

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-1075464

שינוי בהוראות בניה גוש 10111 חלקות 154-155, רח' בית אל, פח"כ



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2024

לאשר את התוכנית

04/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005216484/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקות 154,155 גוש 10111 ברחוב בית אל בפרדס חנה כרכור. החלקה שייכת למתחם 18, תת מתחם 109 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית מציעה איחוד לשתי החלקות, מוסיפה 5 יח"ד ל 4 היח"ד המאושרות, סה"כ 9 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד קטנות), מוסיפה זכויות הבניה, משנה קו בניין וקובעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10111 חלקות 154-155, רח' בית אל, פח"כ

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

308-1075464

מספר התכנית

1.764 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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
196250	קואורדינאטה X
708100	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

התב"ע חלה על חלקות 154,155 גוש 10111 ברחוב בית אל 7-9, פרדס 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	בית אל	7	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10111	מוסדר	חלק		154-155

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/1, הוראות תכנית ש/1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1324	560		22/12/1966
ש/209	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/209, הוראות תכנית ש/209 לא יחולו בתחום תכנית זו.	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/960/1	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית מק/ש/960, הוראות תכנית מק/ש/960 לא יחולו בתחום תכנית זו.	4939			04/12/2000
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 החלפה. הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית הסבה ל ש/209, הוראות תכנית הסבה ל ש/209 לא יחולו בתחום תכנית זו.



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 31 29/08/2023	תמיר כהן	29/03/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		21: 22 08/05/2024	יניב טלמון	08/05/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		12: 00 10/04/2022	יורם וגשל	10/04/2022	9	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 13 02/03/2022	יניב טלמון	02/03/2022	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	מאיר גוטרבוים	19382		פרדס חנה- כרכור	המייסדים	80			guterbaum@gmail.com
	פרטי	אודליה חכימזדה (1)			פרדס חנה- כרכור					avipony@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרדס חנה כרכור.

**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	3			yoram.vagshal@gmail.com
	שמאי	תמיר כהן	806		חדרה	הרצל	25	04-9591112		office@ckv.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	שטחן של דירות קטנות יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).

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

איחוד חלקות 154,155, תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין וקביעת הוראות בניה בגוש 10111.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. איחוד חלקות.
2. תוספת שטחי בניה.
3. תוספת יח"ד.
4. שינוי קו בניין צידי ואחורי.
6. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זכות מעבר	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,764	100
סה"כ	1,764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	259.04	14.72
מגורים ב'	1,500.96	85.28
סה"כ	1,760	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. מגורים. ב. משרד למקצועות חופשיים בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור בעלי אותה יח' מגורים שבה נבנה המשרד.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<b>שימושים</b> א. מגורים. ב. משרדים למקצועות חופשיים בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור בעלי אותה יח' מגורים שבה נבנה המשרד. ג. גן ילדים פרטי, מעון יום.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> 1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'. 3. תקבע נסיגה בקומה השלישית כלפי דרום, במבנים שצפונית לתא שטח 2 - גם בחלקה 154 וגם בחלקה 155



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 6	(2) 2.8	1	3	1	2	(1) 8.5	1	20		50	180	259	2	מגורים א'	מגורים א'
(3) 6	4	3	3	1	3	10.5	(6) 8	140	(5)	(4) 400	1110	1505	1	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:

יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה קובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' עבור מבנה בעל גג משופע, 7 מ' למבנה בעל גג שטוח.

(2) 2-2.8, לפי תשריט.

(3) בניה קיימת שנבנתה בהיתר תיחשב מאושרת. כל בניה חדשה תהיה לפי קווי הבנין שנקבעים בתכנית זו.

(4) 50 מ"ר ליח"ד.

(5) יותר לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(6) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
2. יותרו מכפילי חניה משוקעים בתת הקרקע.

6.2

ניהול מי נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.
2. כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש. נטיעת העצים תהיה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המחסנים וחלקי המבנה המיועדים להריסה ע"פ תכנית זו.

6.4

הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

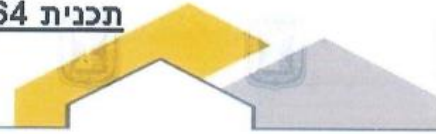
7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנית 308-1075464 17/04/2023 12:21:17 נספח טבלאות איזון והקצאה

**TAMIR COHEN ■ TSVI KAZIR**  
APPRAISAL, ARBITRATION & CONSULTING



**תמיר כהן ■ צבי קציר**  
שמאות, בוררות וייעוץ במקרקעין

office@ckv.co.il

04-9591112

04-9597489

Hertzl 25, Hadera מתחם הפיאצה, חדרה הרצל 25, מתחם הפיאצה, חדרה

טופס 2 (תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 308-1075464 - שינוי בהוראות בניה 10111 חלקות 154-155, רח' בית אל, פח"כ

מצב יוצא				מצב נכנס							נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש/תא שטח המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש/תא המוקצה	מס' התמורה/תא שטח	יעוד החלקה או המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	מס' זהות	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל במגרש המאוחד (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
29-08-23		מגורים א'	50.0%	259	2		מגורים א'	16.61%	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על החכירה של שיינפלד מעין ושחר	036154425	שיינפלד מעין	קק"ל	888	966	154	10111	1.
29-08-23		מגורים א'	50.0%	259	2	מגורים א'	16.61%	061010385		שיינפלד שחר	2.						
29-08-23		מגורים ב'	41.8%	1,505	1	מגורים א'	66.77%	025753922		רויטברג לביא מיכל	3.						
29-08-23		מגורים ב'	58.2%	1,505	1		מגורים א'	100.00%	צו הריסה לטובת בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה תו"ב 4496-09-08	31451024	חכימוזה אודליה	קק"ל	876	942	155	10111	4.
			100.00%	1,764				100.00%					1,764	942	סך הכל		

29/03/2023  
תאריך

806  
מס' רישיון



חתימת השמאי

כהן תמיר  
שם שמאי מקרקעין