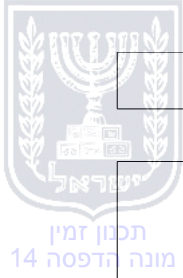


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0879171

שינוי קוי בניין בחלקה 35 גוש 10105 פרדס חנה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מפורטת

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

התוכנית הוצאה על מנת להסדיר קו בניין צידי צפוני עבור בניה קיימת במקום 3 מ' ל 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי קוי בניין בחלקה 35 גוש 10105 פרדס חנה		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
308-0879171		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.659 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	
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

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
198155	קואורדינאטה X
708512	קואורדינאטה Y

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 חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אבן גבירול	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק		35

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0138586 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0138586
11/04/1968		1211	1442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 27 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותם יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותם יוסף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 43 08/10/2023	אייל זמיר	04/10/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 24 26/05/2022	רותם יוסף	26/05/2022	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	אנגילה יעקובוב			פרדס חנה- כרכור	אבן גבירול	6			prarc66@gmail.com
	פרטי	פבל יעקובוב			פרדס חנה- כרכור	אבן גבירול	6			prarc66@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנגילה יעקובוב			פרדס חנה- כרכור	אבן גבירול	6			prarc66@gmail.com
פרטי	פבל יעקובוב			פרדס חנה- כרכור	אבן גבירול	6			prarc66@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רותם יוסף	26634864		זכרון יעקב	המיסדים	54			prarc66@gmail.com
	אדריכל	אייל זמיר	89390		זכרון יעקב	התומר	36			arczamir@gmail.com
	מודד	נור מחאמיד	1238		אום אל- פחם	אום אל-פחם				mahmidnour@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי קו בניין צידי צפוני לרישוי מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		20
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	20
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	659.04	100
סה"כ	659.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	659.04	100
סה"כ	659.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. הוילות, בתי דירות נפרדים, בתי דירות משותפים ובתי דירות דו משפחתיים .</p> <p>2. מועדונים פרטיים, חברתיים.</p> <p>3. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים.</p> <p>4. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת כחזית חנויות.</p> <p>א. חנויות למכירה קמעונית לצרכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות לטבק, משקאות וממתקים.</p> <p>ג. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.</p> <p>ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</p> <p>ו. חנויות לפחחים.</p> <p>ז. חייטים, מתקני נעליים, צלמים.</p> <p>ח. חנויות למסירת כביסה.</p> <p>5. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>6. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.</p> <p>7. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>8. בתי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.</p> <p>9. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.</p> <p>10. גינות משתלות וחממות.</p> <p>11. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני				גודל מגרש מוחלט	
4 (4)	4 (3)	3 (2)	מעל הכניסה הקובעת 3	(1)	(1)	659	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תוכנית מאושרת.
- (2) מזרחי.
- (3) הקיים יהיה עפ"י בניה קיימת אך כל תוספת בניה או מבנה חדש, שיחליף או יתווסף למבנה הקיים, יעמוד בקווי הבניה כפי שמופיע בטבלה..
- (4) לרחוב אבן גבירול ולרחוב הדרומי, מסי' 10 ע"פ ש/27..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה . תותר הקמת חניה במרתף המבנה .</p>
6.2	חשמל
	<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</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</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</p>

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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>6.3 ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>א.ניקוז ומי נגר עילי הנחיות לביצוע תשתיות ביוב וניקוז יהיו בכפוף לסעיפים. 6.8.2 וסעיף 6.8.3 בתוכנית המתאר שמשפרה 353-0138586 תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. נספח ניקוז יאושר מול מועצה מקומית פרדס חנה, ומועצה אזורית מנשה-אלונה.</p>	
<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>א. 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. ב.כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. כגון חשמל, מים, ביוב, וניקוז. ד.שטח התכנית יחובר למערכת המים והביוב העירונית.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ניהול נגר כמויות הנגר ייבחנו בהתאם למחשבון של תמ"א/ 1 שינוי 18, בהוראות התכנית ייקבע כי ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי.</p>	
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>א.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. ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית זו כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה.אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>	
<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.7</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14