

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0543686

גוש 10103 חלקה 63 - רחוב ההדרים - תוספת 3 יח"ד ושטחים

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 מוסיפה 3 יחידות דיור למגרש ביעוד משקי עזר מתכנית ש/1, וכן מוסיפה שטחים. התוספת הינה בהתאם לתכנית המתאר החדשה ליישוב, המאפשרת הגדלת הציפוף ל-3 יח"ד ל-2 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 10103 חלקה 63 - רחוב ההדרים - תוספת 3 יח"ד
ושטחים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0543686

4.509 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (8), 62א (א) (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
197041	קואורדינאטה X
708956	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 חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הדרים	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	63	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 1 ממשיכות לחול.	1324	560	22/12/1966
ש / 209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 209 ממשיכות לחול.	2661	96	30/09/1980
מק / ש / 960 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק / ש / 960 ו. הוראות תכנית מק / ש / 960 ו תחולנה על תכנית זו.	4939		04/12/2000
ש / 1123 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 1123 / א. הוראות תכנית ש / 1123 / א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328	05/04/2005
ש / 156	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 156. הוראות תכנית ש / 156 תחולנה על תכנית זו.	2935	2182	16/06/1983
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
ש / 414 במ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש / 414 / במ. הוראות תכנית ש / 414 / במ תחולנה על תכנית זו.	4303	3121	11/05/1995



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		09: 05 03/08/2018	אברהם אברמוב	16/10/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 53 10/10/2018	אברהם אברמוב	10/10/2018	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	אבינועם יוכלמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	17 ב	050-7220776	050-7220776	
	פרטי	אורה יוכלמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	17 ב	050-7220776	050-7220776	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם יוכלמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	17 ב	050-7220776	050-7220776	
פרטי	אורה יוכלמן			פרדס חנה- כרכור	הדרים	17 ב	050-7220776	050-7220776	

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
מהנדס	עורך ראשי	אברהם אברמוב	84389		אור עקיבא	שד המלך דוד	544	050-2212145	04-6229977	meir1000111@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מחאמיד נור	1238		אום אל- פחם	(1)		050-7900360		mehmidnour@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 3 יחידות דיור ושטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 3 יחידות דיור לתא שטח 2, כך שניתן יהיה לבנות 4 יחידות דיור במגרש, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת 162 מ"ר (שהם 7% משטח המגרש) לשטחים העיקריים המותרים לבניה בתא שטח 2, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	3, 2
דרך מאושרת	4, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משקי עזר	4,315	95.70
דרך מאושרת	181	4.01
דרך משולבת	13	0.29
סה"כ	4,509	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	195.09	4.32
משק עזר	4,325.59	95.68
סה"כ	4,520.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בית המגורים</p> <p>ב. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הוועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.</p> <p>ד. סככות חניה</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>א. תותר הקמת סככת חניה על גבול המגרש ללא מרווח צידי, בתנאי שלא יהיו פתחים לכיוון השכן, ומי הגשמים מגג החניה לא יזרמו לכיוון המגרש השכן.</p> <p>ב. תותר הקמת 4 מבני מגורים בתא שטח 2, ובלבד שהמרווח ביניהם יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>ג. שטחי השירות יכללו מחסן, ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף. לא יתאפשר שימוש למגורים או עסק.</p> <p>ד. ניתן לבנות דו משפחתי גם בקו בניין אפס, בהסכמת שכן.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, להולכי רגל ולאופניים, על פי חוק התכנון והבניה
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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי														
5	6	4	4	2	(4)	4	(3)	(2)	(1) 180.75	440	2315	2	מגורים	משק עזר
5	6	4	4	2	(4)	1	(6)	(5)	(1) 127.5	240	2000	3	מגורים	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:

זכויות הבניה לשטח עיקרי 12% לפי ש/1, בתוספת 162 מ"ר (7% משטח המגרש בתא שטח 2) מכח תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד, ועוד 5% משטח המגרש על פי ש/209.

(2) יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

(3) יותר ניוד שטח עיקרי ושטחי שירות מעל הקרקע למרתף.

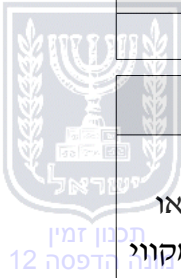
(4) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח ל-2 קומות.

(5) שטח המרתף יהיה שטח עיקרי, למעט שימוש של מחסן, ממ"ד וחדר מערכות טכניות. יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

(6) שטח השירות במרתף יכול לכלול חדר מערכות טכניות עד 6 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, וממ"ד לפי תקנות פיקוד העורף. במידה ומחסן וממ"ד ימוקמו במרתף, יקוּזו שטח זה משטחי השירות הקבועים מעל הכניסה הקובעת. גובה שטחי השירות יהיה עד 2.20 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולא פחות מ-2 חניות ליח"ד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. קווי החשמל והתשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 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. 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. 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 מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, לבין החלק הבולט או הקרוב לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. 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. 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. 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יבטיחו שימור מי נגר עילי כמפורט להלן: א. במגרשי מגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע והגדלת החדרה למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בשעת עוצמות גשמים, לאזורים ציבוריים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.4</p>



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

6.6	פסולת בניין
	לא יאושר היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין התשס"ה-2005 כמפורט 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 שייעשה 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 ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	הגשת תכנית בינוי המראה את מלוא מיצוי הזכויות על פי תכנית המתאר.

6.8	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.

6.9	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.

