

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0759514

הצ/מק/3-171/1 - פרדסיה - משפ' מג'ר - שינוי קו בניין והוראות בינוי

מרכז

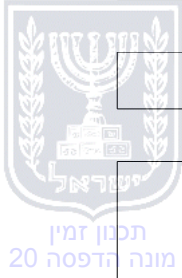
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לפרוייקט בגוש 8143 חלקה 70 רח' האשל בפרדסיה
בעלי הנכס הגישו בקשה להיתר, וקיבלו היתר מס' 23686 מתאריך 12 פברואר 2018.

לאחר גמר הקמת שלד המבנה הסתבר שהיתה טעות והמבנה הוקם על קו בניין 0 עם השכן
במקום בקו בניין 3 מ' לפי התכנית התקפה - כל זאת בהתאם להיתר שאושר.
עם היוודא הטעות התבקשו בעלי הנכס להפסיק את עבודות הבניה.

במהלך הכנת התכנית התגלו ליקויים נוספים בהיתר הבניה שאושר.
בתכנית זו מבקשים בעלי הנכס לתקן קו בניין צידי ל- 0
כמו כן להגדיל תכסית ולשנות הוראות בינוי וקו בניין צידי שמאלי על מנת שניתן יהיה להכשיר
את המבנה כפי שאושר בהיתר הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/3-171/1 - פרדסיה - משפ' מג'ר - שינוי קו בניין
והוראות בינוי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

457-0759514 מספר התכנית

0.348 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	192265
קואורדינאטה Y	690495

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות : פרדסיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדסיה	האשל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8143	מוסדר	חלק	70	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/1988	138	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/100 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/3/1/100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/100 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/3/1/100 א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/200 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/3/1/200
07/03/1991	1793	3855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/במ/3/300 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/במ/3/1/300
11/11/1993	616	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/במ/3/300 א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/במ/3/1/300 א
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01:57 19/09/2019	אסף שטיין	02/06/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	אורן מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@gmail.com
	פרטי	עירית מוצרפי מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@gmail.com
פרטי	עירית מוצרפי מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורן מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@gmail.com
בעלים		עירית מוצרפי מג'ר			פרדסיה	הרימון	4			orenmajar@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	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	052-2739749	077-2050758	assaf@assafar.ch.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
קו בניין ירוק (קו נקודה) המופיע בתשריט	קו בניין בצבע ירוק (קו נקודה) הינו קו בניין עבור פרגולה ומערכת קורות ועמודים דקורטיביים.
קו בנין עילי ירוק (קו נקדותים)	הינו קו בניין צידי עבור בליטת קומה א'

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**

שינוי קוי בנין צידים ימני ושמאלי וקו בניין אחורי, הגדלת תכסית, שינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי ימני מ- 3 מ' ל- 0 - לפי סעיף 4.א.62.
2. שינוי קו בנין עילי צידי שמאלי - לפי סעיף 4.א.62.
3. שינוי קו בנין אחורי לפרגולה - לפי סעיף 4.א.62.
4. הגדלת תכסית מ- 30% ל- 38% - לפי סעיף 9.א.62.
5. שינוי הוראות בינוי - לפי סעיף 5.א.62.
6. כניסה חיצונית למרתף - לפי סעיף 9.א.62.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	348	100
סה"כ	348	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	347.3	100
סה"כ	347.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים - לפי תכניות תקפות מרתף - המרתף ישמש לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
שטח שירות לא יעלו על 49% בסה"כ שיכללו מרתף לא יעלה על 30% , חניה ומחסנים לא יעלו על 25 מ"ר ועלית גג לא תעלה על 23 מ"ר. חניה : קו בניין למבנה חניה יהיה קדמי בתנאי שלא תהיינה דלתות הנפתחות החוצה - החוצה 0 מ' צדדי 0 מ'.	
מרתפים	ב
לפי תכנית הצ/3-100/1 א - ולא יותר מ-30% תכסית. תותר הקמת חלונות עד לרצפת המרתף תותר כניסה חיצונית למרתף לפי הקלה שהתקבלה בהיתר בנייה	
קווי בנין	ג
למבנה - קווי בניין לפי תשריט לפרגולה ומערכת קורות ועמודים דקורטיבי - קווי בניין לפי תשריט	



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
קדמי												
5			1	38								מגורים א'
אחורי												
(8) 6												
ציד-י-שמאלי												
(7) 3												
ציד-י-ימני												
(6) 0												
מעל הכניסה הקובעת												
(5) 2												
מעל הכניסה הקובעת												
(4) 9												
מתחת לכניסה הקובעת												
עיקרי												
(1) 60												
שרות												
(2)												
גודל מגרש כללי												
348												

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) ב-2 קומות - $348 \times 60\% = 208.8$ מ"ר.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: סה"כ 25 מ"ר - 1. חניה מקורה עד 15 מ"ר. 2. מבנה עזר, לא כולל חניה מקורה - עד 10 מ"ר.
- (3) לפי תכנית הצ/3-100/1 ולא יותר מ- 30% תכסית, תותר כניסה חיצונית למרתף לנוחות וצרכי המשפחה כשטח שירות.
- (4) ממפלס 0.0 עד שיא הגג.
- (5) בנוסף יותר חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר מתוך חלל הרעפים.
- (6) קו בניין 0.
- (7) קו בניין צידי עילי 2.4 מ'.
- (8) קו בניין 3 מ' עבור פרגולה ומערכת קורות ועמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות חניה בתחום המגרש ויקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

6.2**איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

6.3**תשתיות**

מערכות הביוב והמים יקבלו אישור המועצה ותאגיד מעיינות השרון והועדה ויחוברו למערכות הציבוריות במקום.

6.4**ניקוז**

ע"פ הנחיות תמ"א 1 - נגר עילי

6.5**מרתפים**

לפי תכנית הצ/3-100/1 א -

1. לא יותר מ-30% תכסית.
2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.
3. חלל המרתף ימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו למעט חצרות אנגליות.

6.6**פיקוד העורף**

כל בקשה להיתר תחוייב בקבלת אישור פיקוד העורף לאמצעי מיגון הנדרשים

6.7**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה לפי החוק

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל"ר