

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0901991

מגורים, מסחר ותעסוקה בדרך למרחב, גוש 10123 חלקה 573



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:

01/01/2024

לאשר את התוכנית

20/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005095392/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 10123, חלק מחלקה 573 ברחוב דרך למרחב, פרדס חנה כרכור. החלקה ממוקמת במתחם 18, תא שטח 109, מתכנית המיתאר המאושרת לפח"כ, על ציר דרך לבנים-דרך למרחב המהווה הציר המרכזי לעיבוי עירוני ומשמש כעמוד השדרה הראשי המחבר בין פרדס חנה לכרכור. החלקה בשטח של 1.43 דונם נהנית מגישה ישירה לרח' דרך למרחב מצפון, ולרח' דניאל מדרום. תכנית זו באה לשנות ייעוד ממגורים א' למגורים ג' עם חזית מסחרית, להגדיר זכויות בניה, גובה וצפיפות ברוח תכנית המיתאר, לטובת הקמת מבנה משולב מסחר, תעסוקה ומגורים בן 6 קומות. יתרונות התכנית-

1. עירוב השימושים לאורך ציר לעיבוי עירוני שיעודד את הפעילות לאורכו ויחזק אותו כציר משולב ופעיל המחבר בין פרדס חנה לכרכור.
2. ניצול יעיל של מרחב קומת הקרקע, תוך שילוב פעילות מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה בדרך למרחב, גוש 10123 חלקה 573

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-0901991

מספר התכנית

1.430 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	196450
קואורדינאטה Y	708625

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בגוש 10123, חלק מחלקה 573 ברחוב דרך למרחב, 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
		דרך למרחב	פרדס חנה-כרכור

שכונה פרדס חנה כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10123	מוסדר	חלק	573	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
<u>353-0138586</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-353 0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
<u>ש/1123 א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ממשיכות לחול.	5388	2328		05/04/2005
<u>ש/487</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/487 ממשיכות לחול.	4194	2396		24/02/1994
<u>2 /27 /15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /27 /15 ממשיכות לחול.	0			27/11/1996



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
לא	נספח בינוי	07: 49 17/03/2024	יניב טלמון	07/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	06: 41 17/03/2024	יהושע גולדרינג	05/02/2024	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		15: 34 16/07/2023	יניב טלמון	16/07/2023	1	1: 250	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	בצלאל פרחי (1)			פרדס חנה- כרכור					yanivtalmon@gmail.com
	פרטי	רפאל פרחי			פרדס חנה- כרכור	דרך למרחב				yanivtalmon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרובבל 327.

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
אדריכל	עורך ראשי	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף וויס	37763144		ירושלים	הלל	14			office@ygyg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי ייעוד, קביעת הוראות בינוי, שימושים, זכויות בניה וקומות עבור הקמת מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד ממגורים א' למגורים ג' עם חזית מסחרית ושינוי ייעוד ממגורים א' לשב"צ.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחים עיקריים.
4. תוספת 4 קומות (בסה"כ מוצע 6 קומות במקום 2 קומות במצב המאושר) בהתאם לתכנית המיתאר.
5. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה.
6. קביעת קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	10	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	10
		זיקת הנאה	מגורים ג'	1
		חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	10
		חזית מסחרית	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1

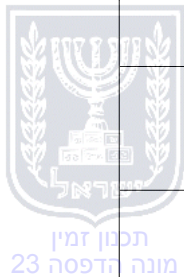
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א'	1,430	100	
סה"כ	1,430	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבנים ומוסדות ציבור	66.73	4.66	
מגורים ג'	1,364.11	95.34	
סה"כ	1,430.84	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר, תרבות ופנאי. 3. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1. תישמר חזית פתוחה ומגוננת לכיוון רח' דרך למרחב ללא גדרות או חציצות. 2. בקומת הקרקע תיקבע חזית מסחרית וקולונדה ברוחב של 3.5 מ' בחזית לרחוב דרך למרחב. 3. תתאפשר גישה להולכי רגל למבנה מהחזית לרחוב דניאל. 4. לא תתאפשרנה דירות גן, ולא תתאפשר הצמדת חצרות.
ב	מרתפים
	1. במרתף יותרו: חניה, אחסנה, חדרים טכניים וממ"דים. 2. גינון מעל קומה תת קרקעית: עומק ערוגות הגינון בשטח התוכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.
ג	זיקת הנאה
	תישמר זיקת הנאה להולכי רגל לציבור ברוחב 3.5 מ' בהתאם לתשריט.
ד	מסחר
	1. לא יתאפשרו שימושים מסחריים המהווים מטрд לשימוש המגורים שמעל. 2. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ'.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד לבניינים המשמשים את הציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת ומועדונים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				1	2	8.5					(2) 3	(2) 54	(1) 67	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
272	(8)	3	3	1	6	(7) 23.1	(6) 17	50	1215	(5)	(4) 566	(3) 1702	1430		מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין, למעט רמפת הכניסה למרתף חניה מרח' דניאל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה יצורף לחלקה 577.
- (2) שטחי הבניה שנקבעו ימומשו בחלקה 577 ושטח זה מיועד להרחבת שביל המעבר.
- (3) מתוכם יוקצה שטח של כ- 290 מ"ר לתעסוקה ומסחר.
- (4) השטח המצויין כולל שטחים למרחבים מוגנים.
- (5) יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה קובעת.
- (6) מתוכן 4 יח"ד קטנות (שמהוות כ- 22% מכלל יח"ד בתכנית), בשטח ברוטו עד 80 מ"ר.
- (7) 1. כולל מעקה להסתרת מערכות בגובה 1.1 מ'. 2. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה עד 4.5 מ'.
- (8) 1. קו בניין לרח' דרך המרחב יהיה אפס עבור קולונדה ברוחב 3.5 מ'. 2. קו בניין לחזית רח' דרך למרחב בקומות שמעל הקרקע יהיה- 4 מ'. 3. קו בניין לרח' דניאל יהיה 4 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי</p> <p>לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גד, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום. אין להוציא מרזבים. לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש יהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש המסגרת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה. 2. תקן החניה יהיה 1:1 עבור יח"ד הקטנות, ו-1:1.5 עבור שאר היח"ד. תקן החניה למסחר יהיה הסף הנמוך המתאפשר בתקן החניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ב. מים: אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים. ב. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכו'. ג. השטחים חדירי המים (לפחות 15% משטח המגרש) אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון חצץ, חלוקים, וכו') ד. בנוסף לשמירת שטחי החלחול יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכו' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית. ה. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ו. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>



6.5

חשמל

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן
 יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 ב. עצים לשימור:
 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגיודורם.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ג. עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: א. תכנון רחבת כיבוי אש בהתאם להנחיות שרותי כיבוי והצלה. ב. קביעת הסדרי תנועה שיאפשרו לדיירי המבנים הגובלים גישה לחניה במהלך עבודות הבניה, שמירה על בטיחות הולכי הרגל והמשך פעילות חיים תקינה בסביבת הפרויקט. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור איגוד ערים. ג. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש. ד. שימושי קרקע שאינם למגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס.</p>

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. תנאי להיתר בניה יהא קבלת מסמך אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון הנושא זה.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים בשימושים הציבוריים יועברו לבעלות הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, וירשמו במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום השטחים הציבוריים תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום היעוד למגורים.</p>

6.10	הריסות ופינויים
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי