

3000254707-33

30-38200

15-05-48

יוק הליכי תהליך הבניה להצעת הבניה למגורים
(הוראת שעה) התשע"א-2011
משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 3.12.13

אשר את ההחלטה:

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

סימלית השקעות (1994) מ"מ
51195032014

תאריך: י"ז הוועדה לדיור לאומי



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות לצרכי תכנון כלכלי, אך בה כדו להקנות כל זכות הקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאימים. זכויות תכנון כלכלי לא יבטלו את זכויות התכנון הכלליות. זכויות תכנון כלכלי לא יבטלו את זכויות התכנון הכלליות. זכויות תכנון כלכלי לא יבטלו את זכויות התכנון הכלליות.

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או הנדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל זכותנו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

פרגורמה לשטחי ציבור ומטח

מתחם הטריז (353-0121889) ומתחם מחנה 80 (353-0121889) מס' 353-0121889

פרדס חנה כרכור - פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693 ביום 14.11.13

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0121889

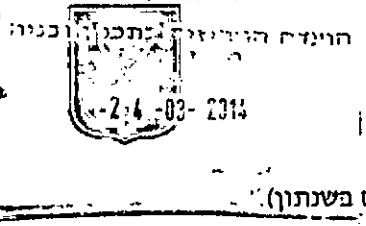
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693 ביום 11.5.14

הפרוגרמה עבר מתחם הטריז מבוססת על תכנית השלד למתחם. הפרוגרמה חושבה כפרוגרמה שכונתית על בסיס מספר תושבים צפוי בשכונה. במקביל התווספו לתוכנית שטחי ציבור נדרשים ברמה היישובית בתיאום מלא עם המועצה המקומית פרדס חנה כרכור המכילה בימים אלו תכנית מתאר יישובית. הפרוגרמה חושבה תוך בחינת צרכי היישוב על בסיס המצאי היישובי הקיים והמתוכנן, בהתאם לצרכי היישוב.

הפרוגרמה בוחנת את כלל שטח הקרקע שיש להקצות על-מנת לספק כמות נאותה של שירותי ציבור לתושבי היישוב. שטחים אלו מחושבים בהתאם לגודל האוכלוסייה ומאפייניה, ובהתאם לאופי היישוב (חדש/וותיק, יהודי כללי/חרדי וכיוצ"ב).

השירותים הנבדקים בזמן הכנת הפרוגרמה הם שירותי חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים, שטחים מוניציפאליים ושטח לרזרבה תכנונית. תדריך התכנון להקצאת שטחים לשירותים ציבוריים² מבחין בין שירותים דורשי קרקע ציבורית, לבין שירותים שאינם דורשי קרקע ציבורית. אבחנה זאת נעשית על רקע הפרטת חלק מהשירותים הציבוריים בשנים האחרונות (כמו מוסדות בריאות), הנטייה הגוברת להפעלת שירותים שונים בשטחים שחירים והרצון לייעל את השימוש בקרקע (שילוב שירותים).

הפרוגרמה בתכנית השלד הוכנה עבור שני מתחמי התכנון במקביל (מתחם הטריז ומתחם מחנה 80) פריסת מוסדות הציבור תוכננה לפי שלבי הפיתוח המוצעים תוך התחשבות בצרכי היישוב לאורך זמן - בהתאם לכך הוקצה בייס יסודי, בייס על יסודי ומרכז רובעי כבר במתחם הטריז הזמין לפיתוח מיידי.



נתוני הבסיס לחישוב הפרוגרמה:

- גודל משק בית ממוצע: 3.5³
- גודל שנתון לצורך חישוב כמות וגודל מוסדות חינוך: 2.2% (132 תלמידים בשנתון)
- חישוב רזרבה תכנונית על פי הקצאה של 0.3 מ"ר לאדם.

¹ תכנית השלד מתחם הטריז ומחנה 80 (הרשאת תכנון 569) אומצה בוועדה המחוזית ב-12.6.12.
² תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2005), בהוצאת המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.
³ בהתאם לעמ' 41 בתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שכונה חדשה אוכלוסייה יהודית כללית.



עמוד 1 מתוך 7
N: ויישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכניות מפורטות #3703/מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז + מחנה 80 עדכון להפקדה doc.040813

חישוב שטחים פתוחים על פי הקצאה של 0.14 מ"ר לאדם. השימוש במפתחות גבוהים נועד לשמר את האופי היישובי הייחודי של פרדס חנה כרכור גם בשכונה החדשה המתאפיינת בבינוי עירוני וכן על מנת לייצר מענה רובעי לפארקים ושטחים ציבוריים פתוחים כפי שמפרט נספח הנוף.

מתחם הטריז

סה"כ משקי בית צפויים בשטח התכנית: 668

סה"כ אוכלוסייה: כ- 2,340 תושבים

מוסדות ציבור: 4 מעונות יום, 5 גני ילדים, בית ספר יסודי (12 כיתות), מרכז תרבות וקהילה + בית ספר על יסודי (36 כיתות).

מתחם מחנה 80

סה"כ משקי בית צפויים בשטח התכנית: 1,030

סה"כ אוכלוסייה: כ- 3,600 תושבים

מוסדות ציבור: 5 מעונות יום, 9 גני ילדים, בית ספר יסודי (18 כיתות), בית כנסת.

פירוט שירותי הציבור מפורט בלוח 2 להלן בהתייחס לשירותים הבאים:

מעונות יום: בשכונה יידרשו כ-9 מעונות יום. 4 במתחם הטריז ו-5 במתחם מחנה 80. כיתות המעון יבנו במבנים של שלוש עד חמש כיתות בשטח של 0.3 דונם לכיתת מעון.

גני ילדים: בשכונה יידרשו כ-14 כיתות גן. 5 במתחם הטריז ו-9 במתחם מחנה 80. כיתות הגן יוקמו במבנים של 3 כיתות כ-1.5 דונם עבור כל מבן.

בתי ספר יסודיים: יוקמו שני בתי ספר יסודיים: במתחם הטריז יוקם בית ספר יסודי המונה 12 כיתות + שטח חנייה יעודי. במתחם מחנה 80 יוקם בית ספר יסודי המונה 18 כיתות + שטח חנייה יעודי.

הקצאת שטחי הקרקע בבתי הספר מאפשרת הקמת מגרשי ספורט בשטח המוסדות. השימוש במגרשי הספורט יקבע על ידי הרשות בהתאם לפיתוח כלל שימושי הספורט בשכונה המתוכננת.

בית ספר על יסודי ומרכז התרבות והקהילה: בית הספר העל יסודי ימנה 36 כיתות. בית הספר יספק מענה לצרכים כלל עירוניים, בתאום עם תוכנית המתאר. בצמוד לבית הספר העל יסודי במתחם הטריז ייבנה מרכז תרבות וקהילה רובעי, כחלק ממתן מענה לצרכים כלל יישוביים בשטח השכונה.

המרכז הרובעי תוכנן בתיאום עם המועצה המקומית ונועד לספק את צרכי היישוב כולו ובעיקר את אזור כרכור. הקצאה זו נערכה אף על פי שהשכונה אינה עומדת בסף הכניסה הנדרש להקצאת קרקע למרכז רובעי זה. בנוסף להקצאה רחבה זו הקצתה הפרוגרמה שטחים נוספים לצורך רזרבה תכנונית שכונתית, כנדרש.

עמוד 2 מתוך 7

N: איישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכניות מפורטות #13703 מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז + מחנה 80 עדכון להפקדה doc.040813

מתחם בית הספר העל יסודי ומרכז התרבות יכלול מענה למתקני ספורט כולל אולם ספורט, מגרש משולב, מגרשי טניס ובריכת שחיה.

לאור עירוב השימושים המוצע המשלב מוסדות חינוך וקהילה המתאפיינים בשעות פעילות שונות ניתן לצמצם את הקצאת השטחים הנדרשת עבור כל אחד מהמוסדות ולאפשר שימוש מקביל בחלק מהשירותים הנלווים של כל אחד מהמוסדות (חנייה, ממכר מזון, חדרי ספורט וכיוצא בכך). בנוסף, אופייה העירוני של השכונה ובפרט של הבינוי הסמוך למרכז, מעודדים בינוי מוסדות חינוך במספר קומות תוך ניצול מיטבי של הקרקע.

לאור זאת השטחים שהוקצו לבית הספר התיכון נמוכים מעט ביחס לתדריך שירותי הקרקע. כמו כן חלק מהקצאת השטחים עבור המרכז תינתן במסגרת התוכנית המפורטת בשטח מחנה 80 ולא בשטח הטריז. במידה ולא יעשה שימוש בשטחים אלו הם ישמשו כחלק אינטגרלי מהשצי"פ המרכזי של השכונה.

בית כנסת – בשכונה אין סף כניסה לבית כנסת אולם הוקצה שטח להקמת בית כנסת כחלק ממענה לצרכי היישוב- במתחם מחנה 80. מומלץ לשלבו עם מבני ציבור אחרים.

לוח 1 מפרט את פריסת המוסדות בכל אחד מהמתחמים המתוכננים. ולוח 2 בהמשך מציג חישוב מפורט של שטחים נדרשים עבור כל אחד מהשימושים.

לוח 1 התאמת מגרשים שהוקצו בתשריט לצרכים הפרוגרמטיים

מתחם			מתחם הטריז - 353-0121889			מתחם 80 - 353-0127860		
יעד קרקע	תא שטח	דגם	מספר כיתות מתצע	תא שטח	דגם	מספר כיתות	תא שטח	דגם
כיתות גן / מענת יום	402	2.8	3 כיתות גן + 2-1 כיתות מעון	402	1.5	3-2 כיתות גן + 2-1 כיתות מעון	403	4.0
	501	4.0	3 כיתות גן + 4-1 כיתות מעון	404	2.3	3-2 כיתות גן + 2-1 כיתות מעון	401	9.6
						18 כיתות בייס		
בי"ס יסודי	401	6.5	12 כיתות בייס	606	3.0	שטח שיעודו שטח משלים למרכז התרבות	403	36.7
מרכז תרבות וקהילה / בי"ס על יסודי	403	36.7	36 כיתות בייס + מרכז קהילתי (כיתות חוגים ומטא)	20.4				
סה"כ		50.0						

מסחר שכונתי

בשתי השוכנות המתוכננות ניתנה הקצאה לשטחי מסחר שכונתי. הקצאה זו נועדה להבטיח נגישות מקסימאלית למוצרי בסיס ושירותי יסוד ומסחר מקומי במענה לכוח הקנייה החזוי של תושבי השכונה ומתחמים גובלים ללא תלות בכלי רכב.

סה"כ הוקצו 4,000 מ"ר למסחר – במתחם הטריז הוקצו כ- 2 דונם למסחר (1,500 מ"ר) ובמתחם מחנה 80 כ- 3.5 דונם למסחר (כ- 2,500 מ"ר). בשני המתחמים כוללת הקצאה זו מענה מלא לחניה צמודה הנדרשת למסחר. מתחמי המסחר והחניה הצמודה יתאפיינו בבניה דו קומתית.

עמוד 3 מתוך 7

N: וישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכנית מפורטת #3703 מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז+ מחנה 80 עדכון להפקדה doc.040813



שטחי המסחר ירוכזו במרכז השכונה, לאורך השדרה הראשית ובסמוך למרכזי החינוך והתרבות כך שישתלבו במרקם השכונה ויחזקו את המוקדים המתוכננים ותתאפשר אליהם נגישות מקסימאלית לשטחים אלו.

שטחי ציבור פתוחים

כפי שפורט בהנחות לפרוגרמה חישוב השטחים הפתוחים נעשה על פי הקצאה של 0.14 מ"ר לאדם. על בסיס הנחה זו ידרשו בשכונת הטריז 32.7 דונם של שטחים פתוחים (על פי חישוב של 3.5 נפשות למ"ב ב-668 יח"ד). היקפי שטחי הציבור חושב במקור על פי היקף מעט גבוה יותר של יח"ד ועל כן הוקצו כ-34 דונם לשטחים פתוחים כפי שמוצג בלוח 2 ומפורט בנספח הנוף של התוכנית.

לוח 2 שטחי ציבור פתוחים

גודל (דונם)	ייעוד
21.0	שצ"פ על שכונתי
7.4	שצ"פ שכונתי
4.0	שצ"פ כיס*
1.0	גן כניסה
33.4	סה"כ

* מהווים חלק מבינוי המבנים

השטחים הפתוחים בתוכנית נבנו על פי מדרג הנע מגני כיס ועד לשצ"פ על שכונתי. נוסף על כך נכללים בתוכנית שטחי ציבור המהווים את ליבת השדרה המרכזית וכן שטח ציבורי פתוח המשמש שטח חייץ בין השכונה ובין מפרידן כביש 65 המתוכנן לצידה. לוח 3 מפרט את פריסת השצ"פים בתא השטח הייעודיים בתוכנית

לוח 3 שטחי ציבור פתוחים - בחלוקה לתאי שטח

ייעוד	גודל (דונם)	תא שטח
שצ"פ שכונתי	2.0	601
שצ"פ שכונתי	1.2	602
שצ"פ שכונתי + שצ"פ על שכונתי	24.8	603
שצ"פ כחלק מהשדרה המרכזית	2.4	604
שצ"פ כחלק מהשדרה המרכזית	2.2	605
שטח חייץ בין המפרידן ואזור המסחר לשכונת	11.3	606
מוסדות ציבור+גן כיס- 1.2 בלבד משמש כשצ"פ	4.0	501
	45.2	סה"כ
ללא שטח חייץ ושטחי השדרה המרכזית וכן לא כולל גני כיס המהווים חלק מבינוי המבנים	29.3	סה"כ

עמוד 4 מתוך 7

N: ויישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכניות מפורטות #3703 מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז+ מחנה 80 עדכון להפקדה doc.040813

לוח 4 פרוגרמה שטחים עבור שירותי ציבור

הערות	מתחם מחנה 80				מתחם הטריז				מ'ס' תלמידים בכיתה	חינוך
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למוסד (דונם)	מ'ס' מוסדות	מ'ס' כיתות	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למוסד (דונם)	מ'ס' מוסדות	מ'ס' כיתות		
כיתות המעון יבנו במבנים של 3 עד 5 כיתות בשטח של 0.33 דונם לכיתת מעון.	1.7	1	2	2	1.4	1	1	2	גילאי 0-1: 12	מעון יום (גילאי 0, 1, 2)
				3				2	גילאי 1-2: 25	
במתחם הטריז תדרש הקצאה ל-5 כיתות גן. במתחם מחנה 80 תדרש הקצאה ל-9 כיתות גן נוספות. כיתות הגן יוקמו במבנים של 3 כיתות כ-1.5 דונם עבור כל מבן.	4.5	1.5	3	6	2.5	1.5	2	3	30	גן טרום חובה (גילאי 3-4)
				3				2	30	גן חובה (גילאי 5)
יוקמו 2 בתי ספר יסודיים: במתחם הטריז יוקם בית ספר יסודי המונה 12 כיתות + שטח חנייה יעודי. במתחם מחנה 80 יוקם בית ספר יסודי המונה 18 כיתות + שטח חנייה יעודי.	9.5	9.5	1	18	6.5	6.5	1	12	30	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו')
בית הספר העל יסודי ייתן מענה לצרכים כלל עירוניים, בתאום עם תוכנית המתאר. לאור השילוב המוצע עם מרכז התרבות והקהילה היקף השטחים הנדרש נמוך ביחס להקצאה מומלצת	-	-	-	-	25	27	1	36	30	בית-ספר על-יסודי (כיתות ז'-יב')



עמוד 5 מתוך 7

N: אישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכניות מפורטות #3703\מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז+ מחנה 80 עדכון להפקדה 040813.doc



המשך - לוח 2 פרוגרמה שטחים עבור שירותי ציבור

הערות	מתחם מחנה 80						מתקנים / מוסדות	תרבות, חברה וקהילה
	מתחם הטריו			מתחם הטריו				
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)		
יבנה בצמוד לבית הספר העל יסודי במתחם הטריו, כחלק ממתן מענה יישובי בשטח השכונה. כולל שטח חנייה יעודי.	-	-	-	17	17	3,000-4,000	1	מרכז תרבות וקהילה
אין סף כניסה, כתלות בצרכי היישוב, מומלץ בצמוד לשטח ציבורי פתוח, ניתן לבחון שילוב במרכז הקהילתי	-	-	-	-	-	100-200	-	מועדון נוער
אין סף כניסה, כתלות בצרכי היישוב, מומלץ בצמוד למבני ציבור אחרים, שירותים מסחריים, נגישות, ניתן לבחון שילוב במרכז הקהילתי	-	-	-	-	-	200-100	-	מועדון מבוגרים
לא הקצאה נפרדת. ישולב בניה"ס היסודי או בהסת מבנה קיים במקום מרכזי.	-	-	-	-	-	150-200	-	ספרייה

עמוד 6 מתוך 7

N: איישובים ופרדס חנה/טריו 80 תוכניות מפורטות #3703 מסמכי תכנון ופרוגרמה ופרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריו + מחנה 80 עדכון להפקדה doc.040813

משרד ראשי: רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

e-mail: citylink@citylink.co.il web: <http://www.citylink.co.il>



המשך - לוח 2 פרוגרמה שטחים עבור שירותי ציבור

הערות	מתחם מחנה 80			מתחם הטריז			מתקנים / מוסדות	ספורט
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)		
	כחלק מבית הספר העל יסודי ומרכז תרבות וקהילה	-	-	-	-	-		
כחלק מבית הספר העל יסודי ומרכז תרבות וקהילה	-	-	-	-	-	1,350	2	מגרש משולב
כחלק מבית הספר העל יסודי ומרכז תרבות וקהילה	-	-	-	-	-	700	-	מגרשי טניס
כחלק מבית הספר העל יסודי ומרכז תרבות וקהילה	-	-	-	-	-	400	-	כריכת שחייה
כחלק מבית הספר העל יסודי ומרכז תרבות וקהילה	-	-	-	-	-	-	לפי דרישה	מתקני אתלטיקה
דת								
אין סף כניסה. יוקם כחלק מצרכי היישוב- במתחם מחנה 80. מומלץ לשלב עם מבני ציבור אחרים. ניתן להקים על שטחי הדורבה / כקומה שנייה מעל כיתת גן/מעון.	0.5	-	150-250 מ"ר סה"כ	-	-	150-250 מ"ר סה"כ	לפי דרישה	בית כנסת
רזרבה תכנונית								
לפי מדד של 0.3 מ"ר לתושב. יש למקם במגרשים של 1.5 דונם ומעלה בקריסה שכונתית ככל האפשר	1.1			0.7				ברמה שכונתית
	17.3			53.1		70.4		סה"כ שטח למוסדות ציבור:
	20.3			50.1		70.4		סה"כ שטח למוסדות ציבור (העברת 3 דונם משטח הטריז לשטח מחנה 80):

עמוד 7 מתוך 7

N: איישובים/פרדס חנה/טריז 80 תוכניות מפורטות #3703\מסמכי תכנון/פרוגרמה/פרוגרמה לשטחי ציבור תכנון מפורט מתחם הטריז + מחנה 80 עדכון להפקדה 040813.doc