

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1030675

שינוי בהוראות בניה, רחוב התבור, גוש 10101 מגרש 13 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 על מגרש 13 (חלק מחלקות 111,112) גוש 10101, רחוב התבור בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 06B, תת מתחם 127 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353. התכנית מציעה תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין וקובעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה, רחוב התבור, גוש 10101 מגרש 13
בפרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

308-1030675 מספר התכנית

2.325 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
	X קואורדינאטה	197800
	Y קואורדינאטה	709840

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על מגרש 13 (חלק מחלקות 112,111) גוש 10101, רחוב התבור 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	תבור		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		111-112

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/ 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	2110	1625		08/05/1975
ש/ 209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
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/ 734	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 734 ממשיכות לחול.	5041	822		24/12/2001
מק/ ש/ 960 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 ו תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש/ 1123 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 א ממשיכות לחול.	5388	2328		05/04/2005
ש/ מק/ 383 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 383 א. הוראות תכנית ש/ מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002

הערה לטבלה:

הסבה ל ש/209: יחס שינוי. כנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הסבה לש/ 209 ממשיכות לחול.

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		14: 04 12/05/2022	יניב טלמון	12/05/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 27 09/11/2021	יורם וגשל	09/11/2021	11	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 02 01/11/2021	יניב טלמון	01/11/2021	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
	אחר	(1)		קבוצת עמק איילון ס.כ בע"מ	פרדס חנה- כרכור					shayabrham ov@gmail.c om

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
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3			yoram.vagsha l@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד ל 2 יח"ד המאושרות, סה"כ 4 יח"ד.

2. הגדלת זכויות בניה עיקריים ב 1%.

3. תוספת 80 מ"ר לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

4. שינוי קו בניין צידי ל 3 מ'.

5. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,325	משק עזר
100	2,325	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,326.91	משק עזר
100	2,326.91	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 לצרכם חקלאיים או לצרכי בית מגורים. 2. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות. 5. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 6. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'. 2. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו.



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	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(6)	3	3	1	2	8.5 (5)	4	80 (4)	(3)	200 (2)	441.75 (1)	2325	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

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות, לרבות מרתף.


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 18% מאושר + 1% מוצע.
- (2) 50 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (3) יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה קובעת.
- (4) 1. 20 מ"ר ליח"ד. המרתף ישמש לשטחי שירות של מחסן בהיקף של עד 20 מ"ר, מערכות טכניות וממ"ד בלבד. כל שימוש אחר במרתף ייחשב שטח עיקרי.
2. בנוסף יותר לנייד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- (5) 1. 7.5 מ' למבנה בעל גג שטוח, 8.5 מ' למבנה בעל גג משופע.
2. בנוסף יותר מעקה להסתרת מערכות בגובה 1.2 מ'
3. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית במידה ומדובר במפלס 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) קו בנין קדמי לרחוב תבור 5 מ', קו בנין קדמי לרחוב מלאכה 6 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר
6.2	חשמל
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>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 בניה 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</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>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>



	<p align="center">6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<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>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 ייתן פתרון לשימור נגר במגרש. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום המגרש, ולא להזרים לחלקות הגובלות או למערכת הניקוז העירונית.</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>	
	<p align="center">6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p align="center">6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
	<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5.הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון</p>



6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p>
6.7	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.

