

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1001122

שינוי בהוראות בניה בחלקה 437 גוש 10102 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 10102, חלקה 437, ביעוד משקי עזר הממוקמת ליד רחוב השקדים. החלקה שייכת למתחם 6B, תא שטח 125 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353. התכנית באה להוסיף יחיד נוספות בחלקה, להגדיל את זכויות הבניה, ולקבוע מרווח לקו בנין צידי. יתרונותיה של התכנית- במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בחלקה 437 גוש 10102 בפרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-1001122 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.665 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 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

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	197680
קואורדינאטה Y	709375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקה 437 גוש 10102, רחוב השקדים 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	שקדים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	437	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
08/05/1975		1625	2110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 139
30/09/1980		96	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 209
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586



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		13: 15 14/02/2022	יניב טלמון	19/07/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 30 20/02/2022	יורם וגשל	20/02/2022	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 07 19/07/2021	יניב טלמון	19/07/2021	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	דב זיו			רחובות	(1)		054-4779343		zivd1003@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ציפורה טוב 7/56.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב זיו			רחובות	(1)		054-4779343		zivd1003@gmail.com

(1) כתובת: ציפורה טוב 7/56.

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			פרדס חנה-כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3			yoram.vagshal@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 6



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בגוש 10102, חלקה 437.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי לכל החלקה.

2. תוספת יח"ד .

3. תוספת זכויות בסך 7% משטח המגרש למניין השטחים העיקריים.

4. הגדרת שטחי שירות מעל לכניסה קובעת עבור יח"ד המוצעות.

5. שינוי קווי בניין צידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

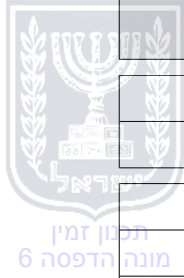
יעוד		תאי שטח
משק עזר		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	משק עזר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,665	משק עזר
100	1,665	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,681.13	משק עזר
100	1,681.13	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים למשפחה אחת ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בית המגורים. 2. גני ילדים גני טיול, מגרשי משחקים. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב יושב אדם העוסק באותו מקצוע או אותה אמנות. 4. מוסכים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות. 5. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 6. בניינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין עיר מפורטת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים כמספר היחידות המאושרות בתכנית. 2. מרחק מינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'.



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	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	5	3	3	1	2	(4)	3	60 (3)	(2)	150 (1)	316.35	1665	משק עזר	משק עזר

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) 50 מ"ר ליח"ד.

(2) יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה קובעת.

(3) 1. 20 מ"ר ליח"ד לאחסנה

2. יותר ניוד שטחים בין הקומות.

(4) 1. בבנין בעל גג שטוח 7.5 מ', בבנין בעל גג משופע 8.5 מ'

2. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית במידה ומדובר בפלס אחיד ורציף. במידה וקו הקרקע אינו אחיד, חישוב גובה המבנה יהיה ממוצע בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש. הפרש גובה לקרקע סמוכה לא יעלה על 1.5 מ' או ע"י דירוג.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהנדרש בתכנית זו.
2. תנאי לאישור היתר בניה - הצגת פתרון חניה לאישור הועדה המקומית.

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



6.2	חשמל
	<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>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ניקוז ושימור מי נגר-</p> <p>א. כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לניקוז תוכן בהתייחס לתמ"א 3/ב/34 ותמ"א 4/ב/34 ולעקרונות נספח הניקוז של תכנית המיתאר לפח"כ.</p> <p>ב. אישור פתרון לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום הכל לפי תמ"א 4/ב/34 ושינוייה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. ביוב-</p> <p>פתרון הביוב יאושר בנספח סניטרי כתנאי לקבלת היתר בניה, ויתאם לעקרונות נספח הביוב המנחה של תכנית המיתאר.</p> <p>3. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה-</p> <p>א. פסולת - הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 / 4.</p> <p>פתרונות אשפה ומחזור פסולת יאושרו מול מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר בניה</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 25% 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, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י 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>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<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</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כולל אישור פקיד היערות לשלב התכנון המפורט.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">פסולת בניין</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 הבנין 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 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 אינרטי.</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>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	<p align="center">7.1</p>
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>	<p align="center">7.2</p>
<p align="right">מיידי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6