

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0751057

שינוי קו בנין גוש 10105 חלקה 503 פרדס חנה-כרכור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
פרדס חנה-כרכור
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מבוקש שינוי בקו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', בבית פרטי הממוקם ברח' אלון בפרדס חנה, לצורך הסדרת תוספות הבניה. המגרש הנשוא נמצא במתחם המגורים הסובב את מרכז המושבה ההיסטורי של פרדס חנה. הבינוי באזור מגוון - צמודי קרקע בצד בניה רוויה בצפיפות נמוכה יחסית



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

שינוי קו בנין גוש 10105 חלקה 503 פרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0751057

שטח התכנית 1.2
0.501 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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
198503	קואורדינאטה X
708507	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	אלון	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק	503	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית ש/1 בדבר קו בנין אחורי.	1324	560	22/12/1966
ש / 111	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית ש/111 בדבר קו בנין אחורי.	2012	1790	27/06/1974
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514	15/08/2017
מק/ ש / 960 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית מק/ ש / 960 ו הוראות תכנית מק/ ש / 960 ו תחולנה על תכנית זו.	4939		04/12/2000
ש / מק / 383 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / מק / 383 / א. הוראות תכנית ש / מק / 383 / א תחולנה על תכנית זו.	5056		24/02/2002
ש / מק / 950 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / מק / 950 / א. הוראות תכנית ש / מק / 950 / א תחולנה על תכנית זו.	5068		23/04/2002

הערה לטבלה:

תכנית 2/27/23. כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/27/23. הוראות תכנית 2/27/23 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל בילסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל בילסקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:16 06/06/2019	רחל בילסקי	06/06/2019		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
	פרטי	שמשון ברומנד			פרדס חנה- כרכור	אלון	7 א	04-6372261		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמשון ברומנד			פרדס חנה- כרכור	אלון	7 א	04-6372261		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן	מצפה אילן		04-6255464		arc@bniyayeruka.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.95	100
סה"כ	500.95	100



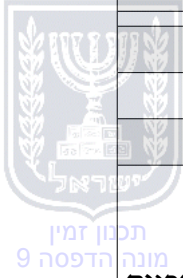
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים בודדים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ' התכנית מסדירה את קווי הבניין לפי המצב בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה, יהיו עפ"י התכנית התקפה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	(3) 5	4	4	2	1	(2) 77.65	(1) 175.35	501	20	מגורים א'	מגורים א'

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) + 20.29 מ' (4.1%) שאושרו בהקלה מהיתר מס' 992126.

(2) שהם 35% המותרים לבניה כשטחי שירות עפ"י תב"ע ש/111 ו ש/209.

(3) או 3 מ' בהתאם למצב קיים. התכנית מסדירה את קווי הבניין לפי המצב בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה, יהיו עפ"י התכנית התקפה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9




תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה, אך לא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. ג. במגרשים בהם החניה היא ללא קומת חניה מתחת למבנה אלא חניה חיצונית, תותר חניה מקורה אחת בלבד בבנייה קלה</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ו/או תחנת טרנספורמציה, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. במידת הצורך שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בנייה למבנים 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 של המבנים, פרט למבנים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל נמוך - תיל חשוף : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני או 2.25 מ' מציר הקו. 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 1.5 מ' מהתיל הקיצוני או 1.75 מ' מציר הקו. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 5.0 מ' מהתיל הקיצוני או 6.5 מ' מציר הקו. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו. 5. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בשטח בנוי : 9.5 מ' מהתיל הקיצוני או 13.0 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בשטח פתוח (עם שדות עד 300 מ') : 20.0 מ' מציר הקו. 7. קו חשמל מתח על - 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו. 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. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה ו/או חציבה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. ו. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מול חברת החשמל</p>

6.3	ניהול מי נגר
	<p>ביעודי המגורים : השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1. במגרשי המגורים לפחות 30% 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</p>

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
	<p>ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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. 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>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.4</p>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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): 1. עצים לשימור: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ג. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p>	
	<p>פסולת בניין</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>1. 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: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי:</p>	<p>6.6</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים, או מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר : א. 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>



6.7	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ב. מים אספקת מים לבניינים 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. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית</p>



6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9