

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0424507

הצ/מק/3-166, השלמת איחוד וחלוקה, פרדסיה 8002/588, 829,830,831.

מרכז

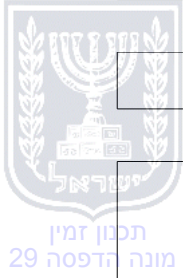
מחוז

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

התכנית משלימה את תכנית הצ/1-3/90. במסגרת תכנית הצ/1-3/90 בוצע איחוד וחלוקה בהסכמה באופן בו נעשו חילופי הקרקעות תוך שינוי ייעוד, אך הטבלה שנמצאת ברישום התכנית לא איפשרה ואינה מאפשרת את רישום הבעלים בחלקות שנוצרו כתוצאה מהאיחוד והחלוקה ומשינוי הייעוד בתכנית. לפיכך מוגשת בתכנית זו טבלת הקצאות חדשה להסדרת הבעלויות. החלקות שנוצרו בתכנית הצ/1-3/90 נשארו כשהיו. השינוי בתכנית הצ/מק/1-3/166 הינו אך ורק הוספת טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים, המציינת את מהות חלוקת הזכויות ומעגנת אותם באמצעות חתימת הבעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הצ/מק/3-166, השלמת איחוד וחלוקה, פרדסיה 8002/588, 829,830,831

מספר התכנית 457-0424507

1.2 שטח התכנית 3.315 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191492
קואורדינאטה Y	690022

1.5.2 תיאור מקום

פרדסיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק	588, 829-831	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/3/1/90	588
הצ/מק/3/1/90/א	2623 - 2625

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
הצ/ 3 / 1 / 100	ללא שינוי	התכנית בוטלה ע"י תכנית הצ/מק/1-3/100א	3587	138	23/10/1988
הצ/ 3 / 1 / 100 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 א. הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ/ 3 / 1 / 40 / 1	ללא שינוי		3217		30/06/1985
הצ/ 3 / 1 / 90	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 90. התכנית משלימה ומפרטת את תכנית הצ/ 3 / 1 - 90 ע"י תוספת טבלת איחוד וחלוקה, הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 90 תחולנה על תכנית זו.	0		
הצ/ 38 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 38 / 11. הוראות תכנית הצ/ 38 / 11 תחולנה על תכנית זו.	2376		20/10/1977
הצ/ 38 / 17	ללא שינוי		2972		27/10/1983
הצ/ 38 / 17 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 38 / 17 / 1. הוראות תכנית הצ/ 38 / 17 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3776	3144	27/06/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/מק/3/1/126	ללא שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/3/1/126 ממשיכות לחול.	5088	3039	25/06/2002
הצ/מק/3/1/90 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/3/1/90 א. הוראות תכנית הצ/מק/3/1/90 א תחולנה על תכנית זו.	0		



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד דוויק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			עודד דוויק		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/12/2019	עודד דוויק	14: 28 24/05/2021		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	06/05/2018	עודד דוויק	12: 30 16/03/2021	טבלת הקצאות בהסכמה נערכה ע"י השמאי נועם נגבי	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/12/2019	עודד דוויק	06: 44 30/12/2019	תשריט מצב מאושר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/12/2019	עודד דוויק	06: 45 30/12/2019	תשריט מצב מאושר 2	לא

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום (1)		09-8945551	09-8945553	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פרדסיה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום (1)		09-8945551	09-8945553	
בעלים		מוריס בלונדר		דרכון אמריקאי	רעננה	(2)	41	052-4862827	09-8945553	
בעלים		נחמה בלונדר		דרכון אמריקאי	רעננה	(2)	41	054-4862287		
בעלים		רון בלונדר			רעננה	(2)		09-7718032	09-8945553	
בעלים		שלי בלונדר			רעננה	(3)		09-7718032	09-8945553	
בעלים		פרחית שרייבר אלבז			פרדסיה	(1)		09-8945551	09-8945553	

(1) כתובת: פרדסיה.

(2) כתובת: רעננה.

(3) כתובת: המחותרות 41.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק		דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8	052-6663458		dweck@wall a.co.il
	מודד	ירון לזר	99999	לזר מ.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	(2)		09-8828151		alla@by.lazar .co.il

(1) כתובת: רעננה.

(2) כתובת: נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

השלמת איחוד וחלוקה בתכנית הצ/1-3/90, ע"י הוספת טבלת הקצאה בהסכמה המתייחסת אך ורק לחלקות 829,830,831 ו-588 שנוצרו בתכנית הצ/1-3/90.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השלמת איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

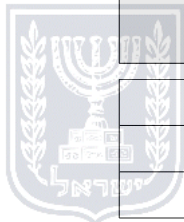


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,621	48.90
מגורים א'	1,694	51.10
סה"כ	3,315	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,616.01	48.88
מגורים א'	1,689.76	51.12
סה"כ	3,305.77	100



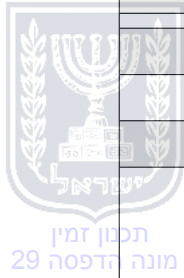
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניית מבני מגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 בתכנית.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה לפי תכניות הצ/3-1/90 ו: הצ/מק/3-1/90א
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים ומוסדות צבור
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	צפוני- ימני	צפוני- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4		35 (1)			7		מעל הכניסה הקובעת	צפוני- ימני 3 (2)	צפוני- שמאלי	אחורי	קדמי 5 (3) תכנ מונה ה	
מגורים א'	מגורים	1	686.36	170 (4)	30 (4)	110 (5)	3	8.5	2	0 (6)	3	5	4 (7)	
מגורים א'	מגורים	2	503.53	170 (4)	30 (4)	110 (5)	2	8.5	2	0 (8)	0 (8)	5	4 (7)	
מגורים א'	מגורים	3	499.88	170 (4)	30 (4)	110 (5)	2	8.5	2	0 (8)	0 (8)	5	4 (7)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מבנה תרבות או מוסד לשמוש צבורי.

(2) לכוון מזרח.

(3) 10 מ' לכוון דרום, 7 מ' לכוון מערב, 5 מ' לכוון צפון..

(4) ליח"ד.

(5) ליח"ד. לפי תכנית הצ/3-100/1, ולא יותר מ: 110 מ"ר עפ"י תכנית הצ/3-90/1.

(6) בתנאי מרווח למבנה במגרש הגובל 6.0 מ'..

(7) לסככת חניה 0.0.

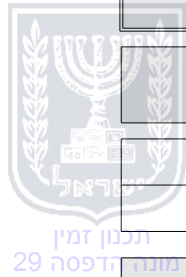
(8) בתנאי מרווח 6 מ' ליח"ד במגרש הגובל.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	א. לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן. ניתן לקרות מקום חניה אחד בלבד בקרוי קל.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א) הבעלים/היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חדשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום. ב) רישום - לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. ג) רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.
6.3	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, (תא שטח: מס' 4), יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	לא יינתנו היתרים אלא בהתאם לתשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך שיאושר ע"י הוועדה המקומית
6.5	תשתיות
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. לפי שקול דעת הוועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי ביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה לאחזקתם. ב. במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקסי' (עד 1.8 מ', לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/1. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בתקנות.
6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	יחולו על הבעלים בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק



6.7	מרתפים
	מרתפים עפ"י תכנית הצ/מק/1-1/100, לא יותר מ: 110 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים.
6.8	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מגרשים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, או לחילופין יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הפרצלציה ובכפוף להוראות טבלת ההקצאות הנספחת לתכנית.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע רישום התכנית	מיידית עם אישור התכנית
7.2 מימוש התכנית		
מייד עם מתן תוקף לתכנית		





נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מס' 457-0424507 שם התוכנית: איחוד וחלוקה פרדסיה 8002/588,829-831, הצ/מק/1-3-166.
 זכויות מצב מאושר לפי תכניות הצ/מק/1-3-90, הצ/מק/1-3-90א.
 עורך התוכנית: אדר' עודד דוויק תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה				תכסית	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א		כמסומן בתשריט	170 מ"ר ליח"ד	30 מ"ר ליח'	-	110 מ"ר*	200 מ"ר ומרתף לפי הצ/100-2	כמסומן בתשריט	8.5	2	1	כמסומן בתשריט, לסככת חניה 0.0	**0.0	**0.0	0.0	
שטח ציבורי משולב			35%						7.0	1		***5	3.0			

*מרתף לפי הצ/מק/1-3-100א

** מרווח בין בתים 6.0 מ'. למבנה עזר 0.0

*** לכוון מערב 7.0, לכוון דרום 10.0.

