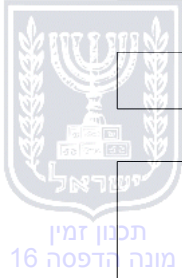


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0916007

שינוי הוראות בניה בגוש 10122, חלקה 80



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

התכנית חלה על חלקה 80 בגוש 10122, רחוב הגאון 42, פרדס חנה - כרכור.
שטח התכנית 1739 מ"ר.
מהות התכנית - תוספת יחידת מגורים ושטחים עיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה בגוש 10122, חלקה 80

ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0916007

1.2 שטח התכנית 1.739 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) (2), 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
196224	קואורדינאטה X
709142	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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	הגאון	42	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10122	מוסדר	חלק	80	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/2006		2398	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1028 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1028
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1123 א
24/02/2002			5056		ללא שינוי	ש/ מק/ 383 א
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה לנדא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה לנדא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 19/03/2022	אריה לנדא	18/03/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 40 19/03/2022	אריה לנדא	18/03/2022		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	איגור מאיר			פרדס חנה- כרכור	הנדיב	53 ז	054-4818812		i6222445@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איגור מאיר			פרדס חנה- כרכור	הנדיב	53 ז	054-4818812		i6222445@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איגור מאיר			פרדס חנה- כרכור	הנדיב	53 ז			i6222445@gmail.com
בעלים		אליאב פחימה			פרדס חנה- כרכור	הגאון	42			
בעלים		עופרה פחימה			פרדס חנה- כרכור	הגאון	42			
בעלים		מוריס (משה) בן שבת			פרדס חנה- כרכור	הגאון	42			
בעלים		זוליט בן שבת			פרדס חנה- כרכור	הגאון	42			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה לנדא	11697617		חדרה	(1)				ariusarc@gmail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	1534-6322072	office@milikgol.co.il

(1) כתובת: הירדן 5.



מזכיר
מונה הדפסה 16



מזכיר
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכסית	שטח עיקרי בקומת הקרקע.

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**

התכנית מוסיפה שטח עיקריים, ויחידת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד - בהתאם לסעיף 62א(א)(8)
2. שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני - בהתאם לסעיף 62א(א)(5)
3. תוספת 7% שטח עיקרי למגורים - בהתאם לסעיף 62א(א)(16) (א) (2)
4. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים - בהתאם לסעיף 62א(א)(15)



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	3 - 1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,739	100
סה"כ	1,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,733.63	100
סה"כ	1,733.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. ישמש להקמת בנייני מגורים צמודי קרקע. לא יותרו שימושים מסחריים, למעט משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון רופאים, עורכי דין, אדריכלים, מהנדסים וכד' ובתנאי השימוש לא יהווה מטרד, והחניה והגישה יוסדרו לשביעות רצון הרשות המקומית והוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מרחק בין מבנים יהיה 5 מ' או קו 0 בבניה בקיר משותף. 2. תותר הקמת מבנים כמספר יחידות הדיר. 3. תותר בניית קיר משותף אטום ללא תלות בין בעלי הזכויות בנכס והעיתוי של כל אחד לממש את זכויות הבניה. 4. ביטול הוראת חובת חיפוי אבן בחזיתות המבנה וגדרות. 5. נספח הבינוי מהווה מסמך מנחה בלבד ואינו מחייב בשום עניין ונושא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3			3	3 (3)	1	2	8 (2)	1	50	20 (1)	(1)	30.3	151.5	303	1	מגורים א'	מגורים א'
3	4		3	3 (3)	1	2	8 (2)	2	50	20 (1)	(1)	56.65	322.91	566.5	2	מגורים א'	מגורים א'
3	4		3	3 (3)	1	2	8 (2)	3	50	20 (1)	(1)	86.95	495.62	869.5	3	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) המרתף ישמש לשטחי שירות של אחסנה וממ"ד בלבד (אם לא ימוקם הממ"ד מעל קומת הכניסה). כל שימוש אחר במרתף ייחשב שטח עיקרי וניתן יהיה לנייד את השטח העיקרי מקומות מעל מפלס הקרקע..

(2) 8 מ' לגג בטון שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.

(3) קיר משותף לשכן.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי גינון: כל בקשה להיתר תציג לפחות נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או בגבול עם שטח ציבורי. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר. צנרת/מזגנים: לא תותקן על הקירות החיצוניים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר, וארובות לחימום, להוציא מזבים. לא תותר הרכבת מגנים גלויה בקיר החיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבנייה. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג, בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
6.2	חניה החניה תהיה ע"פ תקן, בתחום המגרש.
6.3	ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית.
6.4	ניהול מי נגר לא תותר הפניית מי נגר אל מחוץ למגרש. מי הנגר יטופלו בתוך תחומי המגרש ע"י תכנית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע, או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד' - באישור מהנדס העיר וע"פי תמ"א/34/ב. כמו כן, נדרש להכשיר מרכיב השהיית מי נגר בקו הבניין בשיעור של 1 מ"ק על 100 מטר שטח גג. כל השטחים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י ניקוז משמר נגר והעודפים ע"י מערכת ניקוז משולבת, תת קרקעית, בתיאום מהנדס הרשות המקומית. במסגרת הבקשה להיתר בניה יינתן פתרון לשימור נגר במגרש. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום המגרש, ולא להזרימם לחלקות הגובלות או למערכת הניקוז העירונית.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.6	שמירה על עצים בוגרים א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.7

פסולת בניין

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:
- 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 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).
- 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 3.2. בהעדר איזון -
- 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 אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה

6.8

תשתיות

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
1. ביוב
- 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
- 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
3. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
4. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל

6.8

תשתיות

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

6.1. 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.

6.9

היטל השבחה יוטל ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16