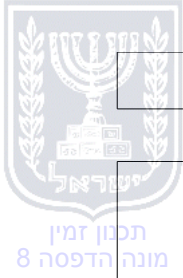


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1210269

שינוי בהוראות בניה גוש 10101 חלקה 68 (מגרש 2), רחוב עצמון בפח"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 חלק מחלקה 68 גוש 10101, ברחוב עצמון בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 06B, תת מתחם 167 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מוסיפה 2 יח"ד ל-יח"ד המאושרת - סה"כ 3 יח"ד, מגדילה את זכויות הבניה, משנה קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ' וקובעת הוראות בינוי. התכנית מקנה תוספת של 261 מ"ר עיקרי + שירות, המהוים כ- 70% מסך הזכויות המאושרות + 60 מ"ר לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 252 מ"ר שטח מאושר (12% עפ"י ש/209) + 228 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות : 117 מ"ר שטח מאושר (5% לפי ש/209 + 12 מ"ר לממ"ד) + 33 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 60 מ"ר המוצעים כתוספת לשטחי הבניה מכח תכנית 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 גוש 10101 חלקה 68 (מגרש 2), רחוב עצמון בפח"כ

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1210269

שטח התכנית 1.2
2.100 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13)ב

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	197502
קואורדינאטה Y	709785

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלק מחלקה 68 (חלק), ברחוב עצמון 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	עצמון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10101	מוסדר	חלק		68

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 139 ממשיכות לחול.	2110	1625		08/05/1975
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/ 960 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ש/ 960 / 1. הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
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	08/11/2023	יניב טלמון	11: 50 22/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/09/2023	יניב טלמון	11: 50 22/11/2023		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	בוגדנובסקי אורנה			פרדס חנה- כרכור	הדקלים				sarig84@wa lla.com
	פרטי	אמנון גפן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים				sarig84@wa lla.com
	פרטי	ורדה גפן			פרדס חנה- כרכור	הדקלים				sarig84@wa lla.com
	פרטי	משה יואב יעקובוביץ			פרדס חנה- כרכור	הדקלים				sarig84@wa lla.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
	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים				yoram.vagsha l@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 יח"ד ומגדילה זכויות בניה בגוש 10101 חלק מחלקה 68 ברחוב עצמון בפרדס חנה כרכור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



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

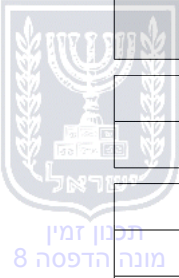
יעוד	תאי שטח
משק עזר	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	משק עזר	2
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	2
מבנה להריסה	משק עזר	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,100	משק עזר
100	2,100	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,100.82	משק עזר
100	2,100.82	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	5	3	3	1	2	8.5 (5)	3	60 (4)	(3)	150 (2)	480 (1)	2100	משק עזר	משק עזר

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 לרבות מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160 מ"ר ליח"ד.

(2) 50 מ"ר ליח"ד.

(3) יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(4) 20 מ"ר ליח"ד.

(5) 8.5 למבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' למבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

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 גג יוקצה נפח של 1 מ"ק מי גשם לצורך השהייה.

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

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.

6.5	הריסות ופינויים
	<p>1. המבנה הקיים יסומן להריסה במידת הצורך בשלב ב' עם אישור תכנית מפורטת מתחמית והגשת בקשה להיתר למיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש.</p> <p>2. הריסת המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

לי"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8