

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תכנית מס' 308-1071091

תאריך

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10075 חלקות 184, 183 בכרכור

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005213900/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יח"ד וזכויות בנייה בגוש 10075 חלקות 183 ו-184.  
בתכנית סה"כ 8 יח"ד במבנים דו משפחתיים.  
בנוסף התכנית מגדילה תכסית, משנה קווי בניין ומשנה גובה מבנה.  
התכנית כוללת חלוקת השטח בהסכמה, בהתאם לבעלויות בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 תוספת זכויות יח"ד בגוש 10075 חלקות 183, 184 בכרכור

מספר התכנית 308-1071091

1.2 שטח התכנית 1.916 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
199475	קואורדינאטה X
708625	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בחלקה שבין רחוב מכורה 8 לרחוב מכורה 10.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מכורה	פרדס חנה-כרכור

שכונה מרכז כרכור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10075	מוסדר	חלק		183-184

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 24



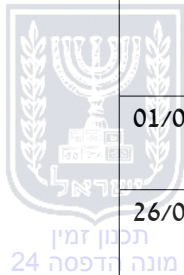
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
01/03/1971		1235	1705	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/17 בתחומה	החלפה	<u>ש/17</u>
26/08/1973		2236	1940	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/18 בתחומה	החלפה	<u>ש/18</u>
17/12/1981		620	2772	תכנית זו מחליפה את תכנית ש/252 בתחומה	החלפה	<u>ש/252</u>
15/08/2017		8514	7567	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>353-0138586</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 55 26/03/2024	יונית גולן אברהם	05/02/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	11: 18 13/02/2024	יורם וגשל	01/02/2024	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	12: 33 08/02/2024	שלומי ממן	08/02/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	11: 44 30/01/2024	שלומי ממן	30/01/2024	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	אייל הרצוג (1)			גן השומרון					Hertsog@b mh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן השומרון.

**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	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman -arc.co.il
	מודד	סאלח אבו ואסל	1651	משרד מדידות מוחמד אבו ואסל	פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@g mail.com
שמאי	יועץ	יונית גולן אברהם	689		בנימינה- גבעת עדה	השריג	2			yonit@ya- shamaut.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין, הגדלת תכסית, הגדרת זיקת הנאה ושינוי גובה מבנה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד

הגדלת תכסית

תוספת זכויות בניה

שינוי גובה מבנה

שינוי קו בניין

הגדרת זיקת הנאה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2,1
זכות מעבר	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,916	מגורים א'
100	1,916	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,911.96	מגורים א'
100	1,911.96	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



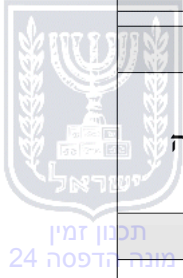
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. מגורים 2. משרד בהיקף של עד 30 מ"ר מסך הזכויות העיקריות המוקנות לכל יח"ד, לטובת בעל אותה דירה	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
1. תותר חצר אנגלית 2. יותר מחסן במרווח בין קו בניין לגבול מגרש 3. בתא שטח 1 ניתן לבנות 6 יח"ד ב 3 מבנים דו משפחתיים, בתא שטח 2 ניתן לבנות 2 יח"ד במבנה דו משפחתי. 4. מרחק בין מבנים יהיה 0 או 6 מטר	
<b>מרתפים</b>	ב
1. לא יתאפשר ניווד שטח המרתף אל מעל מפלס הכניסה הקובעת. 2. ניתן לבנות את הממ"ד במרתף. 3. יותר ניווד שטחים ממעל הקרקע למתחת לקרקע	
<b>רישום זיקת הנאה</b>	ג
<b>סימון מהתשריט: זכות מעבר</b> תותר זיקת הנאה ברוחב 4.5 מטר למעבר הדדי, ברכב וברגל בלבד. כפי שמופיע בתשריט. תא שטח 2 תציב את התשתיות (לרבות חברת חשמל, טל"כ, מועצה מקומית) בגבול תא שטח 2 הפונה לכביש. ככל והרשויות הנ"ל לא תאפשרנה המיקום הנ"ל בחזית תא שטח 2 הפונה לכביש, אזי תינתן זיקת הנאה לבעלי תא שטח 2 להציבם בתחום זיקת ההנאה ליד תשתיות קיימות.	



## 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	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
3	3	4	3	1	2	(2) 7.5	6	48	300	(1) 210	1050	1419	1	מגורים א'	מגורים א'
4	3	1	3	1	2	(2) 7.5	2	48	100	70	350	497	2	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) ניתן לנייד שטח שרות לתת הקרקע לטובת בניית ממ"ד.

(2) 8.5 מטר לבנין בעל גג משופע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2

ניהול מי נגר

יעד נגר לטיפול בתחומי התכנית הינו 107 מ"ק.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

מיצוי זכויות בניה :

במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור, וזכויות הבניה במגרש

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תצ"ר כתנאי להיתר ורישום סופי כולל רישום זיקת ההנאה כתנאי לתעודת גמר

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**גולן אברהם יונית שמאות מקרקעין** GOLAN AVRAHAM YONIT REAL ESTATE APPRAISAL

**טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים**

טופס מס' 2 - תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009 (תקנה 5)

לתכנית מס' 308-1071091

מצב יוצא						מצב נכנס					נתוני מקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה / מגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס"ד	
2/4/24	<i>[Signature]</i>	מגורים א'	100%	1,419	1	מגורים א'	100%	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עופר יעקב בע"מ, על כל הבעלים	55476170	הרצוג אייל	994	1,000	183	10075	1	
						מגורים א'	46%	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עופר יעקב בע"מ, על הבעלות של הרצוג אייל	55476170	הרצוג אייל	922	970	184	10075	2	
13/3/24	<i>[Signature]</i>	מגורים א'	100%	497	2	מגורים א'	54%	רשומה הערה בדבר הסכם שיתוף בין הבעלים	57369217	הרצוג רבקה	922	970	184	10075	3	
											1,916	סך הכל שטח התכנית				

05/02/2024

תאריך

689

מספר רישיון



יונית גולן אברהם  
שם שמאי המרקעין

