

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0925149

תוספת יח"ד בגוש 10105 חלקה 264



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

תכנית זו באה להגדיל מס' יח"ד וזכויות בניה בסמכות מקומית בחלקה בשטח של כ-1 דונם ברחוב מוריה בפרדס חנה.

במסגרת התכנית מבוקשים 7% שטח עיקרי נוסף לפי תיקון 101 לחוק, הגדלת מס' יח"ד, שינוי קו בנין אחורי ושינוי התכנית על מנת ליצור תכנון מיטבי לשטח.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת יח"ד בגוש 10105 חלקה 264

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

308-0925149

שטח התכנית 1.2

1.012 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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
198329	קואורדינאטה X
708598	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 חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	מוריה	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק	264	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
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 / 1123 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 1123 / א ממשיכות לחול.	5388	2328	05/04/2005
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 33 14/02/2021	טל מסורי	01/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 31 06/12/2020	טל מסורי	20/11/2020	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	שי לביא			פרדס חנה- כרכור	מוריה	7	052-3224441		adamaevent s@gmail.co m
	פרטי	ענת לביא			פרדס חנה- כרכור	מוריה	7	052-3224441		adamaevent s@gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי לביא			פרדס חנה- כרכור	מוריה	7	052-3224441		adamaevents@gmail .com
פרטי	ענת לביא			פרדס חנה- כרכור	מוריה	7	052-3224441		adamaevents@gmail .com

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
	עורך ראשי	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)		04-6310154	04-6111859	mmansour@013net.net

(1) כתובת : ת.ד 370.



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**

תוספת יחידות דיור בחלקה 264 תוך הגדלת 7% שטח עיקרי, שינוי קו בנין אחורי ושינוי תכנית מקסימלית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי קו בנין אחורי מ 6- מ' ל 4- מ' לפי סעיף 62 א(א) ס.ק(4) לחוק התכנון והבניה.
- ב) שינוי בינוי - תכנית מקסימלית 40% לפי סעיף 62 א(א) ס.ק(5) לחוק התכנון והבניה.
- ג) תוספת 2 יחידות דיור לסה"כ 4 יחידות בחלקה לפי סעיף 62 א(א) ס.ק(8) לחוק התכנון והבניה.
- ד) תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62 א(א) ס.ק(16) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

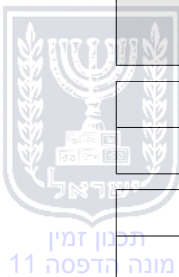
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

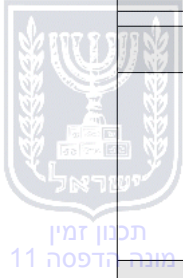
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,012	אזור מגורים א'
100	1,012	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,013.88	מגורים א'
100	1,013.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מגורים ובתי דירה.</p> <p>ב. יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים, עד 30 מ"ר לכל יח"ד מסך השטח העיקרי המותר ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.</p> <p>ג. בריכות שחיה.</p>	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
<p>א. במידה ומחסן וממ"ד ימוקמו בקומת המרתף, יקוזז שטח זה משטחי השרות.</p> <p>ב. גובה קומת המרתף יהיה 2.20 מ' ולא תותר כניסה חיצונית אליו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				
8 (4)	4	4	4	4	40	2	124 (1)	374	1012	1	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

הערה ברמת הטבלה:

התכנית מסדירה את קווי הבניה לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה תעמוד בקוי הבנין המאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר ל 2 יח"ד מאושרות ע"פ ש/1123/א +2 ממ"דים ליח"ד מוצעות, ניתן לנייד שטחים אלו אל מתחת לקרקע.

(2) במסגרת שטחי השירות המותרים.

(3) לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(4) לכיוון רח' מוריה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.4	פסולת בניין
	<p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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) 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>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. (ד) עבודות שאינן טעונות היתר <p>נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח, המראה מיצוי מלא של זכויות הבניה לכל השמושים המוצעים בתכנית, עפ"י תכנית המתאר 353-0138586, גם במקרה שהיתר הבניה הוא רק למימוש חלק מזכויות הבניה.</p>
6.6	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשיעור רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.9	הריסות ופינויים
	<p>תנאי להיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11