

47/104

שרונים
מחלקת תכנון
26-06-2000
ניתקבל

20-07-2000

ה מ ר כ ז

מ ח ו ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורך 6, אזה"ית פולג, טל. 8636000
14-01-2001
דואר נכנס - נתקבל
חתימה
נמסר ל..... תאריך.....

שם התכנית: הצ/3-105/1 פרדסיה

שינוי להצ/3-26/1
הצ/2/38
הצ/11/38

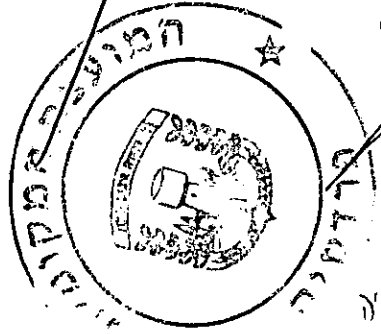
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 108 (ג) לחוק
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יור הועדה המחוזית

תאריך: יוני 2000

חותמות ואישורים:
בני כרמי
תדס טיעה מסומת פדסי

03146834
005648506
צ"ה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 108-ג
כמתן תוקף.
יור הועדה
מהנדס הועדה



20.600

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: הצ/3 - 105/1 שינוי לתכנית הצ/3 - 26/1 ולהצ/2 + הצ/11/38
 2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:250 + 1:2500
+ 1:10,000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- ✚ נספח בינוי (מנחה בלבד).
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
 4. שטח התכנית: 448 מ"ר.
 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
 6. גושים וחלקות: גוש 8002 מגרש 2405 (459 ח"ח - אפשרות לרישום חדש
לפי טאבו או מודד)
 7. המקום: מועצה מקומית פרדסיה
 8. היוזם: להב יצחק ודליה
 9. בעלי הקרקע: להב יצחק ודליה הדקל 20 פרדסיה טל: 09-8945744
ת.ז. 0314683/4 ת.ז. 005648506
 10. מחבר ומתכנן התכנית: אדריכל לודמיר ברני (מס' רשיון : 39534)
שד. י קיש 28 חיפה טל: 04-8380278
 11. מטרת התכנית:
 1. קביעת זכויות בניה לח"ח 459 (2405) ע"פי מצב קיים.
 2. קביעת הוראות והגבלות בניה.
 3. קביעת קוי בנין ע"פי מצב קיים; כל בניה חדשה תהיה עפ"י קוי בנין מאושרים
בסביבה.
 12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/3 - 26/1 על תיקוניה
במידה ולא שונו בתכנית זו.
 13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף
לפני תכנית זו תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות
לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
 14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם
לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכונות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד בתחום המגרש.

16. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. הוראות בניה:
 18.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן:

18.2 רשימת תכליות:
 (א) אזור מגורים א' - אזור מגורים א' מיועד לבניית מבנה מגורים חד-משפחתי.

18.3 תנאים לבניית מגורים:
 על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
 (ב) מספר יחידות דיור - בית חד או דו-משפחתי.
 (ג) מספר קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 (במבנה קוטגי).
 (ד) גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
 (ה) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
 (ו) 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.

- ז) שטח הבנייה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ח) מרווחי הבנייה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בנייה שהיא בתחום מרווחי הבנייה למעט קירות מדרגות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.
כל בניה חדשה תהיה עפ"י קוי בנין מאושרים בסביבה.
- 4.18 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. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
- ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ג) מערכות סולריות - 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.
- ד) אנטנות טלביזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזים עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדומה יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז) תלית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיה עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית, כחלק מהבניין העיקרי.

5.18 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ג) במגרשים בהם נדרש סימון מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל אורך המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) עפ"י דרישות מהנדס המועצה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת

ומפלסי גדר, וכן פירוט פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

6. 18 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת-קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

18.7 פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהי לפי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת ציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- (ב) כל אתר חפור או אתר קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- (ג) מתקני האשפה יהיו עפ"י פריטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

19. שטחי קירות וקומות מרתף:

- מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/3 - 1 / 100.
- (א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ליחיד אחת.
- (ב) לא תורשה חריגה כלשהי מקו היקף הקומה שמעליו.
- (ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- (ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבנייה.
- (ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס (±0.00).
- (ו) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- (ז) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

ח) 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.
ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
י) חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות : (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).

מבנה מקורה לחניה פרטית : 15-18 מ"ר, בקווי בניין כמצוין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי : 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות : 30 מ"ר ליחיד אחת.

20. מערכות תשתית : א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
ב) ביוב - בכל תכנית יסומנו חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).

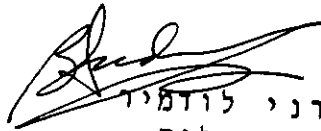
באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. יינתנו היתר בניה לבנייני מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי תכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את מערכת ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם מערכת הניקוז הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
ד) חשמל - הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה 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. (ראה סעיף 4.18 (ה)).

ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולן תת-קרקעיות.

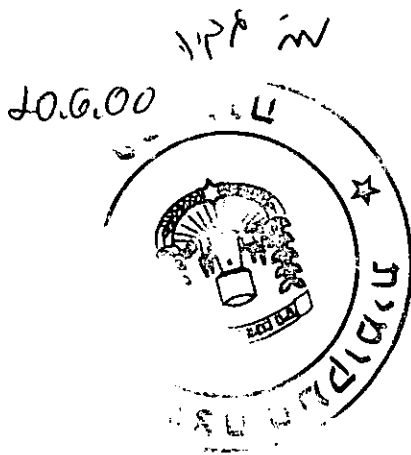
21. כללי : כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכדומה.

חתימת בעלי המגרש:

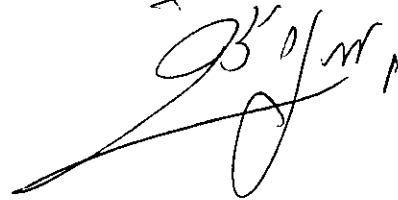

ברני לודמיר
אדריכלים
ע.מ. 303601827

חתימת עורך הבקשה:

חתימת המועצה המקומית:



בני כרמי
נהדס מעצה מקומית פדסע



חתימת הועדה:

03146834
005648506

לנת זכיונות והוראות בניה לתכנית ת/צ-1 - 105/1 בישוב פרדסיקה

צעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מניימום (מ"ר)	רוחב מגרש מניימום (מ"ר)	תכנית ברוטו כולל שטחי שירות ב-9% או במ"ר	40%	על מ"ר 40 + מ"ר בעליית גג	זכויות בניה קרקעי שירות מ"ר 30 למבנה חניה מקורה ומחסן	סה"כ זכויות עיקרי שירות מ"ר 300	30 מ"ר	קומת מרתף	גובה בנין- מספר קומות + עליות גג.	גובה בנין- (מ')	מספר מחיצות למגורים	קני - למבנה חזית	קני עיקרי למבנה חזית	בנין - למבנה חזית	הערות
																	1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא יהיה עד 0.60 מ'. בצידי המגרש עד 1.80 מ' למעלה מזה- בהתבטח השכנים הגובלים. 2. פירוט שטחי שירות: 30 מ"ר למבנה חניה מקורה + מחסן. 3. כל בניה חדשה תהיה ע"פי קני בנין מאושרים בסביבה.

התורה המהותית לתכנון תכנית
תכנית ת/צ-1
רמי האזור 6 אזורית פרקל
ת.ד. 8490 טל 09-8636000