

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0162883

תוספת 2 יחידות דיור בחלקה 155 גוש 10073, פרדס חנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

24-02-2015

נתקבל

תיק מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

28.1.15

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית

9.3.15

תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0162883
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6835
ביום 14.2.14

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב

ת.ד. 1234

תאריך: 15.10.2023

מס' תביעה: 12345

התביעה מביאה בפני בית דין
תביעה על פיצויים בגובה
שקל 100,000.00

התביעה מבוססת על
האירועים המתוארים
בכתב התביעה

התביעה מביאה בפני בית דין
תביעה על פיצויים בגובה
שקל 100,000.00

תאריך: 15.10.2023

מס' תביעה: 12345

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת של 2 יחידות דיור (צפיפות של 3 יחידות לדונם), תוך תוספת שטחי בניה ושינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יחידות דיור בחלקה 155 גוש 10073, פרדס חנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0162883

שטח התכנית 1.2

1.28 דונם

מהדורות 1.3
שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחויבת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199250	קואורדינאטה X
708250	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	אלחריזי	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	מוסדר	חלק	155	171

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 12



תכנון זמין
מונה-הדפסה 12



תכנון זמין
מונה-הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/05/1975	1625	2110	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/123.	כפיפות	ש/123
01/03/1971	1235	1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/17 ימשיכו לחול.	שינוי	ש/17
26/08/1973	2236	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/18 ימשיכו לחול.	שינוי	ש/18
17/12/1981	620	2772	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/252 והסבת תכנית ש/252 ימשיכו לחול.	שינוי	ש/252
24/02/2002		5056	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/383.א.	כפיפות	ש/מק/383 א
23/04/2002		5068	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/מק/950.א.	כפיפות	ש/מק/950 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



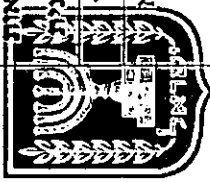
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

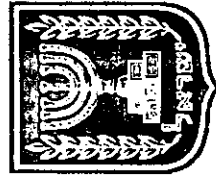
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע			ליאור ויתקון		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא				ליאור ויתקון				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תנן זמן מונה זדפסה 12	26/03/2014		ליאור ויתקון	25/03/2014	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		26/03/2014		ליאור ויתקון	25/03/2014	1	1:250	מחייב	מצב מאושר



תנן זמן
מונה זדפסה 12

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

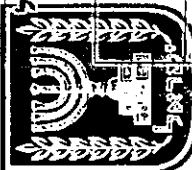


תכנון זמן
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

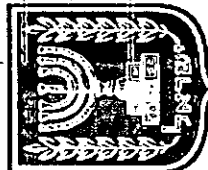
מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	איתי דור-און				פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	054-2802222	054-2802222	054-2802222	
	סמדר דור-און (רוטולץ)				פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	052-4537215	052-4537215	052-4537215	



תמונת זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איתי דור-און			פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	054-2802222	054-2802222	
סמדר דור-און (רוטולץ)			פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	052-4537215	052-4537215	



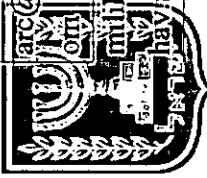
תמונת זמין
מונה הדפסה 12

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

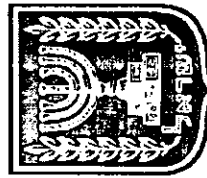
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			קרו קיימת לישראל	ירושלים	הקן הקיימת	1	02-6583309	02-6583309	
חוכר	איתי דור-און			פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	054-2802222	054-2802222	
חוכר	סמדר דור-און (רוטולץ)			פרדס חנה- כרכור	אלחריזי	26	052-4537215	052-4537215	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ליאור ויתקון	116810		פרדס חנה- כרכור	המעלה	15	04-6376615	04-6275270	arc@vitkon.c
מודד מוסמך	מודד	גולדשמיט ירחמיאל	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	mulkgol@za yavmet.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת של 2 יחידות דיור (צפיפות של 3 יחידות לדונם), תוך תוספת שטחי בניה ושינוי קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת 2 יחידות דיור ליחידה הקיימת - סה"כ 3 יחידות דיור.

ב) תוספת שטח עיקרי: 217 מ"ר מעל לקרקע ו-150 מ"ר מתחת לקרקע, סה"כ 630 מ"ר שטח עיקרי.

ג) קביעת שטחי שרות - סה"כ 150 מ"ר שטח שרות.

ד) שינוי קוי בנין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ'.

ה) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.28

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת שטח עיקרי: 217 מ"ר מעל לקרקע ו-150 מתחת לקרקע	630		+367	263	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200,100	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1550
מגורים א'	1550	מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מגורים א'	1550

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	876	68.44
דרך מאושרת	404	31.56
סה"כ	1,280	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	404.43	31.58
מגורים א'	876.04	68.42
סה"כ	1,280.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ובתי דירה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, כמפורט בתכניות הראשיות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, גינון, תשתיות, תאורה, כמפורט בתכניות הראשיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

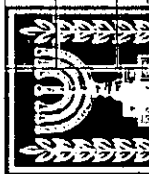


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

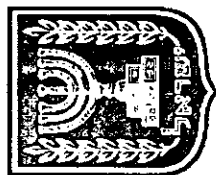
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	קדמי (7) 5	אחורי	תאי שטח	יער	מגורים א'
	קו בנין (מטר)				1550

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר לכל יחיד.
- (2) 50 מ"ר לכל יחיד.
- (3) 50 מ"ר לכל יחיד.
- (4) 7 מ' לגג שטוח.
- (5) ניתן לבנות בקונטור הבנין במסגרת שטחי הבניה המותרים.
- (6) 0 למבנה זו משפחתי קיים.
- (7) 3.9 מ' למבנה קיים ברח' אלחריזי. 6 מ' לדרך עירון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) בתא שטח 1550, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו בלתי-עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(א) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(ב) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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 סידור רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>(ב) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מכיצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.6	<p align="center">פסולת בניין</p>
	<p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) (בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.7	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>(ג) הגשת תכנית בינוי המראה את מיצוי זכויות הבניה במגרש וכוללת את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר ופיתוח.</p>
6.8	<p align="center">תשתיות</p>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(ג) הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.9	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.


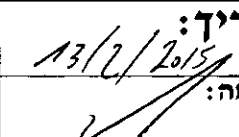

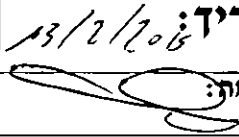

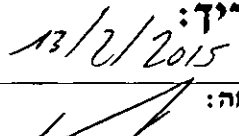

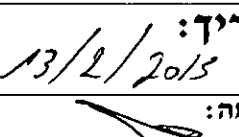


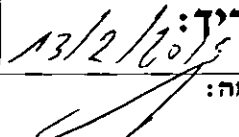

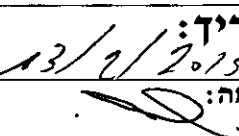




תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג:	שם: איתי דור-און שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג:	שם: סמדר דור-און (רוטגולץ) שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג:	שם: איתי דור-און שם ומספר תאגיד:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג:	שם: סמדר דור-און (רוטגולץ) שם ומספר תאגיד:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג: חוכר	שם: איתי דור-און שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 13/2/2015 חתימה: 	סוג: חוכר	שם: סמדר דור-און (רוטגולץ) שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: ליאור ויתקון שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:			



תכנון זמין
מונה הדפסה 12