

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1232537

שינוי בהוראות בניה גוש 10105 חלקה 306 ברחוב הגנה, פרדס חנה-כרכור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005315452/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על גוש 10105 חלקה 306 בפינת רחוב ההגנה ורחוב הלח"י בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 16, תא שטח 132 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353. התכנית באה להוסיף יח"ד אחת לסה"כ 3 יח"ד, להגדיל את זכויות הבניה המותרות, ולשנות קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ' וקווי בניין קדמי לרחוב ההגנה מ-8 מ' ל-5 מ'.

התכנית מקנה תוספת של 177 מ"ר לשטח עיקרי המהווה כ-46% מסך הזכויות המאושרות + 60 מ"ר שטח שירות תת קרקעי לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 243 מ"ר שטח מאושר (30% עפ"י ש/209) + 177 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות מעל לכניסה הקובעת : 138 מ"ר שטח מאושר (30% משטח עיקרי לפי ש/209 + 5% למבנה עזר לפי ש/209 + 24 מ"ר לממ"ד).
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 60 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 גוש 10105 חלקה 306 ברחוב הגנה,
פרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

308-1232537

מספר התכנית

0.811 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

לפי סעיף בחוק

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 |
| 198319 | קואורדינאטה X |
| 708842 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על גוש 10105 חלקה 306 ברחוב ההגנה 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 | הגנה | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10105 | מוסדר | חלק | 306 | |

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 |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/253 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/253 ממשיכות לחול. | 922 | 1206 | | 05/04/1962 |
| 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/960 ו | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/960 ו. הוראות תכנית מק/ש/960 ו תחולנה על תכנית זו. | 4939 | | | 04/12/2000 |
| מק/ש/961 ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/961/ב. הוראות תכנית ש/מק/961 ב תחולנה על תכנית זו. | 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 | 5388 | 2328 | | 05/04/2005 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---------------|--------------------|-------------------------|-----|-------|
| | | ממשיכות לחול. | | | | |

הערה לטבלה:

הסבה ל-ש/209: הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית הסבה ל-ש/209, הוראות תכנית הסבה ל-ש/209 לא יחולו בתחום תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יניב טלמון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יניב טלמון | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 23 11/12/2023 | יניב טלמון | 11/12/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | | 16: 54 18/06/2023 | יניב טלמון | 18/06/2023 | 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 | יעקב מנחם בר גד | | | פרדס חנה- כרכור | הגנה | | | | yanivtalmon@gmail.com |
| | פרטי | רחל בר גד | | | פרדס חנה- כרכור | הגנה | | | | yanivtalmon@gmail.com |
| | פרטי | אביהוא אהרן שטראוס | | | פרדס חנה- כרכור | הגנה | | | | yanivtalmon@gmail.com |
| | פרטי | מוריה שטראוס | | | פרדס חנה- כרכור | הגנה | | | | yanivtalmon@gmail.com |

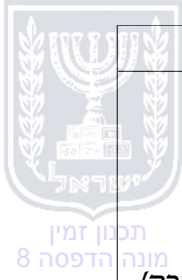
1.8.2 יזם

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 | | | | yanivtalmon@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דיורית | <p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.</p> |

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 בגוש 10105 חלקה 306 בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת זכויות בניה.
3. שינוי קווי בניין צידיים.
4. שינוי קוו בניין קדמי.
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
6. שינוי בהוראות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

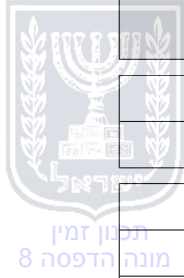
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1 |
| להריסה | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 811 | 100 |
| סה"כ | 811 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 810.87 | 100 |
| סה"כ | 810.87 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית מגורים ובתי דירה. 2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות: <ol style="list-style-type: none"> א. חנויות למסירה קמעונית של צרכי אוכל. ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים. ג. מספרות ומכוני יופי. ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה. ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות. ו. חייטים, מתקני נעליים וצלמים. ז. חנויות למסירת כביסה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 5. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מוכניות. 6. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית, ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות. 8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית. 9. גינות, משתלות וחממות. 10. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'. 2. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 3. משרד לשימוש מקצועות חופשיים לא יהיה יותר מ- 30 מ"ר מתוך השטח העיקרי המותר, ימוקם כחלק מהמבנה הראשי. וישמש את המתגוררים בנכס בלבד. 4. חומרי הגמר של גדרות הגובלות בשטחים הציבוריים יקבעו בשלב הרישוי. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 | | | | | |
| | | | | | | קדמוי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות |
| 5 | 3 (6) | 3 | 1 | 2 | 8.5 (5) | 3 | 60 (4) | (3) | 138 (2) | 420 (1) | 811 | מגורים א' | מגורים א' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

תותר לכל יח"ד הקמת יחידת משנה אחת למגורים (דיורית) כהגדרה בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מקסימלי ליח"ד יהיה 140 מ"ר.
- (2) מקסימום 46 מ"ר ליח"ד.
- (3) יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) 20 מ"ר ליח"ד.
- (5) 8.5 עבור מבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.10 מ' להסתרת מערכות.
- (6) התכנית מסדירה את קווי הבנייה לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה, יהיו עפ"י תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|-------------------------|
| 6.1 | חניה |
| | החניה תהיה בתחום המגרש. |

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 | ניהול מי נגר |
| | ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד, בהתאם לחישוב כמויות הנגר עפ"י מחשבון של תמ"א 1 שינוי 18 נידרש בחלקה זו ניהול נגר של 68 מ"מ. פתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי. בדגש שלכל 100 מ"ר גג יוקצו נפח של 1 מ"ק מי גשם לצורך השחייה. הדרכים והחניות יתוכננו מחומרים מחלחלים. |

| | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <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> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> |

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי מלוא יחידות הדיור וזכויות הבניה הפוטנציאליות במגרש בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.</p> |

7. ביצוע התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8