

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1066919

העצמת זכויות בגוש 10072 חלקה 104 רחוב היוגב



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:

10/04/2024

לאשר את התוכנית

20/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005211468/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להגדיל צפיפות וזכויות בניה במגרש ברחוב היוגב בפרדס חנה בהתאמה למוצע מתקוף תכנית המתאר 353-0138586 המאושרת. המגרש הנדון מצוי בתחום מתחם 14 בתכנית המתאר ומוגדר כמתחם למגורים המהווה את המרקם ההיסטורי של כרכור. תכנית המתאר מאפשרת קידום תכניות בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם ו-64% בניה במגרש. כיום במגרש מבנה מגורים אחד ישן המיועד להריסה והתכנית מציעה לאפשר במגרש 3 יח"ד סה"כ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 העצמת זכויות בגוש 10072 חלקה 104 רחוב היוגב

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1066919

שטח התכנית 1.2 0.753 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**

| | |
|------------------|----------------|
| מרחב תכנון מקומי | פרדס חנה-כרכור |
| קואורדינאטה X | 198711 |
| קואורדינאטה Y | 709033 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב היוגב 16, כרכור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------------|-------|----------|-------|
| פרדס חנה-כרכור | היוגב | 16 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10072 | מוסדר | חלק | | 104 |

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/209 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול. | 2661 | 96 | | 30/09/1980 |
| 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 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/961/ב ממשיכות לחול. | 4939 | | | 04/12/2000 |
| 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 |
| 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/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

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ניבה אבירם | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ניבה אבירם | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי וחניה | 16: 50 04/12/2023 | ניבה אבירם | 09/11/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | | 16: 50 04/12/2023 | ניבה אבירם | 09/11/2023 | 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 | אילנה לרנר (1) | | | זכרון יעקב | | 13 | 054-4853821 | | moishikle@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרימון 13 זכרון יעקב.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|------------|------------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | אילנה לרנר | | | זכרון יעקב | הרימון (1) | 13 | 054-4853821 | | moishikle@gmail.com |

(1) כתובת: הרימון 13 זכרון יעקב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------------------------|-------------------|-------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | עורך ראשי | ניבה אבירם | | ניבה ואריאל אבירם אדריכלים | בנימינה- גבעת עדה | הברוש | 6 | 04-6899022 | | niva.aviram@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי זכויות, צפיפות והוראות בניה לפי תכנית מתאר 353-0138586

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת קומה וגובה.
3. שינוי קווי בנין.
4. הוספת זכויות בניה למגורים.
5. הגדרת מבנה קיים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | | 213 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 213 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 213 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 213 |

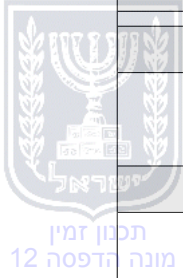
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 752.85 | 100 |
| סה"כ | 752.85 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 752.85 | 100 |
| סה"כ | 752.85 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. בנוסף יותרו משרד ו/או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מי"ר במסגרת זכויות הבנייה המותרות ושימוש של המתגורר בנכס. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | יתאפשר שמספר המבנים במגרש יהיה בהתאמה לכמות יחידות הדיור בתכנית. |



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 |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------------------|--------------------|-----------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | | |
| 5 | 4 | 3 (3) | 0 (2) | 1 | 2 | (1) | 3 | 60 | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | 753 | 213 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ש/1123 א- 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.

(2) בניה בקיר משותף תהיה במרווח 0 מ', בבנייה שאינה בקיר משותף יישמר מרווח של 6 מ' בין המבנים בחלקה.

(3) קו בנין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>תשתיות</p> <p>קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. כל השטחים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י ניקוז משמר נגר והעודפים ע"י מערכת ניקוז משולבת, תת קרקעית, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. במסגרת הבקשה להיתר ינתן פתרון לשימור נגר במגרש.</p> <p>2. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום המגרש, ולא להזרימם לחלקות הגובלות או למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. על 15% משטח המגרש להיות פנוי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהווה שטח חדיר מים למטרות חלחול לתת הקרקע. לחלופין ניתן יהיה לספק פתרונות פיתוח המאפשרים חלחול.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>5. במקרים של קומות תת-קרקעיות:</p> <p>5. א. גינון מעל קומה תת-קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>5. ב. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. כחלק מהבקשה להיתר תוגש תכנית בינוי שתציג ותתיחס למיצועי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p> |
| <p>6.5</p> | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. 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.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| | |
|------------|---|
| 6.6 | הריסות ופינויים |
| | <p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כחלק מתהליך הבניה ובהתאם למבוקש בהיתר.</p> |

| | |
|-----------|---------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

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

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12