

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1112762

שינוי בהוראות בניה גוש 10103 חלקות 138,139, ברח' המעלה בפח"כ

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 :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

08/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005239616/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 10103, חלקה 139, 138 (חלק), במפגש רחוב המעלה ורחוב הדרים בפרדס חנה כרכור. החלקה שייכת למתחם 06A, תת מתחם 191, מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. מדובר במגרש פינתי במיקום מרכזי על ציר שמוגדר כציר לעיבוי עירוני ע"פ תכנית המיתאר המאושרת של פח"כ - דרך לבנים- דרך למרחב. אזור סמוך למרכז המושבה המאופיין בהתחדשות עירונית ועירוב שימושים. התכנית מציעה איחוד החלקות, משנה ייעוד ממגורים ג' למגורים מסחר ותעסוקה, מוסיפה יח"ד- סה"כ 30 יח"ד, מוסיפה זכויות בניה, משנה קווי בניין, מוסיפה קומות וקובעת הוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי בהוראות בניה גוש 10103 חלקות 138,139, ברח' המעלה בפח"כ

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
308-1112762

שטח התכנית
1.833 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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

197137

קואורדינאטה Y

708775

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה ברח' המעלה 16-18, פינת רחוב הדרים , 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	המעלה	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	139	138

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
<u>ש/1</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/1, הוראות תכנית ש/1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1324	560		22/12/1966
<u>ש/209</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ש/290, הוראות תכנית ש/290 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2661	96		30/09/1980
<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>מק/ש/960/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/960/1. הוראות תכנית מק/ש/960/1 תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
<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

הערה לטבלה:

הסבה ל ש/209: שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.

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				יניב טלמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יניב טלמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	15/10/2023	יניב טלמון	21: 13 23/03/2024	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	23/03/2024	יניב טלמון	17: 41 31/03/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	28	14/08/2022	איל שפירא	15: 59 15/08/2023		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		04/09/2023	אחלאם יעקוב	21: 39 23/03/2024	נספח התנועה מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/06/2022	יניב טלמון	11: 34 27/06/2022		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	(1)		עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	חדרה					snir@zlevi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חדרה.

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	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		פרדס חנה- כרכור	המושב	42			mo59idan@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	איל שפירא			נופית	נופית				office@agronomist.co.il

(1) כתובת: ת.ד 699.

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

הקמת שני מבנים ובהם קומת הקרקע מיועדת לשימושים מעורבים של מסחר משרדים ושימושים ציבוריים וקומה ראשונה מיועדת לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. יתר קומות המבנים ישמשו למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחי הבניה עיקריים.
4. תוספת שטח למרפסות בנוסף לשטח העיקרי.
5. תוספת שטחי שירות על קרקעיים.
6. תוספת שטח למרתפים.
7. תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת.
8. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת.
9. שינוי קוי בניין.
10. איחוד חלקות 138, 139 (חלק).
11. קביעת הוראות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוגרים ג'	1,833	100
סה"כ	1,833	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,842.4	100
סה"כ	1,842.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר. 3. משרדים. 4. מבני ציבור : מוסדות חינוך, תרבות, דת וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. שימושי המסחר והמשרדים יהיו בקומת הקרקע וקומה א. 2. תחול חובת פיתוח השטח למבני ציבור. 3. קומת המסחר תתוכנן בהתאם לגובה מפלס הרחוב. 4. בשטח שמיקומו יוגדר במסגרת היתר הבניה בקומת הקרקע, בשיעור 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות יותר שימוש למבני ציבור בלבד. 5. חדר יציאה לגג יהיה לצורך גישה למערכות טכניות בלבד ולא תתאפשר אליו גישה מתוך דירות הגג. 6. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין המצויינים בטבלה 5.
ב	זיקת הנאה זיקת ההנאה שמסומנת בתשריט (בסמוך לגבול עם חלקה 57) הינה מעל ומתחת לפני הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		3000	1324	2950	(1) 60	(2) 30	(3) 24.5	(4) 7	2	3	6	(5) 3	(6) 480	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים		1000 (7)	300				(8)	(9) 2		3	6	(5) 3		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור		150	50					(10) 2		3	6	(5) 3		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1833	4150	1674	2603	(1)	30	(3) 24.5	7	2	3	6	(5) 3	(6) 480	

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:

- א. שטח יח"ד הקטנות לא יעלה על 70 מ"ר עיקרי + 18 מ"ר שטחי שירות (ממ"ד+מחסן) + שטח למרפסות לפי ממוצע 16 מ"ר ליח"ד.
- ב. קו בניין תת קרקעי לכיוון רחוב המעלה יהיה 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית המרתף תהיה 80 %.
- (2) במסגרת התכנית יוקצו לפחות 20% יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות.
- (3) בנוסף יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 20 מ"ר יהיה לצורך גישה למערכות טכניות בלבד ולא תתאפשר אליו גישה מתוך דירות הגג.
- (4) קומה 7 תתוכנן בנסיגה של 2 מ' לפחות כלפי קו בנין קדמי..
- (5) יותר קו בניין אפס לקולונדה לרחוב הדרים..
- (6) ממוצע 16 מ"ר ליח"ד.
- (7) 700 מ"ר למסחר + 300 מ"ר למשרדים.
- (8) גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'. גובה קומה א' עד 3.5 מ'..

(9) יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ובקומה א'.

(10) יותרו שימושים למבני ציבור בקומת הקרקע ובקומה א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

יעד הטיפול במי נגר במסגרת המגרש הינו 126 מ"ק. יקבעו אמצעים הנדסיים במגרש להשהיה והחדרה למי תהום של כמות נגר זו בתחומו של המגרש.

6.3**איחוד וחלוקה**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית".

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר תציג נטיעה של 3 עצים בוגרים בגודל מיכל 9 לפחות, לאורך חזית המגרש לרחוב המעלה, וזאת בנוסף לשני העצים לשימור שנמצאים בחזית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי