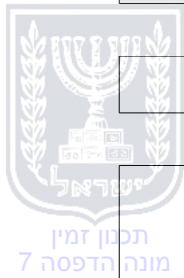


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1289347

תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10104 חלקה 468 רח' הבוטנים בפח"כ



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005351052/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 468 גוש 10104, ברחוב הבוטנים בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 16, תא שטח 122 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מוסיפה 2 יח"ד ל-2 יח"ד המאושרת - סה"כ 4 יח"ד, מגדילה את זכויות הבניה, ומשנה הוראות בינוי התכנית מקנה תוספת של 93 מ"ר עיקרי, המהווים כ- 12% מסך הזכויות המאושרות לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 392 מ"ר שטח מאושר (40% עפ"י ש/805) + 93 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : 120 מ"ר שטח מאושר (60 מ"ר ליח"ד*2 = 120 מ"ר עפ"י ש/805).
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 294 מ"ר מאושר (30% עפ"י ש/805).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 10104 חלקה 468 רח' הבוטנים בפח"כ

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-1289347

מספר התכנית

0.981 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.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	197866
קואורדינאטה Y	708146

1.5.2 תיאור מקום

התב"ע חלה על גוש 10104 חלקה 468 ברחוב הבוטנים בפח"כ.

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	הבוטנים	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10104	מוסדר	חלק	468	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
מק/ש/990/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/990/1. הוראות תכנית מק/ש/990/1 תחולנה על תכנית זו.	5052	1378		07/02/2002
ש/מק/950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950. הוראות תכנית ש/מק/950 תחולנה על תכנית זו.	4934			21/11/2000
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/805	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/805 ממשיכות לחול.	5192	2693		08/06/2003
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 ש/מק/960/1. הוראות תכנית ש/מק/960/1 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/805/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/805/א ממשיכות לחול.	5464	651		30/11/2005
ש/מק/805/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/מק/805/ג ממשיכות לחול.	5689	3422		05/07/2007

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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יניב טלמון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		יניב טלמון		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1: 1	8	19/12/2023	יורם וגשל	11: 47 19/12/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	12/02/2024	יניב טלמון	12: 02 17/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	12/12/2023	יניב טלמון	14: 12 12/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוד אשתר			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים				benny25@g mail.com
	פרטי	רענן אשתר			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים				benny25@g mail.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
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים				yoram.vagsha l@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 זכויות בניה ויח"ד בגוש 10104 חלקה 468 ברח' הבוטנים בפרדס חנה-כרכור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.

2. תוספת זכויות בניה.

3. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לכריתה	מגורים א'	1

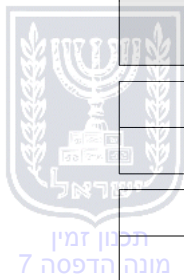
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	981	100
סה"כ	981	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	984.36	100
סה"כ	984.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד לבתי מגורים חד או דו משפחתיים.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד בתכנית זו. 2. מרחק מינמלי 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי			
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	4	40 (2)	294 (1)	120	485	981	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	1 (4)	1	2									

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) יותר מרתף בקונטור קומת הקרקע עבור 2 יח"ד המותרות עפ"י הוראות תכנית ש/805.
- (2) כולל שטחי שירות למעט חניה מקורה.
- (3) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' עבור מבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.
- (4) קו בניין לכיוון הש.פ.פ.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. מרחוב הבוטנים תותר כניסה לחנית רכבים ברוחב של 4 מ'.
6.1.2	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. הדרכים והחניות יתוכננו מחומרים מחלחלים.
6.1.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <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>נספח זה אינו כולל תאי שטח : מנימוק : סקר עצים יידרש לעת בקשה להיתר.</p> <p>2. 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>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. 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> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול והתת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכנון עצים שיש לתעדף :</p>



6.1	הוראות תכנוניות
	<p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>



6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי להיתר בניה הגשת נספח מיצוי מלוא זכויות הבניה ויח"ד בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי לתעודת גמר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר.

