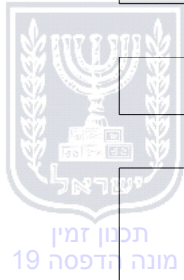


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0484261

בית מדרש ניר עציון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב ניר עציון מתכנן לבנות בית מדרש בקרבת בית הכנסת הקיים בישוב, מאחר והשטח המיועד למבני ציבור עוטף את מבנה בית הכנסת נדרש להרחיב את תא שטח זה. לאור זאת התכנית מציעה הגדלת השטח של מבני הציבור תא מס' 1021 עפ"י תכנית חכ/126ד' על חשבון שטח ביעוד מגורים קיים מאושר. ההגדלה המבוקשת היא משטח של 985.9 מ"ר לשטח של- 1,817.9 מ"ר, וזאת כאמור כדי לאפשר הקמת בית מדרש בקרבת בית הכנסת בישוב. בתכנית חכ/126ד' בשטח המיועד למגורים לא נקבעו שטחי בניה למגורים ב-%, אלא שטחי בניה ליחיד כד שההנחה היא שהשטח המבוקש לשינוי יעוד ממגורים למבני ציבור הוא ללא זכויות בניה ולא כלל יחיד.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית מדרש ניר עציון

מספר התכנית 303-0484261

1.2 שטח התכנית 1.818 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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 חוף הכרמל

קואורדינאטה X 199384

קואורדינאטה Y 733702

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב אזור בית הכנסת**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: ניר עציון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר עציון			

מרכז הישוב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11959	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/126/ד	1021

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2007	4362	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/126 ד ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/126 ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/02/2017	רחל שלם	14/02/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/02/2017	רחל שלם	14/02/2017	1	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
	אחר			ניר עציון משק שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	mmeshek.nirez@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ניר עציון משק שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	mmeshek.nirez@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	17	02-6707417		ShimonaA@kk1.org.il
חוכר			ניר עציון משק שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	mmeshek.nirez@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם		אדריכלות ובינוי ערים	הבונים	הבונים	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com
	מודד	שאדי חאגי'	1119		חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	sh0528272706@gmail.com



מנהל 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 והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שטח למבני ציבור למטרת הקמת בית מדרש בניר עציון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תא שטח 1021 (עפ"י תכנית מאושרת חכ/126 ד') ביעוד מבני ציבור מ- 985.9 מ"ר ל- 1,817.9 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן (3).
2. שינוי קו בנין בפינת בית הכנסת הקיים מ- 5 מ' ל- 1.9 מ', בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן (4).
3. קביעת גובהם של המבנים, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן (א4).
4. התכנית מוסיפה שטחי בניה בהתאם להיקף שטחי הבניה ב-% המותר בשטח למבני ציבור בתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.818
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
<p>תוספת הזכויות נובעת מהגדלת השטח למבני ציבור ב- 832 מ"ר. 80% מהווים 665.6 מ"ר תוספת לשטח העיקרי. במצב מאושר לא נלקחו שטחי בניה בשטח המיועד למגורים, מאחר ובתכנית חכ/126ד' לא נקבעו שטחי בניה למגורים ב- % אלא שטחי בניה ליח"ד, וההנחה היא ששטח זה במצב הקודם הוא ללא זכויות בניה ולא כלל יח"ד.</p>	1,454.32		+665.6	788.72	מ"ר	מבני ציבור (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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מאושר	832.04	45.77
מבני ציבור	985.9	54.23
סה"כ	1,817.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,817.94	100
סה"כ	1,817.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת חכ/126/ד, ישמש לבניית מבנים המשמשים את כלל הציבור כגון: בית כנסת, מרפאה, גן ילדים וכיוצא בזה. כמו כן ניתן לבנות בשטח זה מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית מאושרת חכ/126/ד למעט מה שתכנית זו משנה כמפורט בה.
ב	אדריכלות המבנים בתא שטח זה ייבנו בהתייחסות והשתלבות עם מבנה בית הכנסת הקיים. חזיתות המבנים יהיו משולבים בטיח ובציפוי אבן כדג' הציפוי בבית הכנסת הקיים ככל שניתן.
ג	גגות חזית חמישית - גגות : יתאפשר שימוש בגגות המבנים לתאים פוטוולטאים או לגג ירוק.



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מ"ר	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש כללי	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				
5	5	5	5 (3)	1	3	12	1999.7 מ"ר	(2)	(1)	30	80	1817.9		

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

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכנית מאושרת חכ/126/ד במגרש למבני ציבור מותר לבנות עד 3 מבנים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: על חשבון השטחים העיקריים.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: על חשבון שטחי השירות.

(3) קו בנין מערבי יהיה 5 מ' למעט פינת מבנה בית כנסת קיים שיהיה 1.9 מ' בהתאם לבניה קיימת כמסומן בתשריט.





תכנון זמין
מונה הדפסה 19

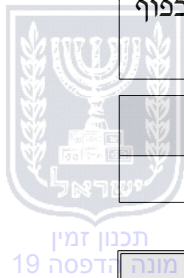


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
	נדרשת עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות.
6.2	הפקעות /או רישום
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>הוראות ניקוז משמר נגר :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יתוכננו ויפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן :</p> <p>1. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לפיתוח בתחום התכנית ניקוז מי הגשם יופנה לשטחים הפתוחים הנמוכים יותר ממערב לשטח התכנית.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות .</p> <p>עצים לשימור :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>1. 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 :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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>ג. 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 חיבור לתשתיות.</p> <p>2. 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>3. חציבה ומילוי</p>

	פסולת בניין	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. 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 התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. 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>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.7
		<p>אישור תשריט איחוד וחלוקה בועדה המקומית.</p>
	תשתיות	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א - ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב המחוברת לפיתרון קצה באישור המחלקה למים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב המרכזית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ב - מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית/הישוב. ג - כיבוי אש דרישות כיבוי אש יהוו תנאי להוצאת היתר בניה. ד - תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה - מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו - בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ז - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): ז-א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ז-ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>	



תשתיות	6.8
<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19