

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/01/2024

תכנית מס' 308-1040062

תאריך

שינוי הוראות בניה לרחוב חשמונאים 48, פרדס חנה. גוש 10123 חלקה 101

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית חלה במערב פרדס חנה - כרכור, בחלקו הצפוני של רחוב החשמונאים.
התכנית מצופפת ומגדילה זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת לשוב 353-0138586.
ומאפשרת תוספת של 4 יח"ד על 3 יח"ד הקיימות וסה"כ 7 יח"ד.
התכנית מחלקת את החלקה לשני חלקים: האחד כולל את המבנה הקיים, ובחלק הנותר מתוכננות 6 יח"ד במבנה בן 3 קומות 2 יח"ד בכל קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה לרחוב חשמונאים 48,פרדס חנה. גוש 10123 חלקה 101		

מספר התכנית	308-1040062
-------------	-------------

שטח התכנית	1.289 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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

196373

קואורדינאטה Y

700856

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

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	חשמונאים	48	

שכונה

רחוב החשמונאים 48, פרדס חנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	101	

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 16



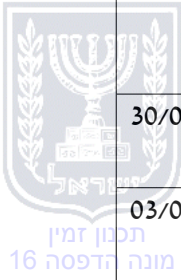
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 209	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכניות והן לא יחולו	2661	96		30/09/1980
ש/ 298	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכניות והן לא יחולו	2889	938		03/02/1983
מק/ ש/ 960 / ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / ו ממשיכות לחול.	4939			04/12/2000
מק/ ש/ 961 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב ממשיכות לחול.	4939			04/12/2000
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
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
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפרת חבושה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפרת חבושה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		30/11/2021	אפרת חבושה	15: 50 11/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		30/11/2021	אפרת חבושה	12: 36 04/01/2024		לא

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	בתיא בניסטי			פרדס חנה- כרכור	דניאל	4	052-2234473		shirbanedti@gmail.com
	פרטי	חיים בניסטי			פרדס חנה- כרכור	דניאל	4	050-9224554		shirbanedti@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרת חבושה	17139301		חדרה	על כנפי נשרים	15	050-2105533		efrat.n.h.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטחי בניה עיקריים, מספר יחידות דיור, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין לצורך תוספת יח"ד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

1. תוספת 4 יח"ד ל- 3 יח"ד מאושרות, סה"כ 7 יח"ד.
2. צמצום קווי בניין.
3. תוספת שטחים.
4. קביעת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	2
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,289	100
סה"כ	1,289	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	571.22	45.06
מגורים ב'	696.34	54.94
סה"כ	1,267.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תא שטח 1- מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 5.4 מ' או קיר משותף. סטיה מהמרחק המינימלי תהווה סטיה ניכרת. ב. מרחק בין מבנים- בין תא שטח 1 לתא שטח 2 הינו קיר משותף או 5.4 מ' ג. 15% משטח המגרש ישמש לגינון. ד. סעיף 9.1.1.2 מתכנית ש/1123/א אינו חל על תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט				
			עיקרי	שרות	שרות	צידי- ימני				צידי-שמאלי		אחורי	קדמי		
מגורים ב'	מגורים	1	710	730	300	355 (1)	50	6	11	3	0 (2)	5 (3)	0	5	80 (4)
מגורים א'	מגורים	2	579	174	43		(5)	1	7	2	4 (2)	0 (3)	4	6	

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

הוראות טבלה 5:

תא שטח 2- ללא שינוי זהה לתבוע מאושרת ש/1123/א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקונטור המבנה שטחים אלה ישמשו רק לצורך חניה תת קרקעית..
- (2) צידי דרומי.
- (3) צידי צפוני.
- (4) 20 מ"ר מרפסת עבור יח"ד שאינן בקומת קרקע..
- (5) בהתאם לתבוע ש/209.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
3. תותר כניסה ויציאה אחת מכל אחד משתי הרחובות הגובלים במגרש.

6.2

ניהול מי נגר

כל בקשה להיתר תציג לפחות 15% משטח המגרש חשוף לגינון ויוצגו פתרונות ניקוז וניקוז משמר נגר ע"י בורות חלחול ו/או כל פתרון אחר באישור הרשות המקומית.
דרכים וחניות/מגרשי חניה-
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית, הכולל את הצגת מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח, והתחברות לתשתיות עירוניות.

6.4

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

1. ביוב
- 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
2. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
3. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
4. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
5. 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 קווי 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.
- 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.
6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
- 6.1. 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16