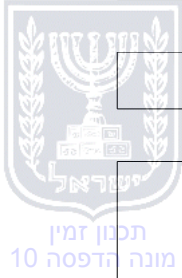


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1018860

תוספת שטחים ל"בית אורן". גוש 10074 חלקה 178 - 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 :

01/03/2023

לאשר את התוכנית

26/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/07/2022

להפקיד את התכנית לדוד

05/12/2022

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

בתא השטח בגוש 10074 חלקה 178 ברחוב המושב 42 בכרכור, קיימים 2 מבנים. מבנה מזרחי המשמש כבית אבות סיעודי ב 5 קומות ומבנה מערבי בשימוש מעורב בן 3 קומות. בהתאם לתכנית המאושרת ניתן להקים 4 קומות במבנה המערבי, אולם לא נותרו מספיק זכויות בניה לצורך הקמת קומה זו. השטח העיקרי המותר כיום עומד על כ 5140 מ"ר לשה"כ החלקה ותכנית זו מבקשת להגדילו ל 6000 מ"ר. בעת בניית המבנה הרחוב היה לא מפותח יחסית - ובנית המבנה והשימושים המגוונים בו היוו תקדים ותרמו רבות ל"החייאת" הרחוב. כיום קיים ביקוש להרחבת המבנה והפעילות בו. תוכנית זו מבקשת תוספת שטחים עבור הקומה הרביעית במבנה המערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים ל"בית אורן". גוש 10074 חלקה 178 - כרכור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

308-1018860

מספר התכנית

4.098 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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
199660	קואורדינאטה X
708850	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם "בית אורן" בכרכור

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	המושב	42	

שכונה כרכור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק	178	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
ש/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 17 ממשיכות לחול.	1705	1235		01/03/1971
ש/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 18 ממשיכות לחול.	1940	2236		26/08/1973
308-0414441	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 308-0414441 ממשיכות לחול.	7531	7031		26/06/2017
353-0179622	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0179622 ממשיכות לחול.	6958	2477		01/01/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 21 13/10/2022	אחלאם יעקוב	13/10/2022	1	1: 250	רקע	חניה
לא		11: 23 13/10/2022	דנה גב	23/09/2021		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			אור יצירה במימד אחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317		shai_hai1@ walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אור יצירה במימד אחר בע"מ	פרדס חנה- כרכור	שמשון	7	04-6230317		shai_hai1@walla.co m

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	דנה גב	9502291		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gma il.com
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאיים	1259		פרדס חנה- כרכור	המושב	42	052-5259347		mo59idan@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)	699	050-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שטחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי ושטח שירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	106.59	2.60
מבנים ומוסדות ציבור	3,991.38	97.40
סה"כ	4,097.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	106.59	2.60
מבנים ומוסדות ציבור	3,991.38	97.40
סה"כ	4,097.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



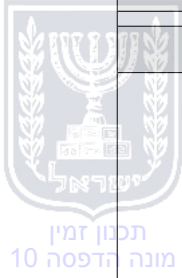
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות אומנות. בתי קפה ומועדונים לקשישים, נוער וספורט. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה. משרדים. בית אבות. מסחר. מרתף חניה בגבולות המגרש.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חזית מסחרית תותר לאורך חזית רחוב המושב בקומה הראשונה של המבנה המערבי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי במבנה המזרחי של בית האבות.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל. מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
8	4	4	3 (2)	1	5 (1)	1700	1600	6000	3993	1	מבנים ומוסדות ציבור

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) גובה מבנה מערבי יעמוד על 4 קומות בלבד. גובה המבנה המזרחי יהיה 5 קומות והקומה החמישית תהיה לשימוש בית אבות בלבד. כל תוספת מעל גובה זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית..
- (2) גובל בשביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י נספח החניות המצורף לתכנית

6.2

ניהול מי נגר

א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, וכד')
 ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.
 ג. על אף האמור בסעיף א לעיל, בכפוף לקבלת אישורן המוקדם של רשות הניקוז ורשת המים, ניתן לפטור מהדרישות המפורטות בס"ק א לעיל, ובלבד שמי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.4

פסולת בניין

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, כמפורט להלן:
 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 1.3 בדיקה קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר לחזית מסחרית יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאכות הסביבה, ובמידת הצורך אטימה ומתן פתרון אקוסטי מהשימושים הרועשים אל המבנים הסמוכים. ההתייחסות תכלול גם מתן פתרונות לסוגיות של ריחות מחזור וטיפול בפסולת, במידה ויידרש.
 2. תנאי להיתר יהיה הכנת נספח בינוי וחניה לבקשה המוצעת.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר לתוספת זכויות בניה על פי תכנית זו יציג ביטול של הכניסה ממזרח (מהשצ"פ).
 2. בשלב הרישוי תיבחן האפשרות לתת נגישות להולכי רגל מהחניון התת קרקעי הקיים גם אל מחוץ לבית האבות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10