

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1110063

השבת שטחי הפקעה ותוספת זכויות בנייה בחלקה 111 גוש 10122



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2024

לאשר את התוכנית

29/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2023

להפקיד את התכנית

13/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מצמצמת הפקעה שנעשתה בחלקה 111 (מגרש 1 תת חלקה 2), מתוקף תכנית ש/1028, מבטלת את הסימון המנחה להריסה על הבית הקיים שנבנה על פי היתר ומוסיפה יחידות דיור וזכויות בנייה למגרש. תכנית (ש/1028) אשר קיבלה תוקף ב 27.03.2006 הפקיעה לטובת שצ"פ חלק מחלקה 111 (מגרש 1 תת חלקה 2) כולל גם את השטח עליו נמצא בית מגורים אשר נבנה על פי היתר כ- 10 שנים קודם להפקעה (היתר מס' 950193 מיום 25.04.1996) ואף סימנה סימון מנחה את הבית הקיים בהיתר להריסה. תכנית זו באה לתקן ולהשיב חלק משטחי ההפקעה לחלקה 111 (מגרש 1 תת חלקה 2). דהינו, שינוי ייעוד של כ- 130 מ"ר משצ"פ בחזרה למגורים וביטול הסימון המנחה להריסה על הבית הקיים. בנוסף תכנית זו מוסיפה 2 יחידות דיור נוספות למגרש 1 תת חלקה 2 וכן זכויות בנייה, כך שבתת חלקה 2 סה"כ יהיה ניתן לבנות 4 יחידות דיור. תוספת זו תואמת את תכנית המתאר הכוללנית (353-0138586) על פיה ניתן לבנות עד 5 יחידות לדונם ועד 70% שטח עיקרי.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 השבת שטחי הפקעה ותוספת זכויות בנייה בחלקה 111
 גוש 10122 **ומספר התכנית**

מספר התכנית 308-1110063

1.2 שטח התכנית **1.2**
 0.930 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	196165
קואורדינאטה Y	708994

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגאון קרוב לפינת גאולה

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	הגאון	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10122	מוסדר	חלק		111

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 10



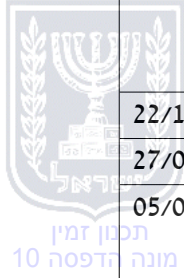
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
22/12/1966		560	1324		החלפה	1 /ש
27/03/2006		2398	5511		החלפה	1028 /ש
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1123 /א
24/02/2002			5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 383 /א. הוראות תכנית ש/ מק/383 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/383 /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			בתיה סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בתיה סיליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 59 09/07/2023	לורון כץ	09/07/2023			מנחה	בינוי
לא		15: 01 09/07/2023	בתיה סיליס	09/07/2023		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית פרדס חנה	פרדס חנה- כרכור	גלעד	1	077-9779933	077-9779940	
	פרטי	חנניה טויזר			פרדס חנה- כרכור	הגאון	48			reutlevi.adv@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית פרדס חנה	פרדס חנה- כרכור	גלעד	1	077-9779933	077-9779940	
פרטי	חנניה טויזר			פרדס חנה- כרכור	הגאון	48			reutlevi.adv@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	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה- כרכור	גלעד	1			batias.arch@gmail.com
מודד	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	04-6322072	Office@milikgol.co.il
אדריכל	אדריכל	לורון כץ	11769021		תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	31			laurent@laurentkatz.com

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

השבת חלק מהפקעה שנעשתה מתקוף תכנית ש/1028 לחלק מחלקה 111 (מגרש 1 תת חלקה 2) ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע של כ 130 מ"ר משצ"פ למגורים.
2. תוספת יחידות.
3. תוספת זכויות בנייה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	99
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	99
להריסה	מגורים א'	99
להריסה	מגורים א'	99
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	744.8	80.08
שצ"פ	185.32	19.92
סה"כ	930.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	874.89	94.05
שטח ציבורי פתוח	55.32	5.95
סה"כ	930.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרד לבעלי מקצוע חופשי המתגוררים במגרש, עד 30 מ"ר לכל יח"ד, מתוך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. גובה המבנים הגובלים ברחוב הגאון יהיה עד 2 קומות. ב. במבנים הגובלים ברחוב - בחזית המגרש כלפי רחוב הגאון ישמר קו הבנין הקדמי והצידי וגובה המבנים ע"פ המאושר. ג. בחזית המגרשים הפונה לרחוב יותרו גדרות בנויות נמוכות. ד. מרחק בין מבנים 5 מ' על פי ש/1028. ה. גמר קירות חוץ, שליכט צבעוני גוון בהיר, ניתן לשלב חיפוי דקורטיבי/אבן. ו. שביל הגישה ליחידות בחזית יהיה ברוחב של 3.5 מ'. ליחידות העורפיות רוחב שביל הגישה יהיה על פי המצב הקיים. ז. ביטול חיפוי אבן בגדרות בשונה מ ש/1123/א.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	4	3	0 (7)	1	2 (6)	8 (5)	4	50	(4)	(3)	200 (2)	560 (1)	874.8	99	מגורים	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) שטח ממוצע של כ-140 מ"ר לכל יחידה, יותר משרדים לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים בכנס, בשטח של עד 30 מ"ר, מתוך סך זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית.
- (2) שטח ממוצע של 50 מ"ר לכל יחידה עבור מחסן, חנייה מקורה, ממ"ד ושונות.
- (3) מתוך סך השטחים המותרים לבניה.
- (4) מתוך סך השטחים המותרים לבנייה.
- (5) 8 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.
- (6) 2 קומות+עליית גג. ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2.
- (7) קו בניין צידי דרומי - בנייה בקיר משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה ע"פ תקן תקבע בתחומי מגרש הבניה.

6.2**חשמל**

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.

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'




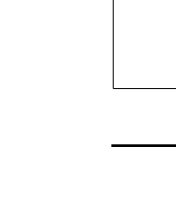
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור ולבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ - 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 להעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

	ניהול מי נגר	6.3
	<p>התכנית תכלול אמצעים להשגחה והחדרה של מי נגר.</p> <p>א. התכנית תכלול 25% שטחים פנויים מבינוי. לעניין זה יחשבו במניין השטחים דרכים וחניות שיבנו מחומרים מחלחלים.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.4
	<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.5
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	
	תנאים בהליך הרישוי	6.6
	<p>הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.</p>	
	תשתיות	6.7
	<p>כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מרחב מוגן/מקלט</p>	

תשתיות	6.7
1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10