

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0488775

תוספת יחידות בגוש 10103 חלקה 14 - עמר

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0488775
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7490
מיום 27/1/17 עמוד 5293

הועדה המקומית
פרדס חנה - כרכור
הפקדת תכנית מס' 308-0488775
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2017003 מיום 22/3/17
יו"ר הוועדה

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
אישור תוכנית מס' 308-0488775
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2017006 ביום 12/3/17
יו"ר הוועדה מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0488775
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7551
מיום 22/7/17 עמוד 7978

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת על מנת להוסיף יחיד בחלקה ביעוד משקי עזר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר. במגרש קיימות 2 יחיד על שטח כללי של 4483 מ"ר. הבקשה הינה לסה"כ 5 יחיד על כמחצית מהמגרש הכולל ומשאירה את חלקו הפנימי של המגרש נקי מבינוי עד להשלמת תכנון ע"י המועצה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידות בגוש 10103 חלקה 14 - עמר

מספר התכנית 308-0488775

1.2 שטח התכנית 4.483 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 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

קואורדינטה X 197140

קואורדינטה Y 709090

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	ראשונים	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/ 414	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 414 ממשיכות לחול.	2223		27/05/1976
ש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	1324	560	22/12/1966
ש/ 209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	2661	96	30/09/1980
ש/ 156	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 156 ממשיכות לחול.	2935	2182	16/06/1983

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				דנה גב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	20/02/2017	דנה גב	20/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		19/12/2016	דנה גב	20/02/2017		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			ש.י.א בבניה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	19	050-5335879	04-6389989	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות קק"ל 19 פרדס חנה כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.י.א בבניה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	19	050-5335879	04-6389989	

(1) כתובת: שדרות קק"ל 19 פרדס חנה כרכור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ש.י.א בבניה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	19	050-5335879	04-6389989	

(1) כתובת: שדרות קק"ל 19 פרדס חנה כרכור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	idan_srv@ne tvision.net.il

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 יח"ד.

תוספת שטח עיקרי.

תוספת שטח תת קרקעי.

שינוי בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 3 יח"ד לסה"כ 5 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8).

תוספת 268.23 מ"ר עיקרי ל 536.47 מ"ר המותרים, סה"כ 804.70 מ"ר, עפ"י סעיף 62 א (9).

תוספת שטח תת קרקעי למרתף לשטחי שרות עפ"י סעיף 62 א (א) (15).

40% תכסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					4.483
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			שינוי (+/-)	למצב המאושר *	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+3	5	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	536.47	+268.23	804.7	

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
דרך משולבת	2
משק עזר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.28	12.59	דרך משולבת
99.72	4,470.55	משק עזר
100	4,483.14	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.28	12.59	דרך משולבת
99.72	4,470.55	משק עזר
100	4,483.13	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בתי מגורים. 2. גני ילדים, גני טיול, מגרי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות. 5. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 6. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>תוספת שטחי שירות תת קרקעי לא תכלול חדרים רטובים. המרתף יהיה מחובר לבית, ללא כניסה חיצונית נפרדת בגובה 2.20 מ'. שטחי השרות התת קרקעיים יכללו מחסן, ממ"ד בהתאם להנחיות הג"א, או מתקנים טכנים. לא יתאפשר שימוש למגורים או עסק.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
משק עזר	1	4470.55	804.7 (1)	223.53 (2)	(3)	40	5	2	1	5	5	6	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תוספת 268.23 מ"ר עיקרי ל 536.47 מ"ר המותרים, סה"כ 804.70 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (9).
- (2) 5% מבני עזר מתכנית תקפה.
- (3) כקונטור קומת הקרקע. שטח שירות מתחת לקומת הכניסה יכול לכלול חדר מערכות טכניות עד 10 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר וממ"ד בהתאם לתקנות הג"א. במידה ומחסן וממ"ד ימוקמו במרתף, יקוּזו שטח זה משטחי השירות הקבועים מעל הכניסה הקובעת. גובה שיטחי השירות הוא 2.20 מ..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתחום גבולות המגרש. לא יאושרו חניות עוקבות. 2 מקומות חניה לכל יחיד.</p>
6.2	חשמל
	<p>קווי החשמל והתשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>

6.2	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>מגורים: השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השהייתם והתדרתם 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. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור 3. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סילוח מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקה 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>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו התשתית בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנתיים מיום אישורה.
 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים: הגשת תשריט איחוד וחלוקה ותשריט לצורך רישום ואישורם ע"י הוועדה המקומית פח"כ.