

- מרחב תכנון מקומי שרונים
 - תכנית שינוי מתאר מסי הצ/3 - 1/46 - א'
 - שינוי לתכניות מפורטות הצ/38 / 2, הצ/38 / 11, הצ/38 / 19 ו- הצ/38 / 1-3 / 60.
 - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז השרון
 נפת השרון
 מקום - פרדסיה
 גוש 8002, חלקות 57, 58, 59.
 31-08-1999
 אברהם תעשה, מנחם בן-אהרון ואחרים.

1. מיקום התכנית:

2. בעלי הקרקע:

3. היוזם:

תעשה אברהם, רח' רמב"ם 7, פרדסיה, טל' 09-8945516
 בן אהרון מנחם, רח' יונה פישר 13, פרדסיה, טל' 09-8945244
 בן אהרון רבקה, רח' יונה פישר 19, פרדסיה

4. עורך התכנית:

נחום כץ - אדריכל, רישיון מס' 22874, שד' חן 9, נתניה. טל' 09-8616766

5. שטח התכנית:

28,553 מ"ר.

6. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

7. מסמכי התכנית:

- (א) 6 דפים הוראות בכתב (להלן: התקנון) כולל טבלת יעודי שטחים.
 - (ב) גיליון התשריט בקני"מ 1:2,500 ו- 1:1,250.
 - (ג) לוח הקצאות וטבלאות איזון.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. מטרות התכנית:

- (א) לשנות, להשלים ולפרט את תכנית המתאר הצ/38 / 11 על ידי: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', לש.צ.ב., לש.צ.פ. ודרכים.
- (ב) שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים א'.
- (ג) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- (ד) תוספת יחיד באזור מגורים א' קיים (לא ברה-פרצלציה).
- (ה) התוויית דרכים ודרכים משולבות וביטול דרך קיימת.
- (ו) קביעת שטחים ציבוריים לבנייני ציבור.
- (ז) קביעת ש.צ.פ.
- (ח) קביעת הוראות בנייה, זכויות בנייה, מספר יח"ד, מספר הקומות וקווי בניין.
- (ט) קביעת מבנים להריסה.
- (י) קביעת מספר יח"ד ל- 58 (קיימות 2 יח"ד).

משרד הפנים מנהל המרפ"ח
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 46/1-א
 הוציא הממונה לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 4.7.99 לאשר את התכנית.

9. כפיפות לתכניות:

התכניות בתוקף החלות בתחום התכנית הנ"ל הצ/38 / 2, הצ/38 / 11, הצ/38 / 19 ו- הצ/38 / 1-3 / 60 ותישארנה תקפות במידה שלא שונו על ידי תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות בתוקף החלות בתחום התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188א' לחוק התכנון והבנייה יופקעו ויירשמו על שם מועצה מקומית פרדסיה.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 46/1-א
 אדריכל עמנואל דואק

11. הוראות בנייה:
- 11.1 א. בהתאם לטבלת יעודי שטחים.
 ב. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 11.2 להלן:
- 11.2 רשימת תכליות:
- א. אזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.
 ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
 סלילת שבילים להולכי רגל תהיה על פי חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
 ג. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
 ד. שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה.
- 11.3 תנאים לבניית מגורים:
- על-פי לוח יעודי שטחים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי טבלת זכויות.
 ב. מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר משתי קומות (ר' מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן) במבנה קוטגי על פי טבלת זכויות.
 ג. גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.
 מפלס הכניסה לבניין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
 במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת על פי שיקול דעת הוועדה.
 ד. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
 ה. בבניין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ו. שטח הבנייה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
 ז. מרווחי הבנייה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
 לא תותר כל בנייה שהיא בתחום מרווחי הבנייה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.
- 11.4 עיצוב ארכיטקטוני:
- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
 ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
 ג. מערכת סולרית בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
 בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו על ידי מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הוועדה.
 ד. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
 ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה על ידי הוועדה המקומית.
 ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי הוראות הוועדה המקומית ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
 ז. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
 ח. מכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
 ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו על פי תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית, כחלק מהבניין העיקרי.

12. הוראות מיוחדות לאזור מגורים א':

- א. תכנית בינוי ופיתוח תחול בתחום התכנית, תבוצע על חשבון בעלי הקרקעות באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים ותהווה תנאי להיתרי בנייה. הבטחת ביצוע הפיתוח על ידי הסכם פיתוח לשביעות רצון המועצה יהווה תנאי להוצאת התרי בנייה.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: העמדת המבנים, אופי חזיתות, גבהי הקומות והמבנים, הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני לרבות חומרי גמר לחיפוי קירות, גמר גגות, פיתרונות לקולטי שמש, מתקני מיזוג אויר, מסתרי כביסה ומתקני אשפה. תכנית הפיתוח תכלול: ציון גבהים וניקוזים, פתרונות מערכת תשתיות - חשמל, מים, ביוב ותקשורת (כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות), פיתרונות חניה, מדרגות וקירות תומכים לרבות גבהים וחומרי גמר, שבילים ושטחי חוף מרוצפים לרבות מפלסיהם וחומרי ריצוף ותאורת רחוב.
- תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו על רקע מפת מדידה טופוגרפית מצבית.
- ב. על מגרש 2007/1 חלה חובת השלמה למגרש 2007.
- ג. יחידות הדיור על מגרשים 2004 ו- 2004/1 ייבנו בקיר משותף - קו בניין צדדי "0" בין שני המגרשים.
- ד. הכניסות לחניית וליחידות הדיור למגרשים 2002-2007 יהיו מהדרך המשולבת המוצעת - המגרשים 2032/2, 2032/1, 2032.
- ה. כל הדרכים המשולבות בתחום התכנית ירוצפו באבן משתלבת.

13. מרתפים:

- א. תותר בניית מרתף ששטחו יהיה 65 מ"ר מקסימום לכל יח"ד.
- ב. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע על ידי קו היקף הקומה שמעליו.
- ג. לא תורשה חריגה כלשהי מקו היקף הקומה שמעליו.
- ד. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם על פי תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 240 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הני"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
- ו. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 9.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.
- ז. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ח. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ט. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבנייה.
- י. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- יא. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

14. שטחים למטרות שונות:

תותר בניית מבני עזר בשטח המרתף בלבד למעט חניה מקורה בקומת הקרקע.

15. גובה המבנה:

תותר בניית מבנים על מסד מקסימלי של 1 מ' וגובה המבנה יהיה 9.50 מ' מגובה פני המדרכה הגבוהים ביותר.

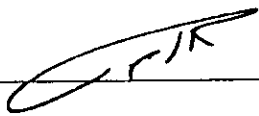
16. חניה:

א) מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש ושאת מהן מקורה.

ב) תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צדדי "0" ובקו בניין קדמי 2.0 מ' בשטח של 20 מ"ר מקסימום.

17. ביוב וניקוז :
- (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.
- (ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).
 באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
 תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי.
- (ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית, ובהיעדרה עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בנייה.
 יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
18. הוראות להריסה :
- הריסת מבנים וסככות תבוצע על חשבון מבקש היתר הבנייה.
 לא יינתן היתר בנייה ללא ביצוע ההריסה המסומנת על המגרש.
19. היטל השבחה :
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
20. ביצוע התכנית :
- תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימת היוזם: _____

חתימת עורך התכנית:  _____

חתימת המועצה המקומית _____

חתימת הוועדה המחוזית _____

תאריך: (21.8.97)
23.9.98