

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1048149

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10102 חלקות 109,171 פרדס חנה כרכור



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/02/2023

לאשר את התוכנית

22/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2022

להפקיד את התוכנית לדוד

24/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תאי שטח 805,808 שהם מתוקף תכנית ש/1476 ותכנית 308-0701094.
בתחום התכנית שני מבנים בשלבי בניה מתקדמים ע"פ היתרים: 20180414, 201990375 ו 20210442.
במסגרת ההיתרים הנ"ל ניתנו הקלות הבאות:
תוספת 13 יח"ד, בשני תאי השטח לסה"כ 55 יח"ד.
הקלה בקומה בתא שטח 808, ותא שטח 805 המרת קומה טכנית לקומת מגורים והקלה בקומה.

התכנית מבקשת להוסיף יח"ד אחת, שטחי בניה למגורים ושטחי בניה למסחר.
התוספת המבוקשת:

בתא שטח 805:
מסחר 240 מ"ר [170 מ"ר עיקרי, 70 מ"ר שרות]
מגורים כ 40 מ"ר [30 עיקרי, 10 מ"ר עבור מחסן]

בתא שטח 808:
הקצאה לצרכי ציבור: 210 מ"ר [עיקרי 200 מ"ר, שרות 10 מ"ר]
מסחר, 150 מ"ר [עיקרי 105 מ"ר, שרות 45 מ"ר]
תוספת יח"ד 1
שטח למגורים: כ 175 מ"ר [עיקרי 135 מ"ר, שרות 40 מ"ר]



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת זכויות ויח"ד בגוש 10102 חלקות 109,171 פרדס
 חנה כרכור

מספר התכנית 308-1048149

1.2 שטח התכנית 2.589 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

פרדס חנה-כרכור	מרחב תכנון מקומי
197850	קואורדינאטה X
708950	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת ממזרח ברחוב השומר בפרדס חנה, חלק ממתחם מרכז המושבה המתחדש.

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
		השומר	פרדס חנה-כרכור

שכונה לב המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10102	מוסדר	חלק	172	109-110, 171, 306

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

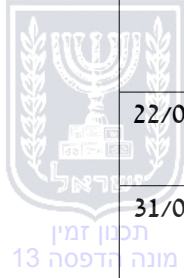
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
308-0701094	החלפה	בתחום תכנית זו לא חלה תוכנית 308-0701094	9497	4519		22/03/2021
ש/ 1476	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1476 ממשיכות לחול.	7435	2776		31/01/2017



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
לא	נספח בינוי	09: 33 20/10/2022	שלומי ממן	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	09: 00 24/10/2022	אחלאם יעקוב	20/10/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		14: 31 19/10/2022	שלומי ממן	19/10/2022	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			דב גראו חברה לבניין ופיתוח בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	04-6378745	04-6378739	office@dov- grau.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub @gmail.com
	מודד	רמזי קעאור	883	רמזי קעאור מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi 883.com

(1) כתובת : ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 זכויות יח"ד בגוש 10102 חלקות 109,171 מרכז המושבה פרדס חנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי מסחר
2. תוספת יח"ד
3. תוספת שטחי בניה למגורים
4. תוספת שטח עיקרי למרפסות
5. תוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		808,805
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	808,805
מבנה מוצע	עירוני מעורב	808,805

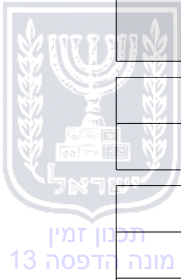
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	2,589	100
סה"כ	2,589	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	2,596.9	100
סה"כ	2,596.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים מגורים, משרדים, בתי מסחר וחנויות, בתי קפה ומסעדות, סדנאות אמן וחללים לתצוגה, מרפאות, פעוטונים ומשפחתונים, תחנות טרנספורמציה במבנה נפרד, שימוש ציבורי למטרת שימושי חינוך, תרבות ושימושים מוניציפליים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) ישמר דירוג חלקי בין קומות המסחר לקומות המגורים וכן בין קומת הגג לשאר קומות המגורים. תותר גמישות בעיצוב החזיתות ובתנאי שיעמדו בהנחיות המרחביות ויתוכננו בהתאם לחתך הדירוג העקרוני בנספח הבינוי.</p> <p>(ב) ביטול ההערה מתכנית ש/1476 שהמרווח בין הבניינים מחייב עפ"י תכנית הבינוי. מרחק מינימלי בין בניינים יהיה 9 מ' (בין מרפסות).</p> <p>(ג) ביטול איסור בנית מחסנים בקיר משותף לדירה.</p> <p>(ד) ביטול הגבלת מרפסות עד 25% מרוחב חזית הדירה בתנאי שבעיצוב המרפסות ישמר מישור אחיד כאלמנט מעצב.</p> <p>(ה) ניתן לבנות חדר טרנספורמציה מחוץ לקוי בנין בתחום המגרש, בתנאי שהעיצוב ישתלב עם הבינוי ברחוב ובכפוף לתיאום עם מהנדס המועצה, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית וחברת החשמל.</p> <p>הוראות לשימוש הציבורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 808 יקבע שטח ציבורי. 2. מיקום השטח הציבורי כמפורט בנספח הבינוי. 3. לשטח הציבורי תהיה כניסה נפרדת שתותאם לתנועת אנשים עם מוגבלויות.
ב	מרתפים תותר תכסית 100% למרתפים בכפוף לפתרונות חלחול והחזרת מי נגר.
ג	עיצוב אדריכלי תותר גמישות בהוראות העיצוב האדריכלי בהתאם לשיקול דעת הועדה ובהתאם להנחיות המרחביות, לרבות סוג הגג, חיפוי המבנים וחומרי הגמר. תבוטל חובת גג רעפים.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי זיקת ההנאה הינה למעבר הולכי רגל בלבד.
ה	מסחר לא תותר חזית מסחרית כלפי רחוב השומר והחזית של שטחי המסחר לכיוון זה תהיה אטומה [בהתאם לקבוע בתכנית ש/1476].



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										מתחת לכניסה הקובעת						מותרת
(2) 300	4	0	0	(1)	3	8	30	26	85	4149	856	2155	1381	805	מגורים	עירוני מעורב
	4	0	0	(1)							240	670	1381	805	מסחר	עירוני מעורב
	4	0	0	0							10	200	1208	808	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(3) 370	4	0	0	0	3	9	32	30	85	3651	1017	2460	1208	808	מגורים	עירוני מעורב
	4	0	0	0							140	490	1208	808	מסחר	עירוני מעורב

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) כמסומן בתשריט.
- (2) כ 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (3) כ 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי לכל שטח התכנית ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות ותכלול פרטים כגון: מפלסי פיתוח, העמדת הבניינים וגובהם, הנגישות למגרש ובתוך המגרש, חניות, דרכי שרות ושבילים פנימיים, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, שטחי גינון ופיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תותר גמישות בהוראות העיצוב האדריכלי בהתאם לשיקול דעת הוועדה ובהתאם להנחיות המרחביות, לרבות סוג הגג, חיפוי המבנים וחומרי הגמר. תבוטל חובת גג רעפים.

6.3**חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. השטח שמוקצה לצרכי ציבור פטור מחניה.

6.4**ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

א) לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב) יינקטו 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.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. רישום זיקות ההנאה שבתוכנית יקבע כתנאי בהליך הרישוי.
2. מיצוי זכויות בניה: היתר בניה יותנה באישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש. היתר הבניה יתאים לתוכנית בינוי ופיתוח הנ"ל.
3. טופס 4 למבנה יינתן לאחר מסירת השטח הציבורי לרשות המקומית.

6.6**תשתיות**

כל קווי התשתיות המוצעים יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות

תשתיות	6.6
<p>ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן/ מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בבקשה למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושרו ע"פ דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטח הציבורי בתא שטח 808 יופקע וירשם על שם הרשות המקומית. עד לרישום השטחים הציבוריים, תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום יעוד עירוני מעורב.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--

