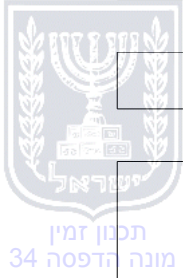


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0306431

בית שמעוני-החרוב 6 פרדסיה 8002-710



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית 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

על חלקה 710 בגוש 8002 קיימות שתי יחידות דיור. התכנית קובעת שינויים בתא שטח מס' 1 בלבד (ביחידת הדיור הצפונית בחלקה). תוספת שטח עיקרי למבנה קיים בקומת הקרקע ניוד שטח שירות מעלית הגג לקומת הקרקע. הסדרת קווי בנין, הגדלת תכסית והוספת הוראות בינוי. התכנית אינה קובעת שינויים ביח"ד דרומית. התכנית מהווה שינוי לתכנית הצ/במ/ 3 / 1 / 300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית שמעוני-החרוב 6 פרדסיה 8002-710

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

457-0306431

מספר התכנית

0.262 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (6) , 62 א (א) (9)

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	שרונים
קואורדינאטה X	191032
קואורדינאטה Y	690226

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החרוב 6 בפרדסיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות: פרדסיה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	החרוב	פרדסיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק		710

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/3/1/100 א. הוראות תכנית הצ/3/1/100 א תחולנה על תכנית זו. התכסית של קומת המרתף נשארת 100 מ"ר.	כפיפות	הצ/3/1/100/א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/3/1/200. הוראות תכנית הצ/3/1/200 תחולנה על תכנית זו. קביעת הוראות בניה לסככות חניה	כפיפות	הצ/3/1/200
30/06/1985		3217	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/3/1/40. הוראות תכנית הצ/3/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/3/1/40/1
18/08/1960		0	הרחבת דרכים חקלאיות בשטח חקלאי	כפיפות	הצ/2
31/10/1968		1482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/38/2. הוראות תכנית הצ/38/2 תחולנה על תכנית זו. הרחבת דרכים קיימות	כפיפות	הצ/38/2
07/03/1991	1793	3855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/38/3/1 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/38/3/1/300

הערה לטבלה:

התכנית מבקשת להוסיף שטח עיקרי לשנות את קווי הבניין במגרש להוסיף הוראות בינוי בשינוי תכנית הצ/38/3/1/300

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נישרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נישרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 11 24/01/2017	נגה נישרי	24/01/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	10: 24 27/01/2020	נגה נישרי	27/01/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 24 27/01/2020	נגה נישרי	27/01/2020	1	1: 250	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
	פרטי	ניקול שמעוני			פרדסיה	החרוב	6	09-8945662	09-8945662	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניקול שמעוני			פרדסיה	החרוב	6	09-8945662	09-8945662	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק פרחי			פרדסיה	החרוב	4	09-7673884	09-7673884	
בעלים		סימה פרחי			פרדסיה	החרוב	4	09-7673884	09-7673884	
בעלים		ניקול שמעוני			פרדסיה	החרוב	6	09-8945662	09-8945662	
בעלים		יצחק שמעוני ז"ל			פרדסיה	החרוב	6	09-8945662	09-8945662	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נגה נישרי	38481		תל מונד	מצדה	87	09-7961994	09-7962112	nonishry@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	אזור מגורים א'-אזור לבתים צמודי קרקע במבנה דו משפחתי ו/או טורי

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**

התכנית מוסיפה בתא שטח מס' 1 (יח"ד צפונית בחלקה) שטח עיקרי לבניה, שטחי שירות במפלס הכניסה ע"י ניווד שטח מעליית הגג.

הגדלת התכסית ושינוי בקווי בנין וכן הוספת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בח"ח 710 גוש 8002 תא שטח 1 לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 7% ביח"ד צפונית ועל פי הפירוט הבא:

תוספת של 18 מ"ר מ-157 מ"ר ל-175 מ"ר (67%) בשטח העיקרי. בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א) 16(א) 2) לחוק התכנון והבניה.

2. שטחי שירות - ניווד שטחי השירות מעליית גג אל קומת קרקע ביח"ד צפונית ל-39 מ"ר לפי הפירוט הבא:

- 10 מ"ר עבור מחסן (ע"פ המותר מתוכנית הצ/במ/ 3 / 1 / 300).

- 15 מ"ר - ניווד שטח המותר מחדר יציאה לגג למפלס קומת הקרקע.

- 14 מ"ר - עבור מרפסת מקורה שמקורם בהחלטת ועדה מיום 30.04.2001 מס' ישיבה 2001004.

בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.

3. שינויים בקווי הבניין ביח"ד צפונית לפי הפרוט הבא:

שינוי בקו בנין אחורי מ-6.0 מ' ל-3.3 מ'.

שינוי בקו בנין קדמי מ-5.0 מ' ל-4.90 מ'.

שינוי בקו בנין צדדי צפוני מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'.

בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.

4. תכסית - הגדלת התכסית מ-100 מ"ר (40%) ל-130 מ"ר (50%) ביח"ד צפונית וע"פ המצב הקיים.

בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א) 6 לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת הוראות בינוי בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

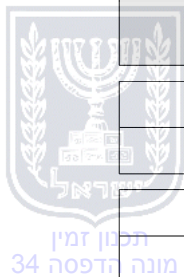
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	262.55	מגורים א'
100	262.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים -שתי יח"ד במבנה אחד.
4.1.2	הוראות עיצוב פיתוח ובינוי
א	<p>א. מפלס הכניסה ייקבע בהתאם לתכנית הבינוי מאושרת בוועדה המקומית .</p> <p>ב. צורת הגג בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.</p> <p>ג. גימור המבנים ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור : חומרי הבניין וצורת הגימור של המבנים והגדרות יהיו בעלי זיקה לבניה ירוקה ועל פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>ד. מערכת סולרית בגג משופע -ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו.. תליית כביסה -ייתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ז. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ח. מיקום מבנה החניה יהיה כלול במבנה המגורים או במבנה חניה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת ויהיו מחומרים קלים כגון מתכת, אלומיניום וכד'. לא תידרש הסכמת השכן הגובל, ובמידת האפשר יוצמדו מבני החניה של השכנים.</p> <p>ט. ניתן יהיה להקים פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p> <p>י. תותר בניית מחסן בקו בנין 0 עם השכן הצדדי או האחורי מצד מערב ובהסכמתו ובלבד שכל ניקוז הגג יופנה לתוך המגרש.</p> <p>יא. כל תוספות הבניה, החומרים והגוונים ישולבו ויותאמו למבנה הקיים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	1	50	100		39 (3)	175 (2)	262 (1)	יח"ד צפופית	1	מגורים	א' מגורים
4.9	3.3	2.7 (6)	0 (5)	2												

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) תכנית זו אינה מבצעת אחד או חלוקה אלא מציגה את חלקי המגרש של כל יחידה..
- (2) תוספת 18 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) 2 לחוק התכנון והבניה
- (3) ניווד שטחי עלית גג מתכנית הצ/ במ/ 3- 1/ 300 בסך 15 מ"ר לקומות הכניסה+10 מ"ר שטח שירות קיים.+14 מ"ר שירות עבור סגירת מרפסת בהחלטת הועדה..
- (4) מגובה 0.0 (מפסל הכניסה) של הבניין ועד שיא הגג..
- (5) 0 בקיר משותף עם השכן.
- (6) צדדי צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית, א.הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גובה מקסימום של הגדרות בחזית המגרשים ובקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>חומרי הבינוי ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.</p> <p>ב.מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>ג. קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט הבינוי המצורף.</p> <p>ד. הבינוי מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה.</p> <p>ה. גובה 0.00 וגובה סופי של המבנה ע"פ תכנית מנחה.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p> <p>בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p> <p>מיקום מבנה החניה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים</p>	
6.4 ניקוז	6.4
<p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 34 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.</p>	
6.5 ביוב	6.5
<p>בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבינוי לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p>	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>תובטח תכסית פנויה של 20% ו/או אמצעים טכנולוגיים להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע בכמות השווה להחדרה של 20% להשהיה וחלחול משטח המגרש.</p>	

6.6	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל 1970).</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. ההריסה תעשה ע"י היוזמים ועל חשבונם.</p> <p>ב. תנאי להיתר- אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p> <p>ג. היתר בניה ו/או טופס 4 יצאו כתנאי לרישום החלוקה בפועל.</p>

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלישכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 12)69 (12)</p> <p>לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p>

6.9	מרתפים
	<p>על פי תכנית הצ/ 3 /1 /100 א</p> <p>א. שטח קומת המרתף לא תעלה יותר מתכסית של 100 מ"ר.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו היקף כנ"ל או בליטות כלשהן.</p> <p>ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במניין אחוזי הבניה העיקריים.</p> <p>ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע .</p> <p>ו. גובה הבניין (קוטג) לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס קומת הכניסה 0.00.</p> <p>ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה .</p> <p>ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ט. חלל המרתף יימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11	הריסות ופינויים
	<p>לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינויים ע"י היוזם/ חוכר ועל חשבונם .</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	מימוש מידי

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34