

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1165026

שינוי בהוראות בניה בגוש 10103 חלקה 66 ברח' תרפ"ט בפח"כ

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

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 10103, חלק מחלקה 66 במפגש רחובות תרפ"ט והדרים בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 06A, תת מתחם 184 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353. התכנית מוסיפה יחיד אחת ליחיד המאושרת, סה"כ 2 יחיד. מוסיפה זכויות בניה, משנה קו בניין צידי שמאלי מ- 5 מ' ל- 3 מ' וקו בניין צידי ימני מ- 5 מ' ל- 4 מ'.

התכנית מקנה תוספת של 132 מ"ר עיקרי + שירות, המהוים כ- 50% מסך הזכויות המאושרות, לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 178 מ"ר שטח מאושר (12% עפ"י ש/209) + 92 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות מעל לכניסה הקובעת : 86 מ"ר שטח מאושר (5% לפי ש/209 + 12 מ"ר לממ"ד).
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 40 מ"ר המוצעים כתוספת לשטחי הבניה מכח תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בגוש 10103 חלקה 66 ברח' תרפ"ט
בפח"כ

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

308-1165026

מספר התכנית

1.477 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13)
(א) (13)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 196954

קואורדינאטה Y 708975

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על גוש 10103, חלק מחלקה 66 במפגש רחובות תרפ"ט והדרים
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	תרפ"ט		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק		66

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



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	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/ 383	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 383. הוראות תכנית ש/ 383 תחולנה על תכנית זו.	3543	1345		15/03/1988
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/ 961 ב	כפיפות	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/ 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



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	10/09/2023	יניב טלמון	11: 59 26/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2022	יניב טלמון	13: 06 06/12/2022		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	רביב פניני			פרדס חנה- כרכור	תרפ"ט				yanivtalmon@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



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 יח"ד וזכויות בניה בחלק מחלקה 66 גוש 10103 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת זכויות לשטחי הבניה העיקריים.
3. שינוי קו בניין צידי שמאלי.
4. שינוי קו בניין צידי ימני.
5. קביעת הוראות בניה.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.



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

יעוד		תאי שטח
משק עזר		4, 3
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	4
מבנה להריסה	משק עזר	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,477	100
סה"כ	1,477	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,480.77	100
סה"כ	1,480.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים למשפחה אחת ומבני עזר לצרכם חקלאיים או לצרכי בית מגורים. 2. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות. 5. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 6. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שתקבע תכנית בנין ערים מפורטת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. משרד לשימוש מקצועות חופשיים לא יהיה יותר מ- 30 מ"ר מתוך השטח העיקרי המותר, אשר ימוקם כחלק מהמבנה הראשי. לשימוש המתגוררים בנכס בלבד. 3. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים תצופה באבן טבעית או בגמר טיח. 4. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						עיקרי	שרות				שרות	
קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	2	40 (2)	86	270 (1)	1477	משק עזר	משק עזר
5	3 (5)	4 (4)	1	2								

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 לנייד שטחים עיקריים בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקסימלי ליח"ד יהיה עד 160 מ"ר.

(2) 20 מ"ר ליח"ד.

(3) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.

(4) קו בניין דרום מערבי.

(5) קו בניין צפון מזרחי.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

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

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

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):

- 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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - 2.1.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - 2.1.2 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - 2.1.3 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

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.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

- כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.

6.5**הריסות ופינויים**

תנאי להיתר יהיה הריסת כל הבניה החורגת מקווי הבניין הקשורה למבקש ההיתר.

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

לי"ר.

