

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0340034

הסדרת גישה למרכז תבורי, פרדס חנה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
אישור תוכנית מס' 308-0340034
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2016005 כיום 22/6/16
יו"ר הועדה מהנ"ס הועדה

הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור
הפקדת תכנית מס' 308-0340034
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2016009 מיום 28/10/15
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0340034
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____ עמוד _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0340034
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7251
מיום 20/4/16 עמוד 5275



דברי הסבר לתכנית

תכנית 353-0078717 ביטלה גישה שהייתה קיימת לכלי רכב מרחוב גלעד תוך קביעת גישה מרחוב השומר. רחוב השומר - הינו רחוב צר, שמעברו המזרחי בנויות דירות מגורים, ואשר מבחינה טופוגרפית אינו מתאים כעורק כניסה עיקרי. תכנית זו באה על מנת להחזיר את הגישה מרחוב גלעד שהוא בנסיבות, הציר האידיאלי והמיטבי לכניסה לחניות העיליות במגרש וכפי שאושר בתכנית ש/1327.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת גישה למרכז תבורי, פרדס חנה
		מספר התכנית	308-0340034
1.2	שטח התכנית		9.233 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

197889 קואורדינאטה X

708826 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז תבורי בפינת הרחובות גלעד, הדקלים, השומר

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גלעד	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק		182-183, 288-291, 320

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4001, 1001	353-0078717

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
353-0078717	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0078717 ממשיכות לחול.	6774	4560	20/03/2014
ש/ 1327	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1327 ממשיכות לחול.	6140	243	07/10/2010

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				דנה גב		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דנה גב		תשריט מצב מוצע
תנועה	מנחה	1:250	1	18/10/2015	טארק עמרי	05/10/2016	
מצב מאושר	רקע	1:1250		12/07/2015	דנה גב	26/01/2016	

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			מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	42	04-6229966	04-6229977	ofer@shayhai.co.il

(1) כתובת: המושב 42 פרדס חנה כרכור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gmail.com

תכנית מס': 308-0340034 - שם התכנית: הסדרת גישה למרכז תבורי, פרדס חנה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	
	יועץ תחבורה	טארק עמרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	(1)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@gmail.com

(1) כתובת: צרת ת.ד. 8810.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת גישה למתחם מרחוב גלעד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת גישה למתחם מרחוב גלעד להולכי רגל ולכלי רכב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.233	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	8,070	מסחר ותעסוקה

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

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ככר עירונית	446.4	4.84
מסחר ותעסוקה	8,786.54	95.17
סה"כ	9,232.94	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	446.37	4.83
מסחר ותעסוקה	8,786.57	95.17
סה"כ	9,232.94	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר/מתחם לשימור	833.25
זיקת הנאה	77.31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות ש/1327 ו- 353-0078717
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות ש/1327 ו- 353-0078717
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
													1	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

עפ"י תכניות מאושרות ש/1327 ו- 353-0078717

6. הוראות נוספות

6.1 שימור

1. המבנה המרכזי והבאר ההסטורית, המרחב הפתוח שביניהם ועצי הושינגטוניה המסומנים בתשריט בסימון של שימור - הינם לשימור.
2. השימור יעשה עפ"י הנחיות המפורטות בנספח השימור.
3. באתר, באזור המבנה או באזור הבאר, יוצגו ע"ג שילוט תולדות המפעל.
4. בשטח המסומן בנספח כ-"מתחם לשימור" לא תותר תוספת בניה/או בניה חדשה, ולא יותרו חניות.

6.2 ניהול מי נגר

1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
2. תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס איכלוס יהיה סיום ביצוע הסדרת הצומת כמפורט בסעיף 6.10.8 מתכנית ש/1327.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך שנה מאישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ	שם ומספר תאגיד:	514128438	חתימה: מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ ח.פ. 514128438
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	514128438	חתימה: מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ ח.פ. 514128438
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים 514128438	חתימה: מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ ח.פ. 514128438
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דנה גב שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: דנה גב 9502391