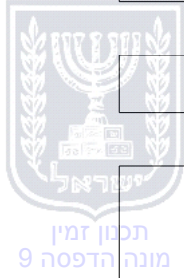


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0510370

עידכון קווי בניין בגוש 10119 חלקה 214, פרדס חנה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

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 באה להגדיר את קווי הבניין הצידי והאחורי במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עידכון קווי בניין בגוש 10119 חלקה 214, פרדס חנה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

308-0510370

מספר התכנית

2.193 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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
195345	קואורדינאטה X
707796	קואורדינאטה Y

### 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

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	נץ	15	

נוה רותם

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10119	מוסדר	חלק	214	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966	560	1324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1. הוראות תכנית ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש / 1
04/04/1968	1171	1441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 38 ממשיכות לחול.	שינוי	ש / 38
11/05/2004	2845	5296	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 648. הוראות תכנית ש / 648 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש / 648
16/06/1983	2182	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 156. הוראות תכנית ש / 156 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש / 156



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14/03/2017	שלומי ממן	14/03/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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		מ.מ.פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		077-9779903		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		077-9779903		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ.פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים		077-9779903		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		mail@mama n-arc.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

שינוי קווי הבניין הצידי שמאלי והאחורי בבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין אחורי וקו בניין צידי שמאלי ל-0.

הבניה בקרבת קו 0 לא תעלה על 30% בקו בניין אחורי, ועל 40% בקו בניין צידי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	2,193	100
סה"כ	2,193	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,193.26	100
סה"כ	2,193.26	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שטח למבני ציבור עירוניים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 (למעט מתקנים הנדסיים), כפי שתקבע הרשות המקומית. קביעת הרשות המקומית תתבסס על תכנית כוללת לכל האתרים למבני ציבור שבתחום תכנית זו, שתאושר על ידי הועדה המקומית
4.1.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה המבנה יהיה עד 10 מ'.  למרות האמור לעיל:  במרחק של 25 מ' מגבול מגרש מגורים תותר בניה עד לגובה של 12 מ'.  הגבהים ימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה.  קומת מרתף לשרות ולחניה יותרו בנוסף לגובה המותר.</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תותר חלוקת האתר בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל מגרש. אישור חלוקה טעון אישור הועדה המקומית לתכנית כללית לניצול כל שטח האתר.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>נטיעות</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תובטח רצועת נטיעות במרווחים שלאורך גבולות מגרשי מגורים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
5 (3)	0 (5)	0 (4)	3 (3)	1	40 (1)	1315.8 (2)		(1)	(1)	219.3 (1)	1096.5 (1)	2193	בית כנסת	מבנים ומוסדות ציבור

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) לפי תכניות מאושרות.
- (2) לא כולל שטחים תת קרקעיים, ושטחי שירות נוספים הנדרשים על פי התקנות, לפי תכניות מאושרות. מתוכם 661.95 קיימים בשטח.
- (3) ללא שינוי.
- (4) לפי תשריט. הבניה בקרבת קו הגבול לא תעלה על 40% מאורכו.
- (5) לפי תשריט. הבניה בקרבת קו הגבול לא תעלה על 30% מאורכו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, וע"פ התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	<p>1. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  2. בתחום מגרשי בניה תחול חובת הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת חשמל.  3. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה זעירה במבנה בתחום האתרים המסווגים כשטח ציבורי פתוח, בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלית.  4. לא ינתן היתר בניה/סלילה מתחת לקווי חשמל עיליים.  5. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2 מ'.  ב. ברשתך מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.  ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.  ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.  6. אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת קרקעיים ולא במרחקים קטנים מהרשום מטה:  א. 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  ב. 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  ג. 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  7. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  8. עמודים שימצאו בתחום דרך מוצעת ניתנים להעתקה על חשבון המבקש היתר הסלילה.  9. כל קווי החשמל באזורי פיתוח חדשים יהיו תת קרקעיים.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>	<p>1. היתר יוצא רק לאחר שיובטח ניקוז השטח לפי תכנית הנדסית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ועל בסיס תכנית כללית לניקוז השכונה. 2. כל בקשת בניה תלווה בתכנית פיתוח המגרש, שבמסגרתה יתוארו מפלסי הקרקע והסדרי ניקוז נגר עילי.</p>
<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<p>10 מ' א. על אף האמור לעיל: במרחק של 25.0 מ מגבול מגרש מגורים תותר בניה לגובה 12.0 מ.  ב. הגבהים ימדדו מפני הדרך (בציר הדרך במרכז חזית המגרש) עד החלק הגבוה ביותר של המבנה. ג. קומות מרתף לשרות ולחניה יותרו בנוסף לגובה המותר.</p>
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>	<p>מים:  הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הישוב או מכל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p>

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	תברואה : שיטת הטיפול באשפה תהיה הרחקה ע"י המועצה המקומית פרדס חנה.

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה ויושלם כחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי.</b>
---------------

