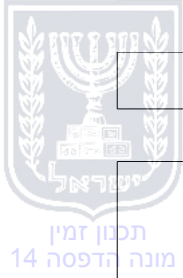


הוראות התכנית

תכנית מס' 308-0758821

שינוי הוראות בניה בגוש 10111 חלקה 192, רח' מודיעין פח"כ



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
פרדס חנה-כרכור
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על גוש 10111, חלקה 192, חלקה בשטח 1,167.46 מ"ר ביעוד מגורים א' הממוקמת בין רחובות מודיעין ומתתיהו.
החלקה שייכת למתחם 18, תת מתחם 109 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586. התכנית באה לקבוע הוראות בינוי לכל החלקה ולהוסיף:
1. 2 יח"ד נוספות לפי צפיפות של 5 יח"ד לדונם ולהגדיל את זכויות הבניה המותרות, בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.
2. תוספת 236 מ"ר למניין השטחים העיקריים, מוצע בסה"כ 612 מ"ר המהווים 49% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המתאר המאפשרת הגדלת שטח עיקרי עד 70% משטח החלקה.
מיקום התכנית- פרדס חנה כרכור, רח' מודיעין, אזור ותיק ומתפתח.
מטרת התכנית- לאפשר בניית יח"ד נוספות בחלקה לפי תכנית המיתאר.
יתרונותיה של התכנית- במתן האפשרות לפיתוח החלקה ברוח תכנית המתאר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10111 חלקה 192, רח' מודיעין
פח"כ

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0758821

1.167 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	196439
קואורדינאטה Y	708151

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 192 גוש 10111 - רחוב מודיעין 6, פרדס חנה.

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	מודיעין	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10111	מוסדר	חלק		192

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000			4934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ .950. הוראות תכנית מק/ש/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/ 950
22/12/1966		560	1324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1. הוראות תכנית ש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1
04/12/2000			4939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/ 960/ו. הוראות תכנית מק/ ש/960/ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ש/ 960/ו
05/04/2005		2328	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/1123/א. הוראות תכנית ש/1123/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/1123/א
24/04/2012		3522	6404		שינוי	ש/1294/א
16/06/1983		2182	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/156. הוראות תכנית ש/156 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/156



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 50 05/09/2021	יניב טלמון	05/09/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 10 04/03/2021	יניב טלמון	11/06/2019		1: 250	מנחה	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
	פרטי	נועם אשרקיאן גבריאל			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				
	פרטי	אביאל בן-סעדון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				
	פרטי	מורן בן-סעדון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				
	פרטי	משה דורון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				
	פרטי	רותם יורם			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועם אשרקיאן גבריאל			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	אביאל בן-סעדון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	מורן בן-סעדון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	משה דורון			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				yanivtalmon@gmail.com
פרטי	רותם יורם			פרדס חנה- כרכור	מודיעין				yanivtalmon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	(1)				0505315929a@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 3313.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קביעת הוראות בינוי, הגדלת צפיפות וזכויות בניה בגוש 10111, חלקה 192

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי לכל החלקה.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

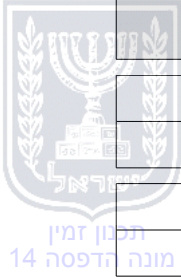
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,170	100
סה"כ	1,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,167.46	100
סה"כ	1,167.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד (4) 6	תכסית (% מתא שטח) 40	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
4	3	3	3	10.5	6	40	120	0	288	815	1167.46	מגורים א'

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) כולל שטחי ממ"דים.
- (2) יותר לנייד שטחים עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה קובעת.
- (3) 1. 20 מ"ר ליח"ד שיכללו ממ"ד ומחסן
2. שטחים אלה הינם במסגרת זכויות הבניה מעל הכניסה הקובעת שאיתם ניתן יהיה לנייד מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) מס' מבנים מותר כמס' יח' הדיור המאושרות.
- (5) קו בניין צידי מזרחי - 3 או 0 בהסכמת שכן.
- (6) צידי מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>תתאפשר גישה אחת בלבד אל המגרש מרחוב מודיעין וכניסה אחת בלבד מרחוב מתתיהו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. תנאי לאישור היתר בניה - הצגת פתרון חניה לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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.</p> <p>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> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: -20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לתכנון זמין מונה הדפסה 14 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>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	<p>החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית. 3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. 4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>לפחות 25% משטח המגרש יהיו פתוחים ומגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. ניקוזי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. "עצים לשימור"- לא תותר העתקם או כריתתם ויש לשלבם בבקשות להיתר בניה. יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. 2. "עצים להעתקה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה. 3. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך חילופי ע"פ הנחיות פקיד היערות. 4. במקרה בו נדרש שינוי בעץ לשימור להעתקה או כריתה, יש לקבל חו"ד פקיד היערות. השטחים הנמצאים בתחום התב"ע ובהם לא נערך סקר עצים יחוייבו בביצוע סקר עצים מפורט כולל אישור פקיד היערות לשלב התכנון המפורט.
6.8	פסולת בניין
	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:

פסולת בניין	6.8
<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 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> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 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>	



פיקוד העורף	6.9
1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
1. סידור סילוק האשפה, פינוי פסולת הבניה ועודפי העפר יוגדרו ויקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.	
	6.11
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	מידי