

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0646315

גוש 10105 חלקה 312 - תוספת יחידות דיור

חיפה

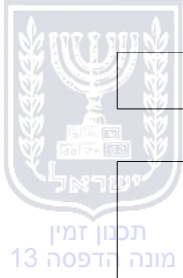
מחוז

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 ממוקמת בשכונת נוה עולים, רחוב הדקלים בפרדס חנה-כרכור (מרכז המושבה). התכנית מוסיפה יחידות דיור ומגדילה זכויות בנייה בתא שטח A בלבד, במגרש שיעודו אזור מגורים, מתכנית ש/1.

במגרש קיים היום בית אחד הכולל שתי יחידות, והתכנית מצופפת את הבניה תוך מיצוי הפוטנציאל הקיים ותוספת יחידות דיור בהתאם להוראות החלות על מתחם מספר 16 בתכנית המתאר הקיימת ביישוב, ותוך השארת מקום לציפוף נוסף, כפי שקובעת תכנית המתאר. התכנית משנה את שם הייעוד בהתאמה לנוהל מבא"ת, מוסיפה 2 יחידות דיור למגרש כך שניתן יהיה לבנות בו בסה"כ 4 יחידות, מוסיפה שטחים בסך 7% כך שסך הכל יהיה ניתן לבנות מעל הקרקע 512 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ועוד 194 מ"ר שטחי שירות לצורך מחסנים, ממ"דים, בליטות וסככות חניה. תוספת יחידות הדיור תהיה בחלק האחורי הצפוני של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש 10105 חלקה 312 - תוספת יחידות דיור
מספר התכנית	מספר התכנית	308-0646315
שטח התכנית	שטח התכנית	1.531 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (8)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

198150 קואורדינאטה X

708225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון חלקה 311 ביעוד אזור מגורים
מדרום חלקה 313 ביעוד אזור מגורים
ממזרח חלקה 314 ביעוד אזור מגורים
ממערב - רחוב הדקלים ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים ב' מתכנית ש/1 וביניהם שביל להולכי רגל.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	הדקלים	פרדס חנה-כרכור

שכונה נווה עולים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 13

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
30/09/1980	96	2661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 209. הוראות תכנית ש/ 209 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 209
03/02/1983	938	2889	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 298 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 298
15/08/2017	8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 353-0138586. תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
04/12/2000		4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ ש/ 960 ו
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 /א. הוראות תכנית ש/ 1123 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1123 /א
16/06/1983	2182	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 156. הוראות תכנית ש/ 156 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 156
24/02/2002		5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 /א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ 383 /א



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/04/2002		5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ /950 א. הוראות תכנית ש/ מק/ /950 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ מק/ /950 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערה לטבלה:

התכנית כפופה להוראות תכנית הסבה ש/ 209.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם אברמוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם אברמוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 09 16/06/2018	אברהם אברמוב	14/06/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 06 31/10/2019	אברהם אברמוב	31/10/2019	1	1: 250	מנחה	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	זכי זכריה			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	052-8760278	052-8760278	
	פרטי	ישעיהו רונן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	04-6378766	04-6378766	
	פרטי	רינה רונן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	04-6378766	04-6378766	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זכי זכריה			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	052-8760278	052-8760278	
פרטי	ישעיהו רונן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	04-6378766	04-6378766	
פרטי	רינה רונן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים	36	04-6378766	04-6378766	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומתן
מונה הדפסה 13



תכנון ומתן
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אברהם אברמוב	84389		אור עקיבא	שד המלך דוד	544	050-2212145	04-6229977	meir1000111 @walla.com
מודד מוסמך	מודד	מתאמיד נור	1238		אום אל- פחם	(1)		050-7900360		mehmidnour @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3174.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ושטחי בניה עיקריים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד, כך שניתן יהיה לבנות 4 יחידות דיור במגרש, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת 53.5 מ"ר (שהם 7% משטח ת"ש 312A) לשטחים העיקריים המותרים לבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)

(16)(א)(2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	312A, 312B

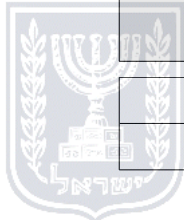
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,531	100
סה"כ	1,531	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,528.14	100
סה"כ	1,528.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים ובתי דירות ב. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הוועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם ג. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת כחזית לחנויות:</p> <p>1) חנויות למסירה קמעונעית של צרכי אוכל 2) חנויות טבק, משקאות וממתקים 3) מספרות ומכוני יופי 4) בתימרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה 5) חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות 6) חייטים, מתקני נעליים וצלמים 7) חנויות למסירת כביסה</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. ה. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות ו. משטחי חניה ומוסכים משותפים ז. בתי קפה ומסעדות באישור הוועדה המחוזית. ח. גינות, משתלות וחממות. ט. בניינים ושימושים אחרים באישור הוועדה המחוזית או כפי שייקבע על ידי תכנית בניין עיר מונה הדפסה 13 מפורטת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. ב. יש לשמור על 6 מ' מרחק בין מבנים במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
קדמי											
אחורי											
צידי- שמאלי											
צידי- ימני											
מעל הכניסה הקובעת											
8	6	4	0	30	(3)	145.5 (2)	283 (1)	765.5	312A	מגורים	מגורים א'
8	6	0	4	30	(3)	68.85 (5)	229.5	765.5	312B	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחי שירות ושטחים עיקריים בין הקומות, לרבות המרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 229.5 מ"ר ועוד 53.5 מ"ר שהם 7% משטח תא השטח.

(2) לכל יחידת דיור: 6 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר בליטות, 15 מ"ר חניה מקורה.

(3) יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.

(4) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.0 לגג שטוח.

(5) לפי תכנית הסבה ש/ 209.



6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	
6.2	חניה
<p>א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהן, ולא פחות מ-2 חניות לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ג. לא תותר חניה עוקבת.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. קווי החשמל והתשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תחנות השנאה חדשות בשטחים בנויים יוקמו במבנה שיועד לכך. מהנדס המועצה רשאי לאשר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. חל איסור על בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים/מאושרים, אלא במרחק בטיחות מפני התחשמלות, מקו המשוך אל הקרקע מההתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, לבין החלק הבולט או הקרוב לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם המרחקים בין עמודי חשמל בקווי מתח עליון גדולים מן האמור, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ו. לפני תחילת עבודות חפירה/בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.</p> <p>ז. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מן המסד 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יבטיחו שימור מי נגר עילי כמפורט להלן:</p>	

6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. במגרשי מגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע והגדלת ההחדרה למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בשעת עוצמות גשמים, לאזורים ציבוריים.</p>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	לא קיימים עצים בוגרים בתחום המגרש.

6.6	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין התשס"ה-2005 כמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר המוסדר, על שם ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>



6.7	תשתיות
	כל קווי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. בשטח בנוי קווי חשמל גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשות המים.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

עם מתן תוקף לתכנית זו ניתן יהיה להגיש בקשה לבנייה כל יחידת דיור בנפרד, או לכל יחידות הדיור ביחד.

