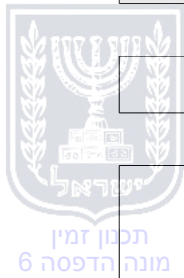


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1268432

תוספת יח"ד בגוש 10103 חלקה 236 תת חלקה 2 רח' המדרשיה פח"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/SV4/1/3005337764/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 236, תת חלקה 2, גוש 10103, ברחוב המדרשיה בפרדס חנה-כרכור. החלקה שייכת למתחם 18, תא שטח 110 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 0138586-353. התכנית מוסיפה יח"ד אחת ל-יח"ד המאושרת - סה"כ 2 יח"ד, מגדילה את זכויות הבניה, משנה קו בניין קדמי לרחוב המדרשיה מ-10 מ' ל-5 מ', משנה קו בניין צידי שמאלי מ-4 מ' ל-3 מ', משנה קו בניין צידי ימני מ-6 מ' ל-3 מ' וקובעת הוראות בינוי.

התכנית מקנה תוספת של 63.5 מ"ר עיקרי, המהוים כ- 21% מסך הזכויות המאושרות לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 196.5 מ"ר שטח מאושר (30% עפ"י ש/209) + 63.5 מ"ר המוצעים בתכנית זו.
- שטח שירות : 104 מ"ר שטח מאושר (30% משטח עיקרי עפ"י הסבה ל- ש/209 + 5% למבנה עזר עפ"י הסבה ל- ש/209 + 12 מ"ר לממ"ד).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת יח"ד בגוש 10103 חלקה 236 תת חלקה 2 רח'  
המדרשיה פח"כ

**1.1 שם התכנית**  
שם התכנית ומספר התכנית

308-1268432 מספר התכנית

0.655 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 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	197047
קואורדינאטה Y	708427

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה על גוש 10103 חלק מחלקה 236 ברחוב המדרשיה 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	המדרשיה	34	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק		236

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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/מק/950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש / 950. הוראות תכנית מק/ש / 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/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/960/ו. הוראות תכנית מק/960/ו תחולנה על תכנית זו..	4939			04/12/2000
מק/ש/961/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש / 961. הוראות תכנית מק/ש / 961 תחולנה על תכנית זו..	4939			04/12/2000
ש/מק/383/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/ 383. הוראות תכנית ש/מק/ 383 א תחולנה על תכנית זו.	5056			24/02/2002
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

הערה לטבלה:

הסבה ל- ש/209. יחס שינוי: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הסבה ל- ש/209 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

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					יניב טלמון	22/11/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	22/11/2023	יניב טלמון	18/02/2024	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	מרגלית ברדה			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@gmail.com
	פרטי	יהודית גרופי			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@gmail.com
	פרטי	נתנאל גרנאי			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@gmail.com
	פרטי	שאול גרנאי			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@gmail.com
	פרטי	עובדיה דינה			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@gmail.com
	פרטי	שרה כהן			פרדס חנה- כרכור	המדרשיה				maudalaw@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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 בחלק מחלקה 236 גוש 10103 בפרדס חנה-כרכור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת זכויות בניה.
3. שינוי קו בניין קדמי.
4. קביעת קו בניין צידי שמאלי.
5. שינוי קו בניין אחורי.
6. שינוי קו בניין צידי ימני.
6. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

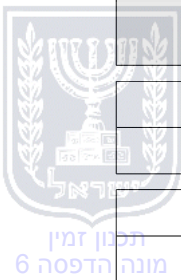
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	655	100
סה"כ	655	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	654.23	100
סה"כ	654.23	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בית מגורים ובתי דירה.</p> <p>2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.</p> <p>3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות:</p> <p>א. חנויות למסירה קמעונית של צרכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.</p> <p>ג. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה.</p> <p>ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</p> <p>ו. חייטים, מתקני נעליים וצלמים.</p> <p>ז. חנויות למסירת כביסה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>5. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מוכניות.</p> <p>6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית, ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.</p> <p>8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.</p> <p>9. גינות, משתלות וחממות.</p> <p>10. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>חומרי הגמר של הגדרות הגובלות בשטחים הציבוריים יקבעו בשלב הרישוי.</p> <p>מרחק מינימאלי בין מבנים יהיה 6 מ'.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו.</p> <p>2. משרד לשימוש מקצועות חופשיים לא יהיה יותר מ- 30 מ"ר מתוך השטח העיקרי המותר, וימוקם כחלק מהמבנה הראשי ולשימוש המתגוררים בנכס בלבד.</p>



## 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		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת עיקרי					
						עיקרי	שרות		גודל מגרש מוחלט				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	2	(1)	104	260	655	מגורים א'	מגורים א'
5	4 (3)	3	3	1	2	8.5 (2)	2	(1)	104	260	655	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) יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- (2) 8.5 למבנה בעל גג משופע, 7.5 מ' למבנה בעל גג שטוח. בנוסף יותר מעקה גג בגובה 1.2 מ'.
- (3) חריגת המבנה הקיים מקו הבניין תיחשב כמאושרת. כל תוספת בניה ו/או בניה חדשה תחויב בקו בניין 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. רוחב הכניסה לרכבים למגרש מהרחוב לא יעלה על 5 מ'.

#### 6.1.2 ניהול מי נגר

ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות בהתאם למחשבון של תמ"א 1 שינוי 8, 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.

### 6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

#### 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית כל מגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.
2. תנאי להיתר בניה הגשת נספח מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחיד בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר.

