

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0732024

שינוי הוראות בניה גוש 10102 חלקה 423

חיפה

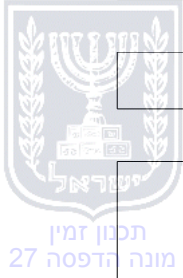
מחוז

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 10102, חלקה 423, חלקה בשטח 2373 מ"ר ביעוד משקי עזר הממוקמת על ציר רחוב הנדיב.

החלקה שייכת למתחם 6B, תא שטח 125 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית באה לשנות את הייעוד למגורים א, להוסיף יח"ד לפי צפיפות של 3 יח"ד לכל 2 דונם - סה"כ 4 יח"ד, להגדיל את השטח העיקרי בכ- 275 מ"ר, לקבוע שטחי שירות, ולקבוע קווי בנין צידי ואחורי בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.

מיקום התכנית - פרדס חנה כרכור, רח' הנדיב, אזור ותיק ומתפתח הסמוך למרכז המושבה. מטרת התכנית - לאפשר בניית יח"ד נוספות בחלקה 423, יתרונותיה של התכנית - במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המיתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה גוש 10102 חלקה 423

מספר התכנית 308-0732024

1.2 שטח התכנית 2.415 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

מרחב תכנון מקומי

פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X

197776

קואורדינאטה Y

709563

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 423 גוש 10102 - רחוב הנדיב 103, פרדס חנה.

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	הנדיב	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	423	426

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ש/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 950. הוראות תכנית מק/ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	4934		21/11/2000
ש/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1. הוראות תכנית ש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	1324	560	22/12/1966
ש/ 139	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 139. הוראות תכנית ש/ 139 תחולנה על תכנית זו.	2110	1625	08/05/1975
ש/ 209	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 209. הוראות תכנית ש/ 209 תחולנה על תכנית זו.	2661	96	30/09/1980
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514	15/08/2017
ש/ 156	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 156. הוראות תכנית ש/ 156 תחולנה על תכנית זו.	2935	2182	16/06/1983



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	סקר עצים בוגרים	11: 57 09/03/2020	שי כץ	20/02/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	11: 40 16/07/2020	יניב טלמון	02/04/2020		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט סקר עצים	12: 08 09/03/2020	שי כץ	20/02/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 47 10/07/2020	יניב טלמון	11/11/2019		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	בן אביבי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				
	פרטי	גיל ארצי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				
	פרטי	נינה כהינה ארצי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				
	פרטי	ניסים בן דהן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים				
	פרטי	זוהר מלכה			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן אביבי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	גיל ארצי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	נינה כהינה ארצי			פרדס חנה- כרכור	הנדיב				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	ניסים בן דהן			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	זוהר מלכה			פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים				yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	(1)				0505315929a@gmail.com
אגרונום	אגרונום	שי כץ			עין עירון	עין עירון				shkatz1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3313.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 ייעוד, קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה בגוש 10102, חלקה 423

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממשק עזר למגורים א.
2. קביעת הוראות בינוי לכל החלקה.
3. קביעת צפיפות בינוי.
4. תוספת שטחים לשטחים העיקריים.
5. הגדרת שטחי שירות מעל לכניסה קובעת ע"פ מדיניות הועדה המחוזית
6. עדכון קו בנין צידי ואחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42.05	1.74
משק עזר	2,373.3	98.26
סה"כ	2,415.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.05	1.74
מגורים א'	2,373.3	98.26
סה"כ	2,415.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או אותה אמנות, בהיקף של עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות המוקנות לאותה דירה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, חניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, מעבר קווי חשמל עיליים בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק 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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
									שרות					עיקרי
5	4	3	3	1	2	8.5 (4)	4 (3)	0 (2)	268.19 (1)	560	2373.29	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 118.19 מ"ר (4.98%) שטחי שירות למבנה הקיים בהתאם להיתר בניה מס' 20061635 + 50 מ"ר 3X יח"ד = 150 מ"ר ליח"ד החדשות (בהתאם לתכנית ש/1123/א)

(2) יותר ניוד שטחי שירות ו/או שטחים עיקריים לקומת מרתף.

(3) תתאפשר בניה של 2 יח"ד על 650 מ"ר, לפי צפיפות של 3 יח"ד ל- 2 דונם. הני"ל מהווה תוספת של 3 יח"ד ליח' המגורים המותרת בחלקה (בסה"כ 4 יח"ד).

(4) בנין בעל גג משופע- 8.50 מ'בנין בעל גג שטוח- 7.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



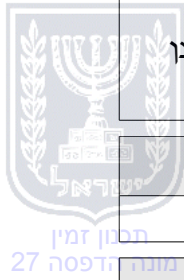
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 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> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא</p>



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מש' הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית.</p> <p>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.</p> <p>4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<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>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>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.</p> <p>2. "עצים להעתקה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך חילופי ע"פ הנחיות פקיד היערות.</p> <p>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.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	



6.7 פסולת בניין	
<p>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 אינרטית.</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>	
6.8 פיקוד העורף	
1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>1. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר יוגדרו ויקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט תכנית זו.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת התייחסות פקיד היערות.</p>	
6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.11 הריסות ופינויים	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו, וכל האלמנטים הבנויים ללא היתר בניה כולל כלובים ובריכה.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיידי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27