

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0638320

שינוי הוראות בניה בגוש 10103 חלקה 390

חיפה

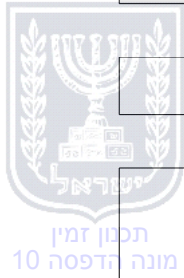
מחוז

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

תכנית זו חלה על גוש 10103, חלקה 390, חלקה בשטח 2156 מ"ר ביעוד משקי עזר הממוקמת על ציר רחוב הראשונים.

החלקה שייכת למתחם 6A, תא שטח 184 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית באה להוסיף עד 2 יח"ד נוספות לפי צפיפות של 3 יח"ד לכל 2 דונם, בהתאם למותר בתכנית המתאר, להגדיל את זכויות הבניה המותרות, ולקבוע קוי בנין צידי ואחורי.

מיקום התכנית- פרדס חנה כרכור, רח' הראשונים, אזור ותיק ומתפתח הסמוך למרכז המושבה. מטרת התכנית- לאפשר בניית 2 יח"ד נוספות בחלקה 390, שיהווה שלב א' ביישום תכנית בהכנה מס' 308-0276527 (שינוי יעוד ממשקי עזר לשכונת מגורים במתחם הראשונים), תכנית ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה לחיזוק רח' הדרים, רח' הראשונים ומרכז המושבה. יתרונותיה של התכנית- במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המיתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה בגוש 10103 חלקה 390	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

197200 קואורדינאטה X

708950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 390, גוש 10103 - רחוב הראשונים, פרדס חנה כרכור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	390	

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 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 950. הוראות תכנית מק/ ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש / 950
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1. הוראות תכנית ש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 209. הוראות תכנית ש/ 209 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 209
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15/05/2018	יניב טלמון	15/05/2018		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	24/06/2018	יניב טלמון	24/06/2018		1: 250	מחייב	אדריכלות

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	אבשלום אהרון			פרדס חנה- כרכור	הדרים				
	פרטי	משה ארבל			פרדס חנה- כרכור	ראשונים				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבשלום אהרון			פרדס חנה- כרכור	הדרים				
פרטי	משה ארבל			פרדס חנה- כרכור	ראשונים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ארבל			פרדס חנה- כרכור	ראשונים				
אחר	הערת אזהרה	אבשלום אהרון			פרדס חנה- כרכור	הדרים				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין נוסף בקרקע (לא ניתן להקלדה במע' מבא"ת)-

יעל גולדשטיין, מס' ת.ז. : 003982400. קיימת הערת אזהרה ויפוי כח ע"ש עו"ד אבשלום אהרון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה בגוש 10103, חלקה 390

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בינוי לכל החלקה לפי סעיף 62א ס.ק (5) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת צפיפות בינוי של 3 יח"ד ל 2 דונם לפי תכנית המיתאר המאושרת 353-0138586.
- תוספת 7% למניין השטחים העיקריים לפי סעיף 62א (א) ס.ק (16) לחוק התכנון והבניה.
- הגדרת שטחי שירות מעל לכניסה קובעת ע"פ מדיניות הועדה המחוזית
- עדכון קו בנין צידי ואחורי לפי סעיף 62א ס.ק (4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	101
משק עזר	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	13.1	0.60
משק עזר	2,164.33	99.40
סה"כ	2,177.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	13.1	0.60

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.40	2,164.33	משק עזר
100	2,177.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים למשפחה אחת ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בית המגורים. 2. גני ילדים גני טיול, מגרשי משחקים. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב יושב אדם העוסק באותו מקצוע או אותה אמנות. 4. מוסכים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות. 5. משטחי חניה ומוסכים משותפים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			שרות		
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	משק עזר							
5	4	3	3	2 (7)	8.5 (6)	3 (5)	סה"כ שטחי בניה (4) 520.64	0 (3)	111 (2)	409.64 (1)	2156	

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) שטח עיקרי כולל מעל כניסה קובעת המורכב מ 258.72 מ"ר ש' עיקרי מותר לפי תכנית ש/1 (12% ש' עיקרי) + 150.92 מ"ר ש' עיקרי מבוקש מכח תכנית זו (7% ש' עיקרי).
סה"כ ש' עיקרי - 409.64 מ"ר שמהווה 19% משטח החלקה (2156 מ"ר)..
- (2) 37 מ"ר בסה"כ לכל יח"ד שתאושר שיכללו 10 מ"ר לאחסנה, 15 מ"ר לחניה מקורה ו-12 מ"ר לממ"ד..
- (3) יותר ניוד שטחי שירות ו/או שטחים עיקריים לקומת מרתף.
- (4) סה"כ שטחי בניה - עיקרי+ שירות.
- (5) לפי תכנית המתאר המאושרת מס' 353-0138586, לפיה תותר צפיפות בינוי של 3 יח"ד ל 2 דונם.
- (6) בנין בעל גג משופע- 8.50 מ'
- (7) בנין בעל גג שטוח- 7.00 מ'.
- (7) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהנדרש בתכנית זו.</p> <p>2. תנאי לאישור היתר בניה - הצגת פתרון חניה לאישור הועדה המקומית.</p>
6.2	חשמל
	<p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: -20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חשמל	6.2
<p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית. 3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. 4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה. 	
ניהול מי נגר	6.4
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>לפחות 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. ניקוזי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. "עצים לשימור"- לא תותר העתקם או כריתתם ויש לשלבם בבקשות להיתר בניה. יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. 2. "עצים להעתקה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה. 3. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך חילופי ע"פ הנחיות פקיד היערות. 4. במקרה בו נדרש שינוי בעץ לשימור להעתקה או כריתה, יש לקבל חו"ד פקיד היערות. השטחים הנמצאים בתחום התב"ע ובהם לא נערך סקר עצים יחוייבו בביצוע סקר עצים מפורט כולל אישור פקיד היערות לשלב התכנון המפורט. 	
פסולת בניין	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל 	

6.7	פסולת בניין
	<p>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. 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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.8	פיקוד העורף
	1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	1. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר יוגדרו ויקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית