

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1053735

שינויי בהוראות בניה בחלקה 83 גוש 10102 ברחוב הנדיב, פח"כ

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2024

לאשר את התוכנית

10/02/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005203580/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 83, גוש 10102, הממוקמת בין רחוב המלאכה ורחוב הנדיב בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 06B, תת מתחם 128 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מגדילה את זכויות הבניה, ומשנה הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי בהוראות בניה בחלקה 83 גוש 10102 ברחוב הנדיב,
פח"כ

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
308-1053735

שטח התכנית
4.652 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

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

מרחב תכנון מקומי

פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X

197890

קואורדינאטה Y

709580

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקה 83, גוש 10102, הממוקמת בין רחוב המלאכה ורחוב הנדיב 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	הנדיב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק		83

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
<u>ש/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560		22/12/1966
<u>ש/139</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/139 ממשיכות לחול.	2110	1625		08/05/1975
<u>ש/209</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
<u>353-0138586</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
<u>ש/מק/383/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/383/א ממשיכות לחול.	5056			24/02/2002
<u>308-0556217</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 308-0556217 ממשיכות לחול.	7842	8863		18/06/2018



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: 250	1		יניב טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/07/2022	יניב טלמון	15: 36 28/05/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	גיל אוחנה (1)			פרדס חנה-כרכור					itamarbitton.law@gmail.com
	פרטי	סיגל אוחנה (1)			פרדס חנה-כרכור					itamarbitton.law@gmail.com
	פרטי	אבינועם וואקנין (2)			פרדס חנה-כרכור					itamarbitton.law@gmail.com
	פרטי	מורן עזתי (2)			פרדס חנה-כרכור					itamarbitton.law@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרדס חנה כרכור.

(2) כתובת: פרדס חנה-כרכור.

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 14

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 זכויות בניה בחלקה 83 גוש 10102 בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.

2. שינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1
זכות מעבר	מגורים א'	2, 1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	4,652	100
סה"כ	4,652	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,658.95	100
סה"כ	4,658.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. משרד בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור בעלי אותה יח' מגורים שבה נבנה המשרד.
4.1.2	הוראות



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	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5	40	100	250	800	3081	1	מגורים א'	מגורים א'
5	3	4	4	1	2	2	40	40	100	320	1571	2	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:

בניה קיימת בהתאם להיתר בניה החורגת מקווי הבניין תוכל להתקיים וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7. מ' למבנה בעל גג שטוח, 8.5 מ' למבנה בעל גג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יעד הנגר לטיפול בתחום המגרש הינו 208 מ"ק, אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי

6.2 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.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.