

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1056670

שינוי הוראות בניה לרחוב בנדיב 96, פרדס חנה. גוש 10102 חלקה 446

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת בצפון מזרח פרדס חנה-כרכור, על דרך הנדיב, המהווה ציר כניסה מרכזי ליישוב. התכנית מאפשרת תוספת של 3 יחידות דיור על יחידת הדיור המאושרת היום במגרש, בהתאם לזכויות הבניה המתאפשרות בתכנית המתאר הכוללנית של הפרדס חנה כרכור 353-0138586. כמו כן, התכנית מאפשרת שמירת מקום לזכויות בניה עתידיות שתנאי למימושן הינו תכנית כוללת למשקי העזר שבסביבת המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי הוראות בניה לרחוב בנדיב 96, פרדס חנה. גוש 10102 חלקה 446

מספר התכנית 308-1056670

1.2 שטח התכנית 2.635 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

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**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197840	קואורדינאטה X
709531	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנדיב 96, פרדס חנה

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	הנדיב	96	

שכונה רחוב הנדיב 96, פרדס חנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	446	

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

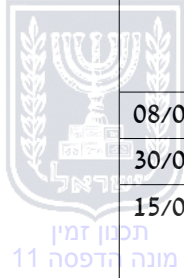
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
08/05/1975		1625	2110		החלפה	ש/ 139
30/09/1980		96	2661		החלפה	ש/ 209
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
04/12/2000			4939		ללא שינוי	מק/ ש/ 960/ ו
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית ש/1123/א ממשיכות לחול.	ללא שינוי	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			אפרת חבושה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת חבושה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 29 03/05/2023	אפרת חבושה	27/02/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	15: 54 30/05/2022	גור רוטם	30/05/2022	2	1: 200	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - תמונות	15: 53 30/05/2022	גור רוטם	30/05/2022	2	1: 200	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 30 03/05/2023	אחלאם יעקוב	27/02/2022		1: 200	רקע	תנועה
לא		16: 50 28/03/2023	אפרת חבושה	01/03/2022	1	1: 200	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	(1)		נופים א.ל.ג. פרדס חנה	להבות חביבה					amir@omsystems.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נופים א.ל.ג. פרדס חנה	להבות חביבה		(1)			amir@omsystems.net

(1) כתובת: ת.ד 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרת חבושה	17139301		חדרה	על כנפי נשרים	15	050-2105533		efrat.n.h.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	גור רותם			פרדס חנה- כרכור	האורנים	66			rotems89@gmail.com

(1) כתובת: כפר קרע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ייעוד, תוספת יחידות מגורים, שטח עיקרי ושירות, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"משק עזר" ל"מגורים א".
2. תוספת 3 יח"ד.
3. סה"כ זכויות בניה עיקריות - 640 מ"ר.
4. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	2,635	100
סה"כ	2,635	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,635.58	100
סה"כ	2,635.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. משרדים למקצעות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. המשרד יהווה חלק מהשטחים המאושרים שנקבעו בתכנית.	
הוראות	4.1.2
א	בינוי ו/או פיתוח
1. מרחק מינמלי בין מבנים יהיה 6 מר או קיר משותף. 2. 15% משטח המגרש ישמש לשטח חלחול. שטחים אלו לא יהיו מרוצפים. 3. יותרו מספר מבנים כמספר היחידות. 4. סעיף 9.1.1.2 מתכנית ש/1123/א אינו חל על תכנית זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7 (1)	4	50
5	5	4	4	2	200	640	2635					

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) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש.
2. מספר החניות יהיה בתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

6.2**ניהול מי נגר**

1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.
2. הנחיות תכנוניות כלליות
 - 2.1 בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
 - 2.1.1 - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
 - 2.1.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 2.1.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה תת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
 - 2.1.4 - במקרים של קומות תת קרקעיות -
 - 2.1.4.1 - גינון מעל קומה תת קרקעית- עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.
 - 2.1.4.2 - יותקנו אמצעים הנדסים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימרו במידת האפשר בתחום המגרש.
 - 2.2 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - 2.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. הבטחת ביצוע התשתיות.
2. הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר הבניה, הכולל את הצגת מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.
3. הבינוי יתחשב ככל הניתן בעצים בוגרים ויעשה מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**