידרש אישור שירותי הכבאות לפני קבלת היתר בנייה.

תקשורת וחשמל – מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

מרחב מוגן/מקלט - כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.5 שימור מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים לחקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התחום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 הריסת מבנים חורגים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר תמיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.8. סילוק פסולת עפר ובנייה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוחל חמבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 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 תעוד גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה – היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. **חציבה ומילוי**
היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון –
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. **עבודות שאינן טעונות היתר**
נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9 חשמל

- א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי מ שוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|--|------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מ' |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.0 מ' מציר הקו |
| בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 35.0 מ' מציר הקו |
| מחנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' |
| מחנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 8.0 מ' |
- ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חבר החשמל.

6.10 ביצוע התכנית

כל הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על המבקש.

6.11 גבישת הוצאות תכנית

הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצוע מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח – 1965.

6.12 עצים לשימור

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מידני.

8. חתימות

תאריך: 12.1.12	חתימה: רות ויהושע חפשי	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 51-181740-5	אדריכלים	תאגיד/שם רשות מקומית: אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ	
תאריך: 22/1/12	חתימה:	שם: יהושע חפשי	עורך התוכנית
מספר ת"ז: 2009884		תאגיד:	
תאריך: 22/1/12	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51-181740-5		תאגיד/שם רשות מקומית: אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ	
תאריך: 22/1/12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 51-181740-5		תאגיד/שם רשות מקומית: אבי עזרא יוזמים ובונים בע"מ	

ח.פ. 5-181740-51
אמנון ותמר 6 רמת-פולג