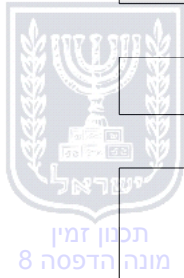


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0609149

מגורים בחלקה 37, גוש 10109



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

החלקה נמצאת ברחוב גן עוז- בסמוך לשכונת מגד בפרדס חנה. התכנית מבקשת להסדיר את המצב הקיים, ומבקשת שטחי בניה במרתף מתחת ליחידת הדיור המאושרת בהיתר, וכן תוספת יחידת דיור נוספת. שטחי הבניה המבוקשים הם בשיעור של עד 7% משטח המגרש בהתאם לתיקון 101 לחוק, בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 10109 מגורים בחלקה 37, גוש 10109

ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0609149

שטח התכנית 1.845 דונם

1.2

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 16, 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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
196990	קואורדינאטה X
707730	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של פרדס חנה, ממערב לדרך פיק"א

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	גן עוז	7	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10109	מוסדר	חלק	37	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 950. הוראות תכנית מק/ ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש / 950
22/12/1966	560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
30/09/1980	96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 209
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 960. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש / 960 ו
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			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14/03/2018	אסנת אולצוור	14/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14/01/2018	אסנת אולצוור	14/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	מרדכי מרק נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		
	פרטי	שולה נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		

1.8.2 יזם

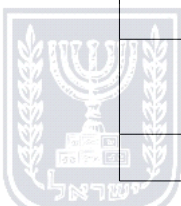
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי מרק נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		osnat@tao-arc.co.il
פרטי	שולה נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		osnat@tao-arc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרדכי מרק נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		
בעלים		שולה נסים			חדרה	ניצנה	5	053-5334177		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב (1)			04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8522116	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 643.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 37 גוש 10109.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א(א) ס.ק (8) לחוק.

(ב) שינוי תכנית מקסימלית לפי סעיף 62א(א) ס.ק (9) לחוק.

(ג) תוספת שטחי שרות תת-קרקעיים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (15) לחוק.

(ד) תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק (16) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
משק עזר	370	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	משק עזר	370

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משקי עזר	1,861	100
סה"כ	1,861	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,844.86	100
סה"כ	1,844.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<p>(א) בתי מגורים לשתי משפחות ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בתי המגורים.</p> <p>(ב) גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>(ג) משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>(ד) מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות ליחידה.</p> <p>(ה) משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>(ו) בניינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	ייתכנו מחסנים בקו בנין 0 ללא הסכמת שכן לפי הקיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
6	5	4	4	1	2	8.5 (3)	2	25	463	(2)	115	(1) 110	238	1861	370	משק עזר	

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:

שטח עיקרי מאושר 12% (223 מ"ר), תוספת 7% (130 מ"ר) לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (16)(א)(2).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים 5% לפי תכנית מאושרת + 12 מ"ר ממ"ד ו-6 מ"ר מחסן ליח"ד מבוקשת.

(2) עד 30 מ"ר מסך שטחי השירות המותרים.

(3) 7 מ' לגג שטוח.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. לא יאושרו חניות עוקבות.</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p>	<p>6.2</p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (א) בתא שטח 370, לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) (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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. (ב) חובת גריסה - היתר הבניה 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 לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

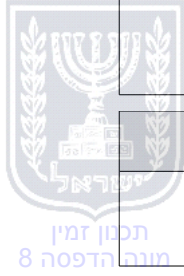


תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.5	פסולת בניין
	<p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (ד) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.</p>
6.7	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. (א) ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. (ב) מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. (ג) הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. (ד) תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

