

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

29/03/2022

תכנית מס' 308-0968982

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

גוש 10107 חלקה 72 - רח' הבוטנים בפרדס חנה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/07/2022

לאשר את התוכנית

04/08/2022

איתמר בן דוד

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש ברח' הבוטנים 5 בפרדס חנה קיים מבנה מגורים, יעוד הקרקע הוא מגורים א'. במסגרת תכנית זו מוצע לצופף את הבינוי במגרש באמצעות תוספת יח"ד והגדלת זכויות הבניה, כל זאת בהתאם לתכנית המתאר 353-0138586.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש 10107 חלקה 72 - רח' הבוטנים בפרדס חנה
מספר התכנית	מספר התכנית	308-0968982
שטח התכנית	שטח התכנית	1.154 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	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	197975
קואורדינאטה Y	707975

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	הבוטנים	5	

שכונה נווה אשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10107	מוסדר	חלק	72	

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



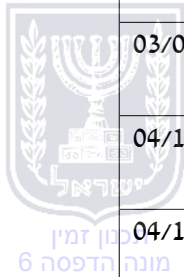
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
30/09/1980		96	2661	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/209	החלפה	ש/209
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/1123 א	החלפה	ש/1123 א
22/12/1966		560	1324	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/1	החלפה	ש/1
08/05/1975		1625	2110	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/122	החלפה	ש/122
03/02/1983		938	2889	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/298	החלפה	ש/298
04/12/2000			4939	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/מק/960 ו	החלפה	מק/ש/960 ו
04/12/2000			4939	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/מק/961 ב	החלפה	מק/ש/961 ב
24/02/2002			5056	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/מק/383 א	החלפה	ש/מק/383 א
23/04/2002			5068	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ש/מק/950 א	החלפה	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			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 53 24/02/2022	רון פליישר	24/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 39 22/02/2022	רון פליישר	22/02/2022	1		מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	09: 23 02/08/2021	אורי איינגר	22/01/2021	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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	ז'ן היימן			שדה אליהו	(1)				
	פרטי	מיכאל היימן			שדה אליהו	(1)				
	פרטי	יואל היימן			קרית שמונה	הבנים (2)				
	פרטי	דן היימן			חספין	(3)				
	פרטי	שרין בן דוד			עכו	שדה יצחק (4)				

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: קיבוץ שדה אליהו - ד.נ. עמק המעינות 108100.
- (2) כתובת: רחוב הבנים 9/4 קרית שמונה.
- (3) כתובת: רמת הגולן.
- (4) כתובת: יצחק שדה 5 עכו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ז'ן היימן			שדה אליהו	(1)				roi@ronfleisher.co.il
פרטי	מיכאל היימן			שדה אליהו	(1)				roi@ronfleisher.co.il
פרטי	יואל היימן			קרית שמונה	הבנים (2)				roi@ronfleisher.co.il
פרטי	דן היימן			חספין	(3)				roi@ronfleisher.co.il
פרטי	שרין בן דוד			עכו	שדה יצחק (4)				roi@ronfleisher.co.il

- (1) כתובת: קיבוץ שדה אליהו - ד.נ. עמק המעינות 108100.
- (2) כתובת: רחוב הבנים 9/4 קרית שמונה.
- (3) כתובת: רמת הגולן.

(1) כתובת: קיבוץ שדה אליהו - ד.ג. עמק המעינות 108100.

(4) כתובת: יצחק שדה 5 עכו.

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	רון פליישר		רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		roi@ronfleis her.co.il
	אגרונום	אורי אייגנר			ענב	(1)		050-4239584		oritrees@gm ail.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		

(1) כתובת: צפון השומרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

ציפוף הבינוי במגרש באמצעות תוספת יח"ד וזכויות בניה בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ב. קביעות הוראות בינוי.
- ג. קביעת זכויות בנייה.
- ד. קביעת קווי בניין למגרש.
- ה. קביעת מס' קומות בינוי וגובה מירבי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



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

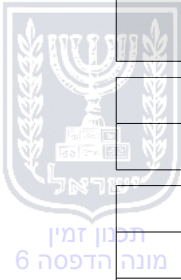
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,154.36	100
סה"כ	1,154.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,154.36	100
סה"כ	1,154.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימוש נלווה כגון משרד, קליניקה, סטודיו וכד' המשרתים את דיירי המגרש כחלק ממבני המגורים: שטחו של המשרד, המהווה חלק מיחידת הדיור, לא יעלה על 30 מ"ר מסך זכויות הבניה העיקריות המוקנות ליחידת הדיור.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מבני מגורים חד או דו משפחתיים וכן בנייה טורית, מס' יח"ד המירבי במגרש יהיה 6.</p> <p>ב. בריכות שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכות שחיה במגרש כמספר יח"ד או פחות. 2. יותר קירוי של בריכות השחיה אך לא מעבר לקווי הבניין. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (2) 3	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	4	3	3	1	3 (2)	10.5 (1)	6	60	120	300	300	810	1154	2	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:

- ניתן לנייד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות
- ניתן לנייד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת
- קווי בניין לבריכה יהיו 3 מ' למרווח קדמי ו-2 מ' למרווח צידי ואחורי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מירבי לגג משופע: 12 מ'.
- (2) כולל עליית גג ו/או קומת יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבנייה ינתנו ע"פ הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול, בין השאר:

השאר:

1. היבטים אדריכליים כגון: העמדה, מפלסי כניסה, חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה ושבילים, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ושטחי גינון, מיקום קירות תמך וגדרות לרבות גובה, עיצוב וחומרי גמר.

2. הצגת פתרון הנדסי מאושר ע"י תאגיד המים העירוני לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכת העירונית.

3. פתרון לאיסוף ופינוי האשפה המאושר ע"י הגורם הרלבנטי ברשות המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

ג. מניעת מפגעים בשלבי הבניה - במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התש"ל"ט 1979.

ד. תנאי להליך הרישוי יהיה הצגת מסמך מיצוי יחידות דיור וזכויות בניה.

6.2**תשתיות**

א. קווי התשתית בתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכד' יהיו תת קרקעיים.

ב. בבנייה חדשה תיאסר התקנת צנרת גלויה (חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכד') על חזיתות המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.

ג. היתר הבניה יכלול פתרון להסתרת מערכות מיזוג אוויר, דודי שמש וכד'. מתקנים ומערכות על גגות המבנים יוסתרו או ישולבו בגג ככל האפשר.

ד. מערכת הביוב בתחום התכנית תחובר למערכת המט"ש העירוני.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

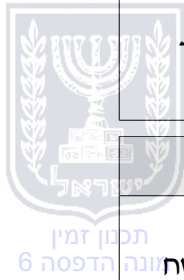
ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד



חשמל	6.3
<p>6.50 מ'י 8.50 מ'י 5.00 מ'י</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'י 20.00 מ'י 9.50 מ'י</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'י - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :</p> <p>1. יש לתכנן פתרון לנגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>2. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים : ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ג. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ד. שימור עץ מס' 11 ייבחן בשלב בקשת ההיתר. ניתן יהיה לשנות את סיווג העץ לצורך בינוי במידה ויהיה צורך בכך.

6.6	חניה
	ג. החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתן למחזור יסולקו לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות החוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

--

