

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1086727

תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 99 גוש 10111, רח' מצדה 41, פרדס חנה כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005223574/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 99 נמצאת ברחוב מצדה 41, בחלק הדרומי של פרדס חנה כרכור. בחלקה בנוי בית דו משפחתי. תכנית זו מבקשת להוסיף לתת חלקה 1 (שטח תת החלקה 418 מ"ר) יחידת דיור נוספת, זכויות בנייה, שינוי קו בניין צדדי ושינוי השימוש של המרתף משירות למגורים ו/או למשרד, כך שבתת חלקה זו יהיו 2 יחידות דיור בגודל של כ - 147 מ"ר (שטח עיקרי). תוספת זו תואמת את תכנית המתאר הכוללנית 353-0138586 המאפשרת עד 5 יחיי לדונם ושטח עיקרי עד 70%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 99 גוש 10111, רח' מצדה 41, פרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1086727

שטח התכנית 1.2
0.419 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
196776	קואורדינאטה X
708007	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של פרדס חנה

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41	מצדה	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10111	מוסדר	חלק		99

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/1123/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123/א. הוראות תכנית ש/1123/א תחולנה על תכנית זו.	5388	2328		05/04/2005
ש/מק/950/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950/א. הוראות תכנית ש/מק/950/א תחולנה על תכנית זו.	5068			23/04/2002
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
מק/ש/960/ו	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית מק/ש/960/ו בתחום התכנית, הוראות תכנית מק/ש/960/ו לא תחולנה בתחום תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש/554	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/554 בתחום התכנית, הוראות תכנית ש/554 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	4330	4704		27/08/1995
ש/156	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/156 בתחום התכנית, הוראות תכנית ש/156 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	2935	2182		16/06/1983
ש/209	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/209 בתחום התכנית, הוראות תכנית ש/209 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	2661	96		30/09/1980
ש/122	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/122 בתחום התכנית, הוראות תכנית ש/122 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	2110	1625		08/05/1975

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחום תכנית זו.				
<u>1</u> /ש	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש / 1 בתחום התכנית, הוראות תכנית ש / 1 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	1324	560		22/12/1966



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בתיה סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בתיה סיליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 30 17/10/2023	בתיה סיליס	12/10/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	אריאל רייניך			פרדס חנה- כרכור	החי"ל	1			bagvahim@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל רייניך			פרדס חנה- כרכור	החי"ל	1			bagvahim@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה- כרכור	גלעד	1			batias.arch@gmail.com
	מודד	עלי כבהא	1097		ערערה	ערערה				mo59idan@gmail.com



תכנון זמין
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

תוספת יח"ד, זכויות בניה, שינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי.

2. תוספת יחידת דיור.

3. אפשרות להעברת שטחי בניה למרתף.

4. שינוי קו בניין צדדי מזרחי מ 4 מ' ל 3.5 מ'.



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'	99	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	99
להריסה	מגורים א'	99

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	418.8	100
סה"כ	418.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	418.81	100
סה"כ	418.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי (7) 3.5	צידדי- ימני (6) 0	מתחת לכניסה הקובעת 1				מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
7	6	(7) 3.5	(6) 0	1	2	(5) 8.5	2	40	(4)	(3)	(2) 88	(1) 293	419	99	מגורים אי'

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) יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים בנכס, הן מעל הכניסה הקובעת והן מתחת לכניסה הקובעת, בשטח 30 מ"ר לכל יח"ד, מתוך סך זכויות הבניה שנקבעו בתכנית.
- (2) עבור ממי"ד, חנייה מקורה, מחסן ושונות.
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים בין הקומות.
- (4) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין הקומות שטח השירות בתת הקרקע לא יעלה על 20 מ"ר.
- (5) עד 7 מ' לגג שטח ו עד 8.5 מ' לגג משופע.
- (6) בקיר משותף.
- (7) מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.

6.2 תשתיות

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

6.3 ניהול מי נגר

התכנית תכלול אמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר.
 א. התכנית תכלול 25% שטחים פנויים מבינוי. לעניין זה יחשבו במניין השטחים דרכים וחניות שיבנו מחומרים מחלחלים.
 ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 ג. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג העץ הבוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העץ בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

