

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1001502

תוספת זכויות בניה למגרש בגוש 10074 חלקה 70 ברח' אחוזה, כרכור

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 :

26/06/2023

לאשר את התוכנית

04/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005155686/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף זכויות בניה - שטחים ויח"ד וקומת קרקע מסחרית, למגרש ברחוב אחוזה בכרכור. במצב מאושר במגרש מתאפשרים שימושים מעורבים, אולם בפועל נעשה שימוש למגורים בלבד. מיקומו של הבניין, במרכז המושבה מאפשר קיום שימושים מעורבים, ויכול לחזק את המרכז הישן ולתרום לפיתוח האזור.

התכנית מוסיפה 30 יח"ד על 20 יח"ד מאושרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1	תוספת זכויות בניה למגרש בגוש 10074 חלקה 70 ברח' אחוזה, כרכור
-----------	------------------------	-----	--

מספר התכנית	308-1001502
-------------	-------------

שטח התכנית	2.551 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4	סיווג התכנית
------------	-------------------	-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

199515

קואורדינאטה Y

708726

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפינת הרחובות אחוזה והמושב

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

שכונה

כרכור הוותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10074	מוסדר	חלק		70

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

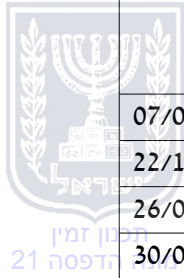
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
מק/ש/990/1	החלפה		5052	1378		07/02/2002
ש/157	החלפה		3006	1155		22/12/1983
ש/18	החלפה		1940	2236		26/08/1973
ש/210	החלפה		2661	96		30/09/1980
ש/252	החלפה		2772	620		17/12/1981
ש/276	החלפה		3299	1341		06/02/1986
308-0574079	החלפה		8148	8582		12/03/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלומי ממן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי ממן		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		28	18/08/2021	איל שפירא	12: 25 18/08/2021		לא
בינוי	רקע	1: 500	1	21/05/2024	שלומי ממן	14: 16 23/05/2024	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	04/12/2022	אחלאם יעקוב	11: 12 05/12/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/10/2021	שלומי ממן	09: 17 06/10/2021		לא

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			גני פרח כרכור בע"מ	חדרה	הזכוכית	13	03-6348317		snir474@gmail.com

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
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	(1)	27	04-6325454		office@milikgol.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאס יעקוב			כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	איל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		eyal@agronomist.co.il

(1) כתובת : רח רוטשילד.

(2) כתובת : כפר קרע, מיקוד 30075, ת.ד. 699.

(3) כתובת : ת.ד 203 נופית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית, שינוי ייעוד קרקע, תוספת זכויות בניה, הגדלת מספר יח"ד, שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינוי ייעוד קרקע מ'עירוני מעורב' לייעוד 'מגורים ד' עם חזית מסחרית'.
2. תוספת שטח עיקרי למגורים לסה"כ שטחי בניה עיקריים למגורים 4,540 מ"ר.
3. תוספת שטח עיקרי של 800 מ"ר למסחר.
2. תוספת 30 יח"ד לסה"כ 50 יח"ד.
3. הגדרת יח"ד קטנות.
4. שינוי קו בניין.
5. הגדלת תכסית.
6. קומת קרקע מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ד'	1	מגורים ד'	מגורים ד'	1
		מגורים ד'	מגורים ד'	1
		מגורים ד'	מגורים ד'	1
		מגורים ד'	מגורים ד'	1
		מגורים ד'	מגורים ד'	1
		מגורים ד'	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	2,551	100
סה"כ	2,551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,556.58	100
סה"כ	2,556.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
1. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר לסוגיו השונים. 2. קומות 1-5 : מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 15 מ"ר עבור האדם המתגורר באותה יחידת מגורים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. הבינוי יחולק ל 2 מסות בינוי, עם מרווח ביניהם. 2. יח"ד קטנות : 20% מיח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות. גודל יח"ד קטנה הינו עד 70 מ"ר עיקרי + 18 מ"ר שרות [מחסן וממ"ד] + מרפסת. 3. תותר קומת עמודים מפולשת בשטח של עד 50% משטח קומה טיפוסית. 4. בתחום התכנית יינטעו עצים יוצרי צל. 5. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מטר בכל שטח קומת המסחר.	
מרתפים	ב
1. גג המרתף לא יבלוט מעל מפלס רחוב אחוזה, ולא יתקבל כלפי רחוב אחוזה מופע של קיר. 2. ניתן לבנות במרתף חדרים טכניים [מערכות/ משאבות וכד'] בתנאי שלא נבנו מעל הקרקע. 3. מרתף חניה בכל שטח המגרש.	
זיקת הנאה	ג
תיקבע בשטח הקולונדה ובשטח המעבר הציבורי שבין שני חלקי המבנה. הסימון בתשריט הינו מנחה בלבד. מיקום סופי ייקבע בשלב הרישוי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט				עיקרי	שרות	שרות	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי		קדמי
מגורים ד'	מגורים	1	2551	(1) 4540	(2) 1840	3940	55	(3) 50	(4) 21	(5) 5	2	4	3	4	(6) 5	900	
מגורים ד'	מסחר	1	2551	800	(7) 710				4.5	1		1	3	4	(8) 3		
מגורים ד'	<סך הכל>		2551	5340	2550	3940	55	50	(4) 21	6	2						

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) 90 מ"ר ממוצע ליח"ד. 20 מ"ר חדר יציאה לגג לכל גרעין.
(2) לובי כניסה: 60 מ"ר*2= 120 מ"ר. לובי קומתי: 70 מ"ר*2= 140 מ"ר לקומה. ממ"ד: 12 מ"ר ליח"ד. מחסן: לפחות 6 מ"ר ליח"ד. 60 מ"ר למערכות עבור כל גרעין [בתנאי שלא נבנו במרתף].
(3) לפחות 10 יח"ד יהיו קטנות.
(4) למעט חדר יציאה לגג 2.50 מ".
(5) 5 קומות מגורים. לא כולל קומת מסחר.
(6) קו בניין למרפסות 3 מטר.
(7) שרות מסחר: 150 מ"ר.
קומת עמודים מפולשת בשטח של עד 560 מ"ר.
(8) קולונדה למסחר עד קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. יתוכננו חניות אופניים בהתאם לתקן.

6.2**ניהול מי נגר**

1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם/שכונה בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.
2. הנחיות תכנוניות כלליות:
 - 2.1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 2.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 2.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
 - 2.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות:
 - 2.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.
 - 2.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. המתקנים יוצגו בתכנית בינוי ופיתוח.
 - 2.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - 2.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. מיצוי זכויות בניה: היתר בניה יותנה באישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש, ואת המתקנים ההנדסיים להחדרת נגר לתת הקרקע. היתר הבניה יתאים לתוכנית בינוי ופתוח הנ"ל.
2. פתרון הבינוי בשלב היתר הבניה יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין שימושי המסחר לשימושי המגורים, וכן קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת ביצוע שדרוג קו המאסף למט"ש עין שמר ושדרוג בפועל של מט"ש עין שמר. תנאי לאיכלוס יהיה הפעלת קו הביוב המשודרג וחיבור שטח התכנית למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש עין שמר המשודרג.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21