

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1004209

שינוי בהוראות בניה בחלקה 412 גוש 10123 בפרדס חנה-כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

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 10103, חלקה 412 בשטח כ- 1.316 מ"ר, מתוכם כ- 1283 מ"ר ביעוד מגורים א'2, החלקה ממוקמת ברחוב תל צבי בפרדס חנה-כרכור.
החלקה שייכת למתחם 18, תת מתחם 102 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353.
התכנית קובעת הוראות בינוי לכל החלקה, משנה קו בניין צידי, ומוסיפה:
1. יח"ד נוספת לפי צפיפות של 4 יח"ד לדונם, סה"כ 5 יח"ד.
2. תוספת 7% למניין השטחים העיקריים השווים ל- 76.37 מ"ר, מוצע בסה"כ 621.87 מ"ר שטח עיקרי המהווים 57% מהשטח לחישוב זכויות.
מיקום התכנית- פרדס חנה כרכור, רח' תל צבי, אזור ותיק ומתפתח.
מטרת התכנית- לאפשר בניית יח"ד נוספת בחלקה.
יתרונותיה של התכנית- במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המתאר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בחלקה 412 גוש 10123 בפרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1004209

שטח התכנית 1.2 1.316 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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) (4), 62 א (א) (א) 4א, 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
196485	קואורדינאטה X
708975	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על גוש 10103, חלקה 412 הממוקמת ברחוב תל צבי בפרדס חנה-כרכור.

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
		תל צבי	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	412	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966		560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
27/03/2006		2398	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1028 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1028
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			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 03/08/2021	יניב טלמון	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 39 28/11/2021	יניב טלמון	28/11/2021	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			הקודחים י.את סויסה בע"מ	חדרה	(1)				yanivtalmon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמרים אברהם 2.

1.8.2 יזם

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	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה, קביעת קווי בניין ותוספת קומה חלקית בגוש 10123, חלקה 412.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי לכל החלקה.
2. תוספת יח"ד.
5. תוספת זכויות בניה.
6. שינוי קו בניין צידי שמאלי.
7. תוספת קומה שלישית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	33	2.51
מגורים א'	1,283	97.49
סה"כ	1,316	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	33.15	2.52
מגורים א'	1,283.25	97.48
סה"כ	1,316.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בנייני מגורים צמודי קרקע. לא יותרו שימושים מסחריים, למעט משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון רופאים, עורכי דין, אדריכלים, מהנדסים וכד' ובתנאי שהשימוש לא יהווה מטריד, והחניה והגישה יוסדרו לשביעות רצון הרשות המקומית והוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. מס' החניות המקורות יהיה כמס' יח"ד. 2. תבוטל הוראת חובת תצ"ר מכוח ש/1028. 3. יותרו מס' מבנים כמספר היחידות המאושרות בתכנית זו.
ב	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ותישאר פנויה מכל בינוי בקומת הקרקע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז ומתקני תשתית כהגדרתם בחוק. תותר הצבת ריהוט רחוב, גינון ושתילת עצים ומבנים לצורכי התשתיות. (כגון ארונות חשמל ותקשורת).
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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי														
3	4	צידי- ימני צידי- שמאלי (7) 4	3	3 (6)	(5)	5	50	100 (4)	(3)	109.1 (2)	621.87 (1)	1283	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:

תותר הקמת 2 יח"ד בקיר משותף בגבול שני מגרשים בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1091x 57% (שטח לחישוב זכויות עפ"י תב"ע מאושרת)
2. מתוך שטח זה יותר חדר יציאה לגג בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד.
- (2) 1091x 10% (שטח לחישוב זכויות עפ"י תב"ע מאושרת).
- (3) 1. שטח המרתף ייחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים העיקריים הקבועים בטבלה זו, למעט אחסנה ו/או ממ"ד
2. יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (4) 1. 20 מ"ר ליח"ד 2. יותר ניווד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- (5) 1. 8.0 מ' מעל הכניסה הקובעת של המבנה למבנה עם גג שטוח
2. 9.5 מ' מעל הכניסה הקובעת של המבנה למבנה עם גג משופע
3. מעבר לגובה זה יותר חדר יציאה לגג בגובה עד 3.0 מ' נוספים..
- (6) עליית הגג תיחשב במסגרת מניין הקומות המותרות.
- (7) לכיוון זיקת ההנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**חשמל**

תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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.

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

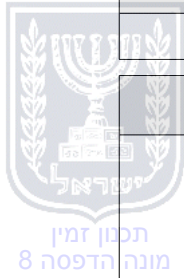
יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>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 style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-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. 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>3. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>4. ניקוז: 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.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>ניהול נגר כמויות הנגר ייבחנו בהתאם למחשבון של תמ"א/ 1 שינוי 18, בהוראות התכנית ייקבע כי ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בהתאם לכמויות המחושבות, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. 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>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	



פסולת בניין	6.6
<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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות 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> <p>5. בחומרי חפירה ומילוי: כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו</p> <p>בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. תנאי להיתר בניה יהא קבלת מסמך אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	

הריסות ופינויים	6.7
<p>הריסת המבנים/הגדרות המסומנים להריסה כולל הסככה הפולשת לדרך הציבורית יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.
