

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1110212

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 26 גוש 10101



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
15/03/2023
לאשר את התוכנית
03/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/11/2022
להפקיד את התכנית
29/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 26 בגוש 10101 נמצאת מצפון לדרך הים בשכונת נווה אבות בין הרחובות האורנים ממערב ואשל ממזרח. תכנית מאושרת 308-0225441 (תכנית בסמכות מקומית) חילקה את החלקה ל-3 מגרשים, הוסיפה יחיד זכויות בניה. תכנית זו גם הגדירה הנחיות מיוחדות לשטח ללא בינוי לצורך גמישות עתידית. תכנית זו מציעה שינוי בצפיפות ובזכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר. התכנית משנה את ייעוד הקרקע למגורים א', מוסיפה יחידת דיור אחת במגרש 2 (המרכזי) ומוסיפה זכויות בניה לכל יחידות הדיור בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 26 גוש 10101

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

308-1110212 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.466 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	197130
קואורדינאטה Y	709725

1.5.2 תיאור מקום

בין רח' האורנים לרח' האשל בשכונת נווה אבות.

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	אשל		
פרדס חנה-כרכור	האורנים	82	

שכונה נווה אבות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		26

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
308-0225441	3 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
22/07/2015	7507	7080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 308-0225441 ממשיכות לחול.	החלפה	308-0225441
05/04/2005	2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1123 /א. הוראות תכנית ש/ 1123 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1123 /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			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 43 06/12/2022	אסנת אולצוור	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 55 19/06/2022	אסנת אולצוור	19/06/2022	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	אייל זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	אשל	7	052-9426302		eyalhzil@gmail.com
	פרטי	חנה זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	האורנים	82	052-4770966		hana_z8@walla.com
	פרטי	יוסף זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	האורנים	82	052-4770966		hana_z8@walla.com
	פרטי	מאיר זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	אשל	7 א	050-5405468		mirzil@012.net.il
	פרטי	מורן זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	אשל	7	052-9426302		zilber.morann@gmail.com
	פרטי	מרים זילברשטיין			פרדס חנה- כרכור	אשל	7 א	050-5405468		mirzil@012.net.il
	פרטי	עדי צרפתי			פרדס חנה- כרכור	אשל	7 ג	052-3844737		adi.tsarfati2@gmail.com
	פרטי	תומר צרפתי			פרדס חנה- כרכור	אשל	7 ג	052-3844737		adi.tsarfati2@gmail.com

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
eyalhzil@gmail.com		052-9426302	7	אשל	פרדס חנה-כרכור			אייל זילברשטיין	פרטי
hana_z8@walla.com		052-4770966	82	האורנים	פרדס חנה-כרכור			חנה זילברשטיין	פרטי
hana_z8@walla.com		052-4770966	82	האורנים	פרדס חנה-כרכור			יוסף זילברשטיין	פרטי
mirzil@012.net.il		050-5405468	7 א	אשל	פרדס חנה-כרכור			מאיר זילברשטיין	פרטי
zilber.moran@gmail.com		052-9426302	7	אשל	פרדס חנה-כרכור			מורן זילברשטיין	פרטי
mirzil@012.net.il		050-5405468	7 א	אשל	פרדס חנה-כרכור			מרים זילברשטיין	פרטי
adi.tsarfati2@gmail.com		052-3844737	7 ג	אשל	פרדס חנה-כרכור			עדי צרפתי	פרטי
adi.tsarfati2@gmail.com		052-3844737	7 ג	אשל	פרדס חנה-כרכור			תומר צרפתי	פרטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		050-5798142		

(1) כתובת: ת.ד. 643.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יחידת דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי ייעוד הקרקע למגורים א'
- (ב) תוספת יחידת דיור.
- (ג) תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

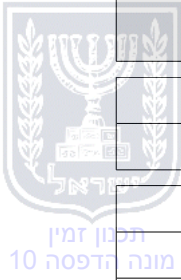
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
3 - 1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3 - 1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
3, 2	מגורים א'	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

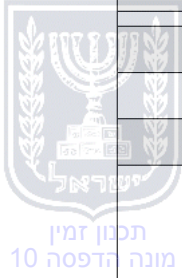
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,466	משק עזר
100	4,466	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,468.51	מגורים א'
100	4,468.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, שבילי גישה ברגל וברכב, חניות ופיתוח נופי.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מרחק מינימלי בין הבנינים יהיה 6 מ'.	
זיקת הנאה	ב
בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב, יותר מעבר רכב ליחידות הדיור הפנימיות. השטח יירשם בלשכת רישום מקרקעין.	
הנחיות מיוחדות	ג
(א) השטח המסומן בתחום תא שטח 1 כ"הנחיות מיוחדות", הינו מתחם ללא בינוי. (ב) שטח זה יאפשר גמישות תכנונית עתידית . (ג) במידה וייבנה מבנה כלשהו בשטח זה בעתיד, יישמר מרחק של 6 מ' מינימום מהמבנה הקיים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
6	3	4	4	2	(1) 8.5	2	420	100	320	1473	1	מגורים א'	
3	3	4	4	2	(1) 8.5	3	630	150	480	1498	2	מגורים א'	
4	3	4	4	2	(1) 8.5	2	420	100	320	1498	3	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.2	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>(1) 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>(2) 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 הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</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' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/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 בתוכנית המתאר 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 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</p>

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>(ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>(ה) ינקטו פתרונות ניהול נגר מהגגות (גגות כחולים).</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן)</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>(ג) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>(ד) תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתיקה בתכנית בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) הגשת נספח בניו במסגרת הבקשה להיתר, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש לפי ציפוף מלא של 3 יח"ד לדונם, חניית, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות העירוניות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>	



תשתיות	6.6
<p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.

