

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1072461

שינוי בהוראות בניה גוש 10123 חלקה 347, רח' שבי ציון 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

התכנית חלה חלקה 347 גוש 10123 במפגש הרחבות שבי ציון ועזרא בפרדס חנה כרכור.
החלקה שייכת למתחם 18, תת מתחם 102 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353.
התכנית מוסיפה יח"ד ל 5 היח"ד המאושרות, סה"כ 6 יח"ד, מציעה תוספת לזכויות הבניה וקובעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10123 חלקה 347, רח' שבי ציון
בפרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1072461

שטח התכנית 1.2
1.362 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) (16) 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



פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
196615	קואורדינאטה X	
708770	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה חלקה 347 גוש 10123 במפגש הרחבות שבי ציון ועזרא 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
		שבי ציון	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	347	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
מק/ ש / 960 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש / 960 / 1. הוראות תכנית מק/ ש / 960 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש / 1028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש / 1028 ממשיכות לחול.	5511	2398		27/03/2006
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			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 09 24/02/2022	יניב טלמון	24/02/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 40 20/02/2022	יניב טלמון	20/02/2022	1	1: 500	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	אמנון מעודה (1)			פרדס חנה- כרכור					annonmauda@gmail.com
	פרטי	יואל מעודה (1)			פרדס חנה- כרכור					yoelma00@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרדס חנה - כרכור.

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			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 יח"ד וזכויות בניה ומשנה הוראות בניה בחלקה 347 גוש 10123 ברח' שבי ציון בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד אחת ל 5 יח"ד המאושרות, סה"כ 6 יח"ד.
2. הוספת 7% לשטחים עיקריים.
3. קביעת 20 מ"ר ליח"ד לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת .
4. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

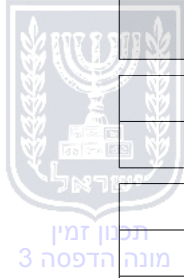
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,362	100
סה"כ	1,362	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,362.75	100
סה"כ	1,362.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>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 מטרד, והחניה והגישה יוסדרו לשביעות רצון הרשות המקומית והועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. מרחק מינמלי בין מבנים יהיה 6 מ'.</p>



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	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3 (6)	9.5 (5)	6	50	120 (4)	(3)	300 (2)	776.34 (1)	1362	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:

יותר לנייד שטחים בין הקומות לרבות מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 57%.

(2) 50 מ"ר ליח"ד.

(3) יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(4) 1. 20 מ"ר ליח"ד. המרתף ישמש לשטחי שירות של מחסן בהיקף של עד 20 מ"ר, מערכות טכניות וממ"ד בלבד. יתרת השטחים במרתף ייחשבו כשטחים עיקריים וניתן יהיה לניידם מהקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. 2. יותר לנייד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

(5) 1. 9.5 למבנה בעל גג משופע, 8 למבנה בעל גג שטוח ובנוסף יותר חדר יציאה לגג.

2. גובה מעקה גג ומסתור מתקנים לא יעלה על 1.2 מ'.

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

(6) קומה 3 לחדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. 2. לא תותר חניה בטור.</p>
6.2	חשמל
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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.</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית.</p> <p>3. 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>4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>

6.4	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. 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>2. ההריסה בפועל של הבניין הקיים תחויב בבינוי ברמת גמר מלאה של הקיר המשותף עם השכן שייהרס ע"י מבקש ההיתר.</p>



6.6	הריסות ופינויים
	<p>הריסת המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

	מיידי.
--	--------

