

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1169838

שינוי בהוראות בניה בגוש 10119 חלקה 92, רחוב יונה בפרדס חנה כרכור

חיפה

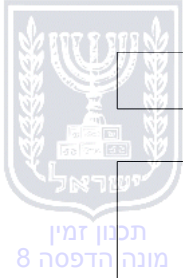
מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 10119 חלק מחלקה 92 ברחוב יונה בפרדס חנה-כרכור.
החלקה שייכת למתחם 18, תת מתחם 109 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586.
התכנית מוסיפה 1 יח"ד ל 2 יח"ד המאושרות, סה"כ 3 יח"ד, מגדילה את התכסית מ 35% ל- 40% ומוסיפה זכויות בניה.
התכנית מקנה תוספת של 200 מ"ר עיקרי + שירות, המהווים 50% מסך הזכויות המאושרות, לפי החישוב הבא:
1. שטח עיקרי : 320 מ"ר שטח מאושר (160 מ"ר ליח"ד עפ"י ש/648) + 130 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
2. שטח שירות : 80 מ"ר שטח מאושר (40 מ"ר ליח"ד עפ"י ש/648) + 70 מ"ר המוצעים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בגוש 10119 חלקה 92, רחוב יונה
בפרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

308-1169838

מספר התכנית

0.866 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	195820
קואורדינאטה Y	707793

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על גוש 10119 חלק מחלקה 92 ברחוב יונה בפרדס חנה-כרכור.

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	יונה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10119	מוסדר	חלק		92

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
11/05/2004		2845	5296	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 648 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 648
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
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
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 53 10/01/2023	יניב טלמון	10/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 06 16/10/2023	יניב טלמון	14/12/2022	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



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	ארז שהם			פרדס חנה- כרכור	יונה				shoham.ere z1@gmail.com
	פרטי	ורד שהם			פרדס חנה- כרכור	יונה				shoham.ere z1@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
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 10119, חלק מחלקה 92 בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. תוספת יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

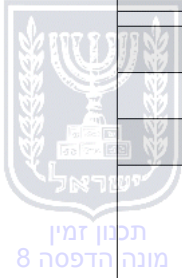
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	866	100
סה"כ	866	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	866.65	100
סה"כ	866.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגרשי מגורים מבונים למבני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים בצפיפות נמוכה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'. 3. מיקום וגובה מבני עזר יהיה בהתאם להוראות ש/648. 4. פירוט חומרי הגמר של הגדרות הגובלות בשטחים ציבוריים יקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה.



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
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(6) 5	(5) 3	(4) 0	(3) 2	(2) 8.5	3	40	150	(1) 450	866	מגורים א'	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) שטח מקסימלי ליחיד יהיה 160 מ"ר.
- (2) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.
- (3) ניתן להקים עליית גג בחלל הגג המשופע.
- (4) קו בניין מערבי.
- (5) קו בניין מזרחי.
- (6) 5 מ' לרחוב יונה ו- 5 מ' לרחוב עפרוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
ניהול מי נגר	6.2
ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות בהתאם למחשבון של תמ"א 1 שינוי 18, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי.	
שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>א. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת חיבור התשתיות לרחוב הדרומי - רחוב עפרוני.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר ע"י הועדה המקומית הכוללת הצגת מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
לי"ר.	