

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/12/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/05/2024

תכנית מס' 308-1160472

תאריך

שינוי בהוראות בניה בגוש 10104 חלקה 289 בדרך פיק"א בפרדס חנה-כרכור

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/09/2024

לאשר את התכנית

16/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005269020/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 10104 חלקה 289 במפגש רחובות דרך פיק"א וגידוד בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 16, תת מתחם 111 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מוסיפה 3 יח"ד ל- 2 יח"ד המאושרות - סה"כ 5 יח"ד, מגדילה את זכויות הבניה, מוסיפה קומה, משנה קווי בניין ומאפשרת מרתפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה בגוש 10104 חלקה 289 בדרך פיק"א  
בפרדס חנה-כרכור

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1160472

1.063 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
197377	קואורדינאטה X
708211	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה על גוש 10104 חלקה 289 במפגש רחובות דרך פיק"א וגידוד 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	דרך פיק"א		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10104	מוסדר	חלק	289	

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**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1966		560	1324	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/1, הוראות תכנית ש/1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/1
30/09/1980		96	2661	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/290, הוראות תכנית ש/290 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ש/209
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0138586
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1123 א



**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		11: 21 24/01/2024	יניב טלמון	24/01/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		13: 21 21/01/2024	יורם וגשל	21/01/2024	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 34 22/11/2022	יניב טלמון	20/11/2022	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	רועי גורן			פרדס חנה- כרכור	דרך פיק"א				roygoren@gmail.com
	פרטי	שרון גורן			פרדס חנה- כרכור	דרך פיק"א				roygoren@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	16			yanivtalmon@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים				yoram.vagshal@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

תוספת זכויות בניה ויח"ד בחלקה 289 גוש 10104 בפרדס חנה כרכור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת זכויות בניה.
3. תוספת קומה.
4. שינוי קווי בניין צידיים.
5. שינוי קו בניין קדמי לרחוב הגדוד.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
7. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.



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 ב'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,063	100
סה"כ	1,063	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,060.27	100
סה"כ	1,060.27	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. משרד בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור בעלי אותה יח' מגורים שבה נבנה המשרד.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מנוף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	שימוש	יעוד
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
84	5	3.6	3	3	10.5	6	70	100 (1)	300	700	1063	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

קווי הבניין למרתף לא יחרגו מתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא תתאפשר העברת שטחים תת קרקעיים אל מעל פני הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

יעד הנגר העילי לטיפול בתחומי המגרש הינו 67 מ"ק.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ואו תעודת גמר.  
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדירור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לי"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7