

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0926949

הטריז - מסחר בגוש 10106, חלקה 178 בפרכ"ור.

חיפה

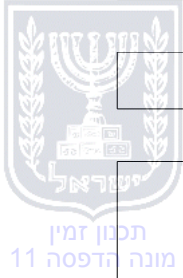
מחוז

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 מוגשת על חלקה מסחרית בשכונת הטריז בפרדס חנה מתבייע 353-0121889. תא שטח 403A בגוש 10106. התכנית מבקשת הרחבת זכויות בהיקף של 20%, שינוי בקווי בנין, תוספת קומה ותוספת שטח תת קרקעי לשירות, במסגרת המותר בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הטריז - מסחר בגוש 10106, חלקה 178 בפרכ"ור.
		מספר התכנית	308-0926949
1.2	שטח התכנית		2.025 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4)
	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

199145 קואורדינאטה X

707928 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יעוד מסחר בשכונת הטריז מתב"ע 353-0121889. תא שטח 403A בגוש 10106 בשכונת עומרים.

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
			פרדס חנה-כרכור

שכונה הטריז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10106	מוסדר	חלק	178	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5369	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0121889 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0121889



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 30 23/05/2021	דנה גב	23/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 11 02/05/2021	דנה גב	10/12/2020		1: 1000	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			עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6229966	04-6229977	office@shayhai.co.il

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	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		dana@gevim-arc.com
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	עלי קובהא	1097		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קבעת זכויות ביעוד מסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בניין

תוספת קומה וגובה

תוספת שטח תת קרקעי לחניה ושרות

תוספת שטח עיקרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	701



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,025.29	100
סה"כ	2,025.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,025.29	100
סה"כ	2,025.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	<p>1. המסחר שיותר בשכונה הינו מסחר שכונתי.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה לחנויות למסחר קימעוני ושרותים אישיים כגון בית קפה, מסעדה, בנק, מרפאה ומשרדים.</p> <p>3. חניה כנדרש בתקן.</p>
הוראות	4.1.2
מסחר	א
	<p>1. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישות הועדה המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>2. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.</p> <p>3. גגות : אפשריים גגות משופעים במשולב עם שטחים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p> <p>4. תכנית פיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואים ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים, ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שיטחי גינון, מתקנים להפרדת פסולת במקור, עמודי תאורה, ארונות תיקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניים, ריהוט גן ורחוב יאושרו ע"י הועדה המקומית בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>5. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שיטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.</p> <p>6. מחסן יותר בק. בניין 0 באישור שכן.</p> <p>7. שטח המרתף עבור חניות מתקנים מערכות ואחסנה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות					שרות
0	3	3	3	1	3	16 (2)	60	2000	405 (1)	2025	2025	701	מסחר		

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) תותר בניית מסנה אחסנה בקו בנין 0 אחורי וצידי באישור מגרש גובל.

(2) תותר קומה נוספת עבור יציאה לגג ועבור חדר למנועי מעלית, תוספת גובה עד 3 מיושטח של עד 35 מ"ר לכל גרם מדרגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.2</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p> <p>4. מתן היתר בניה למבנים בהם יש מסחר ו/או משרדים מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכניות העבודה.</p> <p>5. מבני הציבור יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, מבחינת איסוף ופינוי ומרכזי פסולת שכונתיים.</p> <p>6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</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>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p>



6.4	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</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. 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 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 עבודות 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>
6.5	<p>תקשורת</p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, לפחות 25%, לחילופין, מציאת פתרונות לשימור מי נגר ע"י הידרולוג לעמידה בחוק לענין שימור מי הנגר. 2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.
6.7	<p>פיתוח תשתית</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי התשתית שבתחום תכניות: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת - קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת - קרקעיים. 2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים ששירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה

6.7 פיתוח תשתית	
	להטמין את קו החשמל בתת - הקרקע, יהי רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 3. אישור תאגיד המים האזורי בדבר חיבור הבניין לרשת המים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	
	1. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל של המגרשים למערכת ביוב עירונית המחוברת באמצעות מאסף משודרג למט"ש עירון המשודרג. 2. חיבור המגרשים למערכת המים העירונית.

6.9 היטל השבחה	
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11