

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/מק/3-1/50א' - פרדסיה

תאריך _____

חותמת ואישורים:

הועדה המקומית שרונים
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת

.....
 מתגדס הועדה תאריך

בני כרמי
 תגדס מטעם (מסומן) פרדס:



ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' 251/05
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 100 ביום 25/1/05

.....
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

(Handwritten signature)
 ש. כרמי
 ת. מ. כרמי

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/מק/3-50/1 א' שינוי לתכנית הצ/3-50/1
ולתכנית הצ/3-31/1

1. שם התכנית: הצ/מק/3-50/1 א' שינוי לתכנית הצ/3-50/1
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ' זו הערוך בקני"מ 250 : 1, כולל בינוי, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1028 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8002 חלקה: 96
7. המקום: המועצה המקומית פרדסיה
8. היוזם: המועצה המקומית פרדסיה
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י. (החוכר - שמריה אחוול)
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' עודד דואק
11. מטרת התכנית:
א. הרחבת דרך צבורית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 ב', 2 לחוק.
ב. חלוקת שטח באיזור מגורים א' למגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 ב' לחוק.
ג. קביעת הוראות ותנאים לבניה ללא שינוי בסך השטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים עפ"י סעיף 62 ב', 4, 5 לחוק.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/3-50/1 + הצ/3-31/1 א' על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות : מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

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

18. הריסת מבנים : לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

19. שלבי ביצוע : תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. הוראות בניה : 20.1 שימוש בקרקע : לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

20.2 רשימת תכליות :

(א) איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד 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 עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

20.3 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) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
- (ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ה) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- (ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

20.4 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.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סולרית - 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 טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

- ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות החיבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח) מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

20.5 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 שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

- 20.6 פיתוח השטח : כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטח החיבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות.
- 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 החיבורית או לשטח חיבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

21. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/3-100/1.

- 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 כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה בבנינים חדשים שייבנו על פי 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 - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
 - 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 שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
 - ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
 - י. חלל המרתף ימצא 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, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

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

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליחיד אחת.

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

באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

(ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))

(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי : (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

(ב) תכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובציון שטחי המגרשים החדשים.

לוח זכויות בניה לתכנית הצ/מק/3-50/1 א' - בישוב - פרדסיה

מצב קיים עפ"י תכנית הצ/3-31/1 א' ו-הצ/3-100/1 א':

שטח עזר תת קרקעי	שטח עזר על קרקע	תכנית	שטח בניה עיקרי מותר	שטח מגרש מינימלי	יעוד האיזור
שטח עזר תת קרקעי	45 מ"ר ליח"ד	30%	50%	750 מ"ר	איזור מגורים א'
עפ"י תכנית הצ/3-100/1 א'					

שטח שרות מקסי תת קרקעי ליח"ד	שטחי שרות מקסי על קרקעי ליח"ד	שטח בניה מקסי עיקרי על קרקע ליח"ד	גודל מגרש מיני	מגרש	איזור
מרתף	22.5 מ"ר	50%	כמסומן בתשריט	2 ג'	מגורים א'
עפ"י	22.5 מ"ר	50%		2 א'	
הצ/3-100/1				2 ב'	

תכנית מקסי	מס' יח' מגורים למגרש	גובה מבנה מקסי	קווי בניין		
			קדמי	צדדי	אחורי
50%	1	7 מ'	5 מ'	"0" או 3 מ' עפ"י הבינוי בתשריט	אין
30%	1	9 מ'			