

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

308925

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0173096

גוש 10074 חלקות 558-559 - תוספת זכויות בניה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
 אישור תוכנית מס' 308-0173096
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2016005 ביום 22/6/14
 מילניס הועדה
 יו"ר הועדה

ועדה המקומית
 פרדס חנה - כרכור
 הפקדת תכנית מס' 308-0173096
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2016008 מיום 26/11/14
 יו"ר הועדה

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0173096
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____ עמוד _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0173096
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____ עמוד _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בנייה על הגג, לדירות עליונות בבתים משותפים בשני מגרשים: דירה מס' 18 בתא שטח 558 (מגרש 29 בתכנית ש/135/א) ודירה מס' 13 בתא שטח 559 (מגרש 30 בתכנית ש/135/א).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש 10074 חלקות 558-559 - תוספת זכויות בניה
		מספר התכנית	308-0173096
1.2	שטח התכנית		2.315 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
	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 199560
 קואורדינאטה Y 708900

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	המושב	פרדס חנה-כרכור
	37	המושב	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	558-559	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30 - 29	ש / 135 / א

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
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 18
03/02/1983	939	2889	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 299. הוראות תכנית ש/ 299 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 299
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961. ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 961 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 961 ב
07/11/1974	293	2057	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 135 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 135
18/06/1996	3613	4419	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ 135 א רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ש/ 135 א מוסיפות לחול.	שינוי	ש/ 135 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

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				קובי לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קובי לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2016	קובי לוי	06/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/04/2016	קובי לוי	06/04/2016		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	ענת ארדיטי סרור			פרדס חנה- כרכור	המושב	37	074-7024470		niritkakun@gmail.com
	פרטי	יוסי סרור			פרדס חנה- כרכור	המושב	37	074-7024470		niritkakun@gmail.com
	פרטי	נירית קקון			פרדס חנה- כרכור	המושב	35	074-7024470		niritkakun@gmail.com
	פרטי	רועי קקון			פרדס חנה- כרכור	המושב	35	074-7024470		niritkakun@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת ארדיטי סרור			פרדס חנה- כרכור	המושב	37	074-7024470		niritkakun@gmail.com
פרטי	יוסי סרור			פרדס חנה- כרכור	המושב	37	074-7024470		niritkakun@gmail.com
פרטי	נירית קקון			פרדס חנה- כרכור	המושב	35	074-7024470		niritkakun@gmail.com
פרטי	רועי קקון			פרדס חנה- כרכור	המושב	35	074-7024470		niritkakun@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
niritkakun@gmail.com		074-7024470	37	המושב	פרדס חנה-כרכור			ענת ארדיטי סרור	חוכר
niritkakun@gmail.com		074-7024470	37	המושב	פרדס חנה-כרכור			יוסי סרור	חוכר
niritkakun@gmail.com		074-7024470	35	המושב	פרדס חנה-כרכור			נירית קקון	חוכר
niritkakun@gmail.com		074-7024470	35	המושב	פרדס חנה-כרכור			רועי קקון	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
kobi.arc@gmail.com		074-7025367	107	זמיר	פרדס חנה-כרכור		28813	קובי לוי	עורך ראשי	אדריכל
zaher@rannet.com	04-6455192	04-6454501		(1)	ריינה		815	זאהר נואטחה	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 430.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בנייה בסך 50 מ"ר ליחידת דיור ל-2 דירות על גג בית משותף בשני בתים על פי סעיף 62א(א)

16א(1) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת קומת חדרים על הגג כך שבמקום 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, יותרו לבנייה 6 קומות, על פי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.315	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	39	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,222.4	+100
מסחר (מ"ר)	מ"ר	555.52	
הערות		מצב מאושר על פי תכנית ש/135 א סה"כ 2,877.92 מ"ר למגורים וחנויות	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	559,558

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים ג'	2,315.33	100
סה"כ	2,315.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים ג'	2,315.33	100
סה"כ	2,315.33	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שימושים על פי תכנית ש/135 א
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותר תוספת בניה בסך 50 מר לחדרים על הגג מעל דירה מס' 13 בבניין מספר 29 ומעל דירה מס' 18 בבניין מספר 30.</p> <p>ב. הגישה לחדרים על הגג תהיה רק מתוך הדירה שמתחתם.</p> <p>ג. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר על פי הוראות תכנית ש/135 א.</p> <p>ד. קומת המסחר היא חלק מסך 6 הקומות המותרות.</p> <p>ה. חמש חנויות בשני המבנים בתואי שטח 558-559.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					
8	5	4	4	6 (2)	18	40	134	1336.52 (1)	1072.1	29	558	מגורים	מגורים גי
8	5	4	4	6 (2)	21	40	154	1541.4 (3)	1242.83	30	559	מגורים	מגורים גי

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בעת בקשת ההיתר, זכויות הבניה הנוספות יחושבו ע"פ ההצמדה לדירה, כפי שגרשם ברשם המקרקעין, או 50 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.
 ב. שטחי השירות על פי תכנית ש/135/א עבור חי' מדרגות, מעברים ופיר מעלית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר תוספת, הערה: זכויות על פי תכניות תקפות כולל מסחר בקומת קרקע + 50 מ"ר לדירה מספר 13.
 (2) שימוש מסחר מותר בקומת הקרקע בלבד מגורים ב-4 קומות מעל קומת חנויות + קומת חדרים על הגג.
 (3) הערך מתייחס למ"ר תוספת, הערה: זכויות על פי תכניות תקפות כולל מסחר בקומת קרקע + 50 מ"ר לדירה מספר 18.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983 וכל שינוי שיחול בהן.</p>
6.2	חשמל
	<p>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 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ' מהנקודה 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חבר החשמל.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>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 להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתרים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 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, שההיתרים 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.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח 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</p>

פסולת בניין	6.5
<p>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 אינרטי. 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.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>בעת בקשת ההיתר, זכויות הבניה הנוספות יחושבו ע"פ ההצמדה לדירה, כפי שנרשם ברשם המקרקעין, או 50 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.</p>	
תשתיות	6.7
<p>א. ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב של המועצה המקומית. ב. מים - אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או מכל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. ג. הידרנטים וכיבוי אש - יידרש אישור שירותי הכבאות לפני קבלת היתר בנייה.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>היטל השבחה ייגבה על פי החוק.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיידי.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ענת ארדיטי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: יוסי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: נירית קקון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: רועי קקון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: ענת ארדיטי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: יוסי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: נירית קקון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: רועי קקון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ענת ארדיטי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסי סרור שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נירית קקון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: רועי קקון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: קובי לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: קובי לוי חתימה: / 40811