

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1205525

תוספת זכויות בנייה בגוש 10119 חלק מחלקה 124 רחוב זמיר 53, פרדס 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:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005296314/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 124 נמצאת ברחוב זמיר, ממערב למרכז המושבה של פרדס חנה כרכור. על החלקה קיים בית דו משפחתי עוד משנת 1956 אשר נבנה ע"י חברת עמידר.

על פי התביע המאושרת, על כל שטח החלקה ניתן לבנות 5 יחידות דיור. בתת חלקה 124/2/2 אושרו 3 יחידות דיור (מתוכן יחידה אחת אושרה בהקלה). ובתת חלקה 124/2/1 שטח התכנית, מאושרות 3 יח"ד, ואחוזי הבניה הכוללים המותרים לתא שטח זה הינם 600 מ"ר.

התכנית מקנה תוספת של כ- 7% מסך הזכויות המאושרות, המהווים שטח תוספת של 40 מ"ר למצב המאושר לפי החישוב הבא:
שטח עיקרי $3 \times 160 = 480$ מ"ר שטח מאושר (מכוח תכנית ש/648) + 20 מ"ר שטח תוספת מוצע.
שירות $3 \times 40 = 120$ מ"ר שטח מאושר (מכוח תכנית ש/648) + 20 מ"ר שטח תוספת מוצע.

תכנית זו מוסיפה 1 יח"ד לתת חלקה 124/2/1 (שטח תת החלקה הוא 1003 מ"ר) כך שבתת חלקה זו יהיה ניתן לבנות סה"כ 4 יחידות דיור. ותכנית זו משנה את קו הבניין הקידמי לרחוב הזמיר מ 6 מ' ל 5 מ'.

על פי תכנית המתאר הכוללנית 353-0138586 החלקה נמצאת במתחם 18, צפיפות המגורים הממוצעת למתחם זה עד 5 יח"ד לדונם, גובה המבנים - עד 3 קומות, אחוז הבניה המותרת במגרש עד 70%.

תוספת זו תואמת את תכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה בגוש 10119 חלק מחלקה 124 רחוב זמיר 53, פרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1205525

שטח התכנית 1.2
1.003 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב

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	196015
קואורדינאטה Y	708016

1.5.2 תיאור מקום

המגרש גובל לרחוב זמיר ומעברו השני גובל לרחוב הקטיפ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	זמיר	53	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10119	מוסדר	חלק		124

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560		22/12/1966
ש/209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
ש/648	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/648 ממשיכות לחול.	5296	2845		11/05/2004
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
ש/156	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/156. הוראות תכנית ש/156 תחולנה על תכנית זו.	2935	2182		16/06/1983

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		17: 42 24/10/2023	בתיה סיליס	24/10/2023	1		רקע	בינוי
לא		14: 10 16/10/2023	בתיה סיליס	16/10/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתמר ביטון	73067		פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	12			itamarbitton .law@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
ה.אדריכלו ת	עורך ראשי	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה- כרכור	גלעד	1			batias.arch@ gmail.com
	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	זמר				0505315929a @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יחידה ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור.
2. תוספת שטח עיקרי.
3. הקטנת מרחק מינימלי בין ביניינים ל 5.4 מטר.
4. שינוי קו בניין קידמי לרחוב הזמיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1244	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1244

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,003	100
סה"כ	1,003	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,003.7	100
סה"כ	1,003.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים מבונים למבני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. מרווח מזערי בין מבנים יהיה 5.4 מ', מעבר לכך המרחק יהווה סטייה ניכרת. 2. הבנייה על הגבול המשותף תהיה בקיר אטום ובהסכמת השכן. 3. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים תצופה באבן טבעית או בגמר טיח.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	38	עיקרי	שרות	140 (2)	500 (1)	1003	1244	מגורים אי'
5 (7)	3 (6)	3 (5)	1	2	4	38	(3)	(2) 140	(1) 500	1003	1244	מגורים אי'	

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) ל 4 יחידות הדיור.
- (2) ל 4 יחידות הדיור. עבור חניה מקורה, מחסן וממ"ד לכל יח"ד. לא יותר ניווד של שטח שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) ניתן לנייד שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת, אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) 7.5 לגג שטוח ו 8.5 לגג משופע.
- (5) או 0 בקיר משותף (קו בניין מזרחי).
- (6) קו בניין מערבי.
- (7) קו בניין לרחוב זמיר וקו בניין לרחוב הקטיף, התכנית מסדירה את קווי הבנייה לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה, יהיו עפ"י התכנית התקפה החלה על השטח.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.2

תשתיות

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

א. ביוב

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.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.

ב. מים

1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
ג. הידרנטים

1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.3

ניהול מי נגר

1. ניהול נגר וכמויות הנגר ייבחנו בהתאם למחשבון של תמ"א/1- שינוי 18, ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי, בדגש שלכל 100מ"ר גג יוקצה נפח של 1 מ"ק מי גשם לצורך השהייה.

2. דרכים וחניות ייבנו מחומרים מחלחלים.

6.4

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 אורירי 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'

<p>6.4 חשמל</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>אין לחפור ולבצע 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 לפי העניין. על אף האמור להעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח מיצוי זכויות בניה אשר יציג את מלוא פוטנציאל יחיד והזכויות במגרש בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>2. כל בקשה תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש הגובל בשטח הציבורי. נטיעת העצים תהווה תנאי לתעודת גמר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה לבית הקיים הצמוד/הגובל לחזית רחוב זמיר יהיה הריסת הכניסה המקורה הפונה לרחוב זמיר, המסומנת להריסה בתשריט.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12