



אוכלוסיית פרדס חנה- כרכור מונה כ- 55,000 תושבים. קצב גידול האוכלוסייה עומד על 2.3%, לפי נתוני הלמ"ס 2019. תכנית המתאר הכוללת של היישוב שאושרה בשנת 2017 מניחה גידול של אוכלוסיית היישוב לכ- 55,000 תושבים עד שנת 2030. הריבוי הטבעי ביישוב עמד בשנת 2018 על 554 תושבים וגידול התושבים מהגירה עמד באותה שנה על 677 תושבים. מעל לעשור ישנה מגמת הגירה חיובית עקבית אל היישוב. מרבית המהגרים בגילאים 30-64, חלקם משפחות עם ילדים וחלקם ללא ילדים. המחירים ביישוב עלו בשנים האחרונות והביקוש למגורים עולה בהתאמה. כיום מאושרות ביישוב כ- 16,000 יח"ד, גודל משק בית ממוצע ביישוב הינו 3.1 נפשות, גודל שנתון חינוך הינו 1.7% מהאוכלוסייה.



תמ"א 35 ותמ"מ 6 מגדירות את היישוב כיישוב עירוני מדגם 2. הצפיפות המינימלית המוגדרת בתמ"א 35 הינה 9 יח"ד לדונם לדגם ישוב זה במחוז חיפה בנפת חדרה. לאור הרצון של המועצה לשמור על צביון היישוב, הוגדר חזון ליישוב - מושבה ירוקה, הטרוגנית ורב קהילתית, המשלבת צביון כפרי למחצה עם מערך תפקודי עירוני מגוון.



תכנית המתאר הכוללת – מאפשרת תוספת של 8,300 יח"ד בשנים הקרובות, ובסך הכל 24,300 יח"ד בתחום היישוב. ההערכה הריאלית למימוש עד שנת 2030 היא כ- 17,500 יח"ד, האמורות לכלול 55,000 תושבים. תכנית המתאר מתמקדת בחיזוק והרווית המרקם הבנוי הקיים ומדגישה את הצורך להימנע מהרחבת היישוב על פני שטחים פתוחים. לצורך חיזוק המרקם הקיים מייעדת התכנית 6,500 יח"ד, מתוך תוספת יח"ד שהתכנית מאפשרת, להליך של התחדשות. התכנית מבהירה כי התחדשות עירונית הינה הליך תכנוני המיועד לחידוש, חיזוק קונסטרוקטיבי ו/או ציפוף המרקם הבנוי באמצעות תכניות לתוספת זכויות בניה ו/או יח"ד במבנה קיים בבניה רוויה, בן 4 קומות ברוטו ומעלה, ותוך חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ולמטרות הגנה בטחונית, ו/או שיקום חזותי של מבנים קיימים כנ"ל. עוד מבהירה התכנית כי התחדשות עירונית בתכנית המתאר אינה כוללת פינוי בינוי.

הנספח הפרוגרמתי של תכנית המתאר מתייחס לאוכלוסיית יעד של כ- 57,000 תושבים בשנת 2030. לפי הניתוח הפרוגרמתי חסרות ביישוב 45 כיתות למעונות יום ו-50 כיתות לגנים, סה"כ נדרש כ-40 דונם למוסדות חינוך קטנים. הנספח מגדיר פיזור של מוסדות ציבור שכונתיים קטנים במסגרת תכניות מפורטות, ושילובם במרקם המגורים במתחמים מתחדשים. בפועל נדרשת תוספת קטנה של הקצאת קרקע ציבורית, מכיוון שקיימים שטחי רזרבה נרחבים בתחום היישוב.



תכנית עמל- הדרים – הינה תב"ע לתכנון מחדש של כ-17 דונם על קרקע פנויה בלב המרקם הבנוי של פרדס חנה- כרכור. הקרקע הינה בבעלות קרן קיימת לישראל. שטח התכנית נמצא במתחם 16 המוגדר בתכנית המתאר הכוללת כמתחם הסובב את מרכז המושבה ההיסטורי של פרדס חנה, ומהווה פסיפס של שכונות ותיקות בצד שכונות חדשות בנויות ואזורים בהם קיימות תכניות תקפות למגורים שטרם מומשו. הבינוי המוצע מייצר מרקם מגורים איכותי בצפיפות גבוהה מהקיים, בגובה מקסימלי של 5 קומות, המשתלב בצביון הכפרי של האזור, וכולל מערך שטחים פתוחים. מיקום התכנית בלב מרקם בנוי על קרקע פנויה מאפשר הזדמנות להתחדשות עירונית של האזור באמצעות תכנון מיטבי של מתחם חדש בצפיפות גבוהה תוך שימור העצים הותיקים הקיימים בשטח. לפי חישוב של 3.1 נפשות למשק בית ממוצע, צפויים להתגורר בתחום התכנית 248 תושבים, בצפיפות ממוצעת של 14.2 יח"ד לדונם. לפי חישוב 1.7% מהאוכלוסייה בכל שנתון, צפויים להיות 4 ילדים בכל שנתון גיל בתחום התכנית. התכנית מציעה 80 יח"ד בתמהיל דירות מגוון, ודירות בגדלים משתנים החל מ- 60 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר ובגודל ממוצע של 96 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד).

התכנית נחלקת לשני אזורים, האזור המערבי - בין רחוב עמל והדרים, והאזור המזרחי - בין רחוב עמל והבוטנים. מגרשי המגורים מרוכזים בחלק המערבי של התכנית ואילו השטחים הציבוריים מרוכזים בשטח המזרחי. התכנית שומרת על עצי האלון העתיקים, הקיימים בחלקה המזרחי של התכנית, ומציעה שטח ציבורי פתוח של כ- 6.5 דונם סביבם. בפינה הדרום מערבית של החלק המזרחי בתכנית, על רחוב עמל,





מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של 2 דונם. המבנה יכול לתת מענה למבני חינוך קטנים כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער או לשירותים קהילתיים בקנה מידה שכונתי.
שטחים לצרכי ציבור

הערות	שטח מוצע בדונם	כמות יח' מוצעת	שטח נדרש בדונם	יח' נדרשות	צרכים פרוגרמטיים
	-	0	-	0	מעון יום
מקבל מענה מחוץ לתכנית	-	0	0.5	1	גן ילדים
	-	0	-	1	בי"ס יסודי
	-	0	-	1	בי"ס על יסודי
	-	0	-	0	חינוך מיוחד
	-	0	-	0	מועדון נוער
	-	0	-	0	שירותי בריאות ורוחה
	-	0	-	0	בית כנסת
להחלטת הרשות המקומית.	2		-	-	סה"כ שימושים ציבוריים
	6.5	0	1	-	שטח ציבורי פתוח
	8.5		1.5		סה"כ

