

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1194216

תוספת זכויות בניה בחלקה 566 גוש 10123



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/SV4/1/3005289408/310>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית חלה על גוש 10123 חלקה 566 הממוקמת ברחוב פדויים, ממערב למרכז המושבה של פרדס חנה כרכור, אשר שטחה 1151 מ"ר.

החלקה שייכת למתחם 18, תא שטח 109 בתכנית המתאר הכוללת מס' 353-6858310, המאפשרת הגדלת הצפיפות עד 5 יחיי לדונם ועד 70% שטח עיקרי.

תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה ומוסיפה 2 יחידות דיור, שה"כ 4 יחידות דיור. התכנית משנה קו בניין צדדי.

התכנית מקנה תוספת של 172 מ"ר עיקרי + שירות, המהווים 34.7% מסך הזכויות המאושרות לפי החישוב הבא:

שטח עיקרי: 414 מ"ר שטח מאושר (36% ע"פ ש/487).

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 58 מ"ר שטח מאושר (5% ע"פ ש/487) + 24 מ"ר שטח מאושר עבור 2 ממ"דים ל 2 יחידות שה"כ שטח שירות מאושר 82 מ"ר.

סה"כ מצב מאושר עיקרי + שירות 496 מ"ר.

מצב מוצע (מעל הקרקע)

עיקרי 480 מ"ר = 66+414 מ"ר שטח עיקרי מוצע בתכנית זו.

שירות 188 מ"ר = 106+82 מ"ר שטח שירות מוצע בתכנית זו שמתוכם 24 מ"ר ל 2 ממ"ד נוספים. סה"כ מצב מוצע עיקרי + שירות 668 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 566 גוש 10123

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

308-1194216

מספר התכנית

1.151 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	196566
קואורדינאטה Y	708566

**1.5.2 תיאור מקום רחוב פדויים****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	פדויים	19	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	566	

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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/204	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/204. הוראות תכנית ש/204 לא תחולנה על תכנית זו.	2617	1385		02/04/1980
ש/209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
ש/212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/212 תחולנה על תכנית זו.	2547	1757		28/06/1979
ש/294	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/294 ממשיכות לחול.	2977	429		03/11/1983
ש/298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/298 ממשיכות לחול.	2889	938		03/02/1983
ש/554	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/554 ממשיכות לחול.	4330	4704		27/08/1995
מק/ש/960/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ש/960/1. הוראות תכנית מק/ש/960/1 לא תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
מק/ש/961/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/961/ב. הוראות תכנית מק/ש/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.	5056			24/02/2002

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		מק/ 383/ א תחולנה על תכנית זו.				
<u>ש/ מק/ 950/ א</u>	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
<u>ש/ 1123/ א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1123/ א ממשיכות לחול.	5388	2328		05/04/2005
<u>ש/ 487</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 487 ממשיכות לחול.	4194	2396		24/02/1994
<u>2 /27 /15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /27 /15 ממשיכות לחול.	0			27/11/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בתיה סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בתיה סיליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 33 05/06/2024	בתיה סיליס	05/06/2024	1		רקע	בינוי
לא		13: 28 14/04/2024	בתיה סיליס	14/04/2024	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	יונה לוי			פרדס חנה- כרכור	פדויים	19			
	פרטי	דקל מלכה			פרדס חנה- כרכור	מודיעין	4			dekel0330@ yahoo.com
	פרטי	יוסי עשור			פרדס חנה- כרכור	זמיר	83			yoos88000 @gmail.co m

**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
ה.אדריכלו ת	עורך ראשי	בתיה סיליס	31508209		פרדס חנה- כרכור	גלעד	1			batias.arch@ gmail.com
	מוודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	זמר				0505315929a @gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 יחידות דיור ותוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור.
2. תוספת זכויות בניה.
3. שינוי הוראות בניוי.
4. שינוי קו בניין צדדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	566	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	566
להריסה	מגורים א'	566

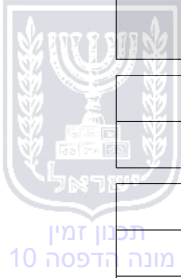
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,151	100
סה"כ	1,151	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,152.05	100
סה"כ	1,152.05	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
פיתוח מבני דיור.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חומרי גמר הגדרות יקבעו בהליך רישוי.	
בינוי	ב
מרחק מינימאלי בין מבנים יעמוד על 6 מ'. יותר מס' מבנים כמספר יח"ד המאושרות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
														שרות	עיקרי	
5	4	4	3 (4)	1	2	7 (3)	40	115 (2)	188	480 (1)	1151	566	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 ניוד של שטח עיקרי בין הקומות, לרבות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) מאושר על פי ש/487.
- (3) עד 7 מ' לגג שטח ו עד 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) מבנים וחלקי מבנים שאושרו בהיתר בתוקף לא ידרשו להריסה. כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניה של תכנית זו.

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
	<b>6.2 תשתיות</b>	<p>כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחברת לפתרון קצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>1. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p> <p>ד. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>
	<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	<p>ניהול נגר כמויות הנגר ייבחנו בהתאם למחשבוני של תמ"א/ 1 שינוי 8, בהוראות התכנית ייקבע כי ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות, 50 מ"ק, ופתרונות 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.</p>
	<b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש.</p> <p>נטיעת העצים תהיה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר הבניה, הכולל את הצגת אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור הפוטנציאליים במגרש בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>תנאי בהליך רישוי, הריסת המבנים המסומנים להריסה בחלק המגרש עליו מבוקשת הבניה.</p> <p>תנאי בהליך רישוי לבית הקיים בחזית החלקה, הריסת/הסדרת המחסן הקיים.</p>
	<b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר,</p>

**שמירה על עצים בוגרים****6.5**

או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.  
 ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בלווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.  
 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.  
 ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.

**ביצוע התכנית****7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10