

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 308-1220615**

**שינוי בהוראות בניה גוש 10102 חלקות 191,192 דרך הים, פח"כ**

**חיפה**

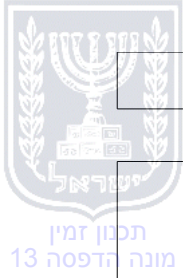
**מחוז**

**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 חלה על גוש 10102 חלקות 191,192 ברח' דרך הים בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 6B, תא שטח 124 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מוסיפה זכויות בניה ומעגנת את ההקלות שניתנו בהיתר בניה מס' "20210299". יתרוגות התכנית בשיפור רווחת הדיור תוך מתן אפשרות להרחבת הבתים הקיימים והמתוכננים בהתאם לעקרונות תכנית המיתאר.

התכנית מקנה תוספת של 283 מ"ר עיקרי + שירות, המהווים כ- 34% מסך הזכויות המאושרות, לפי החישוב הבא:

1. שטח עיקרי : 529 מ"ר שטח מאושר (30% עפ"י ש/209) + 271 מ"ר המוצעים בתכנית זו.

2. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 295 מ"ר שטח מאושר (30% מעיקרי לפי הסבה לש/209 = 159 מ"ר, + 5% למבני עזר = 88 מ"ר + 48 מ"ר לממ"דים) + 12 מ"ר המוצעים בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10102 חלקות 191,192 דרך הים,  
פח"כ

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

308-1220615 מספר התכנית

1.764 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

פני סעיף בחוק א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (13ב)

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	197430
קואורדינאטה Y	709615

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה על גוש 10102 חלקות 191,192 ברח' דרך הים, פח"כ.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	דרך הים		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק		191-192

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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/ מק/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 950. הוראות תכנית מק/ ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	4934			21/11/2000
ש/ 1	שינוי	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/1, הוראות תכנית ש/1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1324	560		22/12/1966
ש/ 139	שינוי	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/139, הוראות תכנית ש/139 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2110	1625		08/05/1975
ש/ 209	שינוי	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/209, הוראות תכנית ש/209 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2661	96		30/09/1980
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
מק/ ש/ 960 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 / ו. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / ו תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
מק/ ש/ 961 / ב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב. הוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב תחולנה על תכנית זו.	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/ 1123 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123 / א	5388	2328		05/04/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				

**הערה לטבלה:**

הסבה ל-ש/209: הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית הסבה ל-ש/209, הוראות תכנית הסבה ל-ש/209 לא יחולו בתחום תכנית זו.  
 ש/מק/950/א: הוראות התכנית יהיו בכפיפות להוראות תכנית ש/מק/950/א שימשיכו לחול בתחום תכנית זו.



**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				יניב טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יניב טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/10/2023	יניב טלמון	08: 52 15/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/05/2023	יניב טלמון	15: 32 16/05/2023		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			ג.נ. דר לבנין ומסחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	דרך הים				nirhochman @gmail.co m

**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
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon @gmail.com



מזכירות  
מונה הדפסה 13



מזכירות  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

התכנית מוסיפה זכויות בניה ויח"ד בגוש 10102 חלקות 191,192 ברח' דרך הים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים (כולל שטחים שניתנו כהקלה בהיתר בניה מס' 20210299).

2. עיגון ההקלות שניתנו בהיתר בניה מס' "20210299":

2.1. תוספת יח"ד.

2.2. ניווד שטחים בין הקומות.

2.3. שינוי קו בניין צידי.

2.4. שינוי גובה מבנה.

2.5. שינוי מרחק בין מבנים.

2.6. שינוי בהוראות בניה.

2.7. שינוי מס' מבנים למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,764	100
סה"כ	1,764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,769.01	100
סה"כ	1,769.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בית מגורים ובתי דירה.</p> <p>2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות:</p> <p>א. חנויות למסירה קמעונית של צרכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות טבק, 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. חייטים, מתקני נעליים וצלמים.</p> <p>ז. חנויות למסירת כביסה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>5. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מוכניות.</p> <p>6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית, ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.</p> <p>8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.</p> <p>9. גינות, משתלות וחממות.</p> <p>10. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי בהתאם להיתר בניה מס' "20210299":</p> <p>1. יותרו 3 מבנים בשטח התכנית.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה קיר משותף בין שטחים עיקריים או 5.4 מ' לפחות, צמצום מעבר לכך יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>עבור המבנה המערבי הקיים בחלקה- מרחק מינימלי ביחס למבנה זה יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>תותר חלוקת מגרש עתידית בין היחידה המערבית לקרובה לה ממזרח גם במרווחי בניה קטנים מהמצויין בטבלה 5, כל זמן שישמר מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'</p> <p>3. יותר גמר גדרות שאינו אבן, לרח' דרך הים ודרך הנדיב.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות יהיה מקסימום 30 מ"ר. וימוקם כחלק מהמבנה הראשי ולא יותר כמבנה נפרד.</p> <p>5. כל בקשה להיתר תציג מיקום נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(5) 5	(4) 3.6	(3) 4	1	2	(2) 8.5	(1) 5	307	800	1764	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

הוראות טבלה 5:

יותר ניוד שטחים עיקריים בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 יח"ד מאושרות ע"פ תכנית ש/1123 א + 1 יח"ד מכוח הקלה שניתנה בהיתר מס' "20210299".

(2) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7.8 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח בהתאם להיתר בניה מס' "20210299".

(3) קו בניין מערבי.

(4) קו בניין דרומי. בהתאם להיתר בניה מס' "20210299". מעבר לכך הדבר יהווה לסטייה ניכרת. חריגת המבנה המאושר בהיתר תיחשב כמאושרת, כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין בטבלה.

(5) קווי הבניין למבנה הקיים הינם לפי היתר מס' "20051226", יישארו כפי שהם. כל תוספת בניה, הריסה ובניה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין בטבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה הגשת תצ"ר
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות בהתאם למחשבון של תמ"א 1 שינוי 18, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.

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

ל"ר.