

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0069559



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

מבנים ומוסדות ציבור, חלקה 227 בגוש 10103, פרדס חנה

11-08-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0069559
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693
ביום 14.11.13

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
פרדס חנה - כרכור
תכנית מס' 353-0069559
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 226 מיום 15/11/14
תאריך 30/11/14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30.4.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב 18.8.14
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את יעוד חלקה 227 בגוש 10103 מאזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור על מנת להכשיר מבנה קיים המשמש כבית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנים ומוסדות ציבור, חלקה 227 בגוש 10103, פרדס חנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם התכנית **1.1**
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0069559

שטח התכנית **1.2**

0.75 דונם

מהדורות **1.3**

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית **1.4**

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

קואורדינאטה X 197190

קואורדינאטה Y 708571

1.5.2 תיאור מקום רח' רמב"ם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	רמב"ם	פרדס חנה-כרכור

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10103	מוסדר	חלק	227	272-273

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	תאריך
ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/1 ימשיכו לחול.	1324	560	12/1966
ש / 1123 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ימשיכו לחול.	5388	2328	05/04/2005
ש / 209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ש/209 ימשיכו לחול.	2661	96	30/09/1980



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



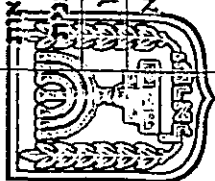
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

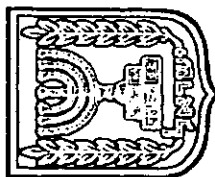
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע			אסנת אולצוור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא				אסנת אולצוור				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תנן זמין מונה הדפסה 10	28/07/2014		אולצוור אסנת	28/07/2014	1	1:250	מחייב	מצב מאושר



תנן זמין
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהירים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהירים יגברו המסמכים המחייבים.

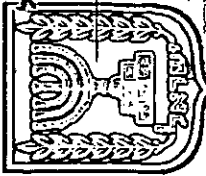


תנן זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	מקצוע/ תואר
	077-9779704	077-9779703	1	דרך הבנים (1)	כרכור	מ.מ. פידס חנה - כרכור		רשות מקומית, ל"ר ל"ר	ל"ר



תקנות זמין
מונה הדפסה 10

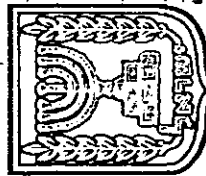
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1022.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6701811	02-6701811	24	כנפי נשרים (1)	ירושלים	קרן קיימות לישראל		ל"ר ל"ר	בעלים



תקנות זמין
מונה הדפסה 10

(1) כתובת: ת.ד. 283.

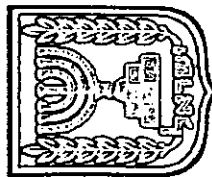
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
osnat@tao-arc.co.il	04-6290980	04-6290920	48	הרצל (1)	זכרון יעקב	ל"ר	109410	אסנת אולצוור	עורך ראשי	אדריכל
ali.m.1479@gmail.com	057-7961460	057-7961460		(2)	טייבה	ל"ר	1311	עלי מסארוה	מודד	מודד

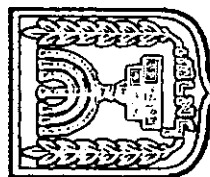
תכנית מס': 353-0069559 - שם התכנית: מבנים ומוסדות ציבור, חלקה 227 בגוש 10103, פרדס חנה

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 3870.



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 והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור על מנת להכשיר מבנה בית כנסת קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור.

ב) קביעת זכויות והוראות בניה.

ג) שינוי קוי בנין כמפורט להלן:

קו בנין קדמי 5-1.53 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין צידי ימני 4-2.02 מ' במקום 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.75
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	675		+675		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
2 יח"ד/דונם			-2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-225	225	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	750	73.53
דרך מאושרת	270	26.47
סה"כ	1,020	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	269.47	26.42
מבנים ומוסדות ציבור	750.27	73.57
סה"כ	1,019.74	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת, מועדון קהילתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>(א) חומרי גמר החזיתות וגווניהם יפורטו בבקשה להיתר בניה ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האויר.</p> <p>(ב) פיתוח האתר לבניין ציבור יכלול גישה נוחה לנכים ופתרונות תכנוניים מפורטים לריצוף, ריהוט רחוב וגינון. שיובאו לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בפניה.</p>
ב	מרתפים
	תותר חניה תת-קרקעית בקונטור המבנה.
ג	קווי בנין
	<p>קווי הבנין המסומנים בתשריט תקפים לבניין הקיים בלבד.</p> <p>כל בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבנייה המאושרים עפ"י הרשום ברוזיטות הכבישים</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



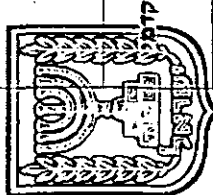
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש כללי	מעל הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי
מבנים ומוסדות ציבור	100	750	750	675	40	(1)		2	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
									(2) 4	(2) 4	(3)
											(2) 5
											מונה הדפסה 10



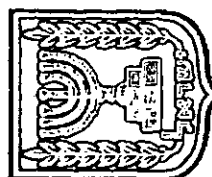
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 המריביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 קוי הבנין יהיו כמסומן בתכנית לבניה קיימת בלבד. כל בניה עתידית תהיה על פי קוי הבנין התקפים מתכנית קודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תותר חנייה תת-קרקעית בקוטטור המבנה.
- קוי הבנין יהיו כמסומן בתכנית לבניה קיימת בלבד. כל בניה עתידית תהיה על פי קוי הבנין התקפים מתכנית קודמת.
- ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

<p>6.1 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.1</p>
<p>השטחים המיועדים על פי התכנית לבניני ציבור ובניני חינוך, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית פרדס חנה - כרכור.</p>	
<p>6.2 חשמל</p> <p>6.1.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה.</p> <p>0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.</p> <p>6.1.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.1.3 תנאי לקבל היתר בנייה לתדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 100, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חזירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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 שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור תנאים להעתקה על ידי פקיד היערות. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים לפי הנחיות של פקיד היערות.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת נספח לבינוי ופיתוח המגרש לאישור הוועדה המקומית מונה לתכנון ולבניה. נספח זה יכלול את הבניה הקיימת ואת הבניה העתידית במגרש ואת מלוא זכויות הבניה ויכלול הקצאת מקומות חניה על פי תקן החניה המאושר והתקף ליום הוצאת ההיתר. ב) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות התואם את תשריט התכנית.</p>	
<p>6.7 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סילוק מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הוראות בזמן בניה

6.7

חיבור לתשתיות.
 ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 ג. חציבה ומילוי
 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף א יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

תאריך: 31/7/2014 חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: לייר לייר	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד: מ.מ פרדס חנה - כרכור 500278007	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: לייר לייר	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: אסנת אולצוור	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: לייר 25084252	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

