

23.11.90

4000141

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

תכנית לבנית מגורים

מרחב תיכנון מקומי "שרונים"

422

שם התכנית : תכנית שינוי מתאר ומפורטת "פרדסיה" הצ / במ / 1-3 / 300

שינוי לתכנית מתאר הצ / 1-3 / 40, הצ / 503, הצ / 2

חותמות ואישורים :

משרד הפנים מינה המוכר
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 תכנית לבנית מגורים. מס. תכנית / 1-3 / 300
 הועדה לבניה למגורים (מ"ס. _____)
 החליטה ביום 20.11.90 לקבול את התכנית
 מנהל פיקול ותכנון _____
 י"ר הועדה לבניה למגורים _____

תאריך : 20/9/1990

1/9/1990

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

- תכנית שינוי מתאר ומפורטת הצ / במ / 1-3 / 300
- שינוי למתאר / הצ / במ / 1-3 / 40, הצ / 503, הצ / 2
01. שם התכנית : הצ / במ - 300/1-3
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת תקנון וטבלת אזורים, תשריט בקני"מ 1:1250 - 1:2500, טבלת הקצאה, המהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
03. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
04. שטח התכנית : 318, 724 דונם
05. תכולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
06. גושים וחלקות : גוש 8002 חלקה - 195
גוש 8143 חלקות - 2, 7, 9, 12, 13
07. המקום : פרדסיה
08. היוזם : מועצה מקומית פרדסיה.
09. בעלי הקרקע : פרטיים, מנהל מקרקעי ישראל.
10. מתכנן התכנית : אדר. גבי טטרן.
11. מטרת התכנית : 1. שינוי ייעוד חקלאי הקרקע מחקלאי למגורים אי ולמגורים ב'.
2. פיתוח שטח התכנית, וחלוקה למגרשים, וקביעת שטחים מסחריים.
3. איחוד וחלוקה לחלקות 2, 3, 4, 5, 7, 9 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 פרק ג' סעיף ז'. ולפי טבלת הקצאה והוראות שמאי.
4. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה לגבי חלקות 12, 13.
5. קביעת מגרשים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים והרחבות דרכים.
6. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
12. יחס לתכנית המתאר : תכנית זו משנה את הוראות תכנית 5/15
13. רישום שטחים ציבוריים : 1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
14. חלוקה למגרשים : בסמכות ועדה מקומית לאשר חלוקה למגרשים בודדים אשר שטחם לא יפחת

מ-500 מ"ר.

15. הוראות בניה והגבלותיה :
בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם ליעודי הקרקע
המפורטים בתשריט ובהתאם לנספח בינוי.
16. תניית מכוניות :
מקומות חניה לכל מגרש יקבעו בהתאם לתקן משי התחבורה ולשביעות רצון
מהנדס הועדה המקומית.
17. היטל השבחה :
יוטל ויגבה כחוק ע"י ועדה המקומית.
18. הריסת מבנים :
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר
הריסתם ופינוי ההריסות . הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש היתר
הבניה.
19. שלבי ביצוע :
תוך שנתיים מיום אישורה.
- תחילת ביצוע התכנית תחשב מילוי שתי הדרישות הבאות.
- א. ביצוע בפועל של 10% מבני המגורים.
- ב. פריצת תואי דרכים כולל ביוב ותשתית.
20. איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים תוגש טבלת איזון ע"י שמאי מוסמך.
21. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו על נפקות התכנית למשך שנתיים בלבד.

חתימת המתכנן



גבי טטרו אדריכל
רח' ז'בוטינסקי 8 נתניה.
טל: 333208 ת"ד 9447

חתימת היוזם

אזורים לתכנית מתאר ומפורטת מסי' תצ / במ / 1-3 / 300 שיערי לתכנית מתאר ת.צ. 40/1-3, תצ/503, תצ/2

מערך	סימון צבע	גודל מגרש	רוחב חזית	שטח בנייה	שטח בניה מק-	שטח מבנה	שטח מרתף	גובה מקסימום	מספר יחידות	קרי בנין	אתרי		
מגורים א'	כתום	כמסומן בתשריט אד לא פחות מ-500 מ"ר לדו משפחותי 1-300 מ"ר ליחידה בחדת	15 מ'	למגורשים מלבניים	2-3 60%	עד 40%	10 מ"ר ליחידה לא כולל תניה מקורה	קומת קרקע 65% משטח	2 קומות אד לא יותר מ-9.0 מי ממפלס 0.0 עד שיא הגג	לפי תשריט אד לא יותר מליחידת דיור אחת ל 250 מ"ר מגרש	כמסומן בתשריט	צדדי	
													מותר ברזסו 9% או מ"ר
מגורים ב'	תכלת מותחם כתול	800 מ"ר ל-4 יחיד	25.0 מ'	135 מ"ר ליחידה ב-2 קומות	-----	לא תותר הקמת מבני עור פרט לתניה מקורה ולא יותר מתניה מקורה אחת	50 מ"ר ליחידה לא כולל מקלט	2 קומות אד לא יותר מ 9.0 ממפלס הכביש	לפי תשריט אד לא יותר מליחיד אחת ל-200 מ"ר מגרש	לפי תשריט אד לא יותר מליחידת דיור אחת ל 250 מ"ר מגרש	" "	מ"ר 0.0 או 3.0 מ"ר לפי תכנית בניי מפורטת	מ"ר 8.0
מבני ציבור	חום מותחם חום כהה	20 דגם	40.0 מ'	50% בשתי קומות	33% קומה אחת	-----	בתחום שטח קומת קרקע	גובה מעקה גג עד 10.0 מי ממפלס 0.00	-----	מ"ר 5.0	"	מ"ר 5.0	מ"ר 5.0
שציפ	ירוק	-----											

לפי תכנית בנייני באישור העדה המקומית לתכנון ובניה
לגנים ציבוריים, אודטאות, מגרשי משחקים וספורט, שרותים סניטריים ותחסיים, שבילים
ומקלטים הכל בהתאם לתכנית בנייני באישור העדה המקומית לתכנון ובניה.

טבלת חלוקה והקצאת שטחים

לתכנית הצ / במ / 3 - 1 / 300

שטח מגרש במ"ר	יעוד מגרש	מס' מגרש חדש	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה ישן	גוש
33000	מגורים א'	401 - 438, 447 - 470	77523	195	8002
4700	מסחרי	472, 477			
1900	חניה פרטית	474			
1090	שפ"פ	475			
4000	דרכים משתלבות	445 + 481			
10150	דרכים	484, 439-444, 480			
22723	שצ"פ	470, 446, 471, 473, 476, 478			
		481, 482, 483			
77523	סה"כ				
86250	מגורים א'	34, 35, 42-57, 61-74, 87-109, 117-135, 142-179 183-244	165790	2, 3, 4, 5, 6 7, 9	8143
10200	מגורים ב'	376, 21-25, 28-32			
4500	מבני ציבור	246			
7100	שצ"פ	40, 78, 82, 116, 136, 181, 245			
5200	דרכים משתלבות	26, 75, 83, 138, 182			
52540	דרכים	33, 26, 27, 36-39, 41, 58-60, 76, 77, 79-81, 84-86, 110-115, 137, 139-141 180, 247-249			
165790	סה"כ				
19200	מגורים א'	250-275, 280-290, 293-319	37706	12	8143
3100	בנין ציבורי	323			
7000	שצ"פ	375, 328, 276, 292, 322, 326			
1550	דרכים משתלבות	277, 321, 327			
6856	דרכים	278, 279, 291, 320, 324, 325			
37706	סה"כ				
19250	מגורים א'	337-352, 357-371	37705	13	8143
2000	מגורים ב'	335-336			
1650	מסחרי	372			
2730	שצ"פ	331, 334, 354, 355			
7620	דרכים משתלבות	354, 333, 353			
4455	דרכים	332, 356, 373, 374			
37705	סה"כ				
318.724	סה"כ בשטח תכנית כלולה 318.724				

1. היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית בינוי מאושרת, ותכנית עיצוב ארכיטקטונית, שתוכן עיני היזם הפרטי או עיני הועדה המקומית, הכוללת חזיתות, חומרי בניה וגמר קרוי הגג. גדרות, חניות, מבני עזר וקולטי שמש הכל באישור הועדה המקומית, ועורך תכנית המתאר.
2. קו בנין למבנה חניה יהיה קדמי בתנאי שלא תהיינה דלתות נפתחות החוצה 0 מ' צדדי 0 מ'.
3. מבנה עזר יהיה בצמוד למבנה הראשי בתחום קוי הבנין.
4. א. הקמת גדרות מותרת בגבול החלקות בלבד.
ב. גובה גדרות לחזית קדמית עד 1 מ', חזית צד או אחורית עד 1.80 מ'
ג. גדרות בנויות בצמתים לאורך 30 מ' יהיה בגובה 0.60 מ'
5. א. גובה מפלס הכניס הקובע לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הכביש.
ב. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.25 מ'
ג. היתר בניה למרתפים כפוף לתשלום מס השבחה.
6. חדר יציאה לגג בשטח עד 15.0 מ"ר מתוך חלל הרעפים, כפוף לתשלום היטל השבחה. גובה יציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
7. גובה מעקה הגג לא יעלה מ-1.05 מ' מעל פני ריצוף.
8. תותר הקמת פרגולות כפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטונית.
9. פיתוח התשתית יהיה כפוף להסכם פיתוח בין היזם לרשות המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.
10. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות - כבלי חשמל, תקשורת, ביוב מים וניקוז.
11. דרכים משולבות לפי תכנית עיצוב ארכיטקטונית.
12. שטח חפירות ארכיאולוגיות ישתלב כחלק משטח מסחרי, במסגרת שטח פרטי פתוח, תוך שימור ערכיו ההיסטוריים.
13. פיתוח שטח פרוזדור חשמל בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת באישור ועדה מקומית וחבי חשמל.
14. מסחרי - לא תותר הקמת מבנה מסחרי בין שתי קומות בשטח ששטחו פחות מ-2 דונם.
15. שיטחי חניון ציבורי גוש 8143 חלקה 373 הנמצאים בסמוך למבנה המסחרי ישמשו כחניה למסחרי.
16. תותר הקמת גשר מסחרי מעל שטח חניה גוש 8002 חלקה 474 המחבר בין חלקות 472, 477.
17. יש לקבוע הוראה כי הבתים יחוברו למערכת הביוב העירונית.