

3000218375-1

3538468

תכנית מס': 353-0059493 - שם התכנית: הכשרת בתי כנסת קיימים בגוש 10105, פרדס חנה כרכור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0059493

הכשרת בתי כנסת קיימים בגוש 10105, פרדס חנה כרכור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית להליטה ביום:  
30.4.14  
 לאשר את התכנית  
 יוסף משלב 7.7.14  
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

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

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

~~הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 פרדס חנה - כרכור  
 תכנית מס' 353-0059493  
 הומלצה **לאישור**  
 בישיבה מס' 743  
 מיום 14/3/14  
 יו"ר הועדה 10/6/14  
 תאריך~~

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 פרדס חנה - כרכור  
 תכנית מס' 353-0059493  
 הומלצה **להפקדה**  
 בישיבה מס' 743  
 מיום 14/3/14  
 יו"ר הועדה 10/6/14  
 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0059493  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 684  
 ביום 10.7.14

הודעה על הפקדת התכנית מס' 353-0059493  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6751  
 ביום 5.2.14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 16-06-2014  
 נתקבל  
 ת.מס'

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מכשירה בתי כנסת שנבנו על יעוד של אזור מגורים ב' על ידי שינוי היעוד למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הכשרת בתי כנסת קיימים בגוש 10105, פרדס חנה כרכור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0059493

שטח התכנית 1.2

2.891 דונם

מהדורות 1.3

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

198251 קואורדינאטה X

708390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז המושבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות

נפה תדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הצפירה	פרדס חנה-כרכור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
10105	מוסדר	חלק	345-346	133

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	תאריך
ש/מק/950/א	שינוי		5068		23/04/2002
ש/1	שינוי		1324	560	22/12/1966



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש / 1123 א	שינוי		5388	2328	05/04/2005
ש / 156	שינוי		2935	2182	06/1983
ש / 209	שינוי		2661	96	30/09/1980

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכניות התקפות ימשיכו לחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסנת אולצוור			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	16/09/2013	אולצוור אסנת		31/10/2013		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין מונה הדפסה 19

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1022.

ינקנן זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית, לייר לייר		מ.מ פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים (1)	1	077-9779703	077-9779704	

(1) כתובת: ת.ד 1022.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לייר לייר		מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלייז (1)	15	04-8630855	04-8645537	

(1) כתובת: ת.ד 548.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	אסנת אולצוור	109410	לייר	זכרון יעקב	המיסדים	49	04-6290920	04-6290980	
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555	לייר	פרדס חנה- כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6377292	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הכשרת בתי כנסת קיימים שנבנו על יעוד קרקע של מגורים על-ידי שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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

ב) קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.891



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,983.45		+1,983.45		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-8	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-1,322.3	1,322.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנים ומוסדות ציבור	201	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	2,203.83	76.22
דרך מאושרת	687.65	23.78
סה"כ	2,891.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	687.65	23.78
מבנים ומוסדות ציבור	2,203.83	76.22
סה"כ	2,891.48	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

שמושים ציבוריים ובכלל זה מוסדות חינוך, שירותי דת, בריאות, קהילה, רווחה

כמפורט בתכנית הראשיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מ"ר	מעל הכניסה הקובעת							
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
4	5	5	5	1	2	10	60	160	160%	40 (2)	30%	90%	201	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לחניה תת-קרקעית, מעברים, שטחים טכניים..



קדמג  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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 משוקנה עדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>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 עדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת חשמל.</p> <p>6.5.2 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.5.3 תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח 201 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שבנה שלא בהתאם לת"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 חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(ב) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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>	



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
הדפסה 19

6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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 סידור רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

6.6	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(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).</p> <p>(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 תכנון זמין חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

6.7	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>(א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית, והבטחת רישומו.</p> <p>(ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ג) הגשת תכנית בינוי הכוללת את המבנים, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.</p>

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	(ז) הריסת הגדרות המסומנות להריסה בתחום הדרך.

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
--	-------------------------------------

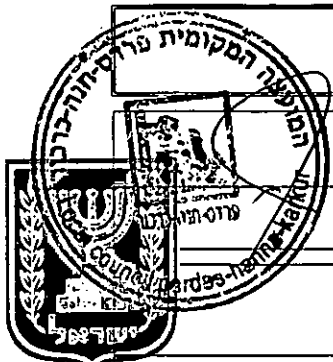


תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מגיש התכנית	שם: לייר לייר	סוג: רשות מקומית	תאריך: 21/6/2014
	שם ומספר תאגיד: מ.מ פרדס חנה-כרכור 500278007		חתימה:
יזם	שם: לייר לייר	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ פרדס חנה-כרכור 500278007		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לייר לייר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803		חתימה:
עורך התכנית	שם: אסנת אולצוור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר 25084252		חתימה:

*[Handwritten signature]*



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19