

5

4-12303

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 ת.ד. 8600000  
 81-1-3  
 נתיב - נתקבל

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 23-07-2001  
 נתקבל  
 תיק מס':

שם התכנית: הצ/3-1/81 - פרדסיה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 81/1-3  
 למתן תוקף.  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

תאריך: 11/98

חותמות ואישורים:

מסלול דירדור  
 חוקי התכנון והבניה  
 1965  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 81/1-3  
 לתכנון ולבניה  
 למתן תוקף



בני כרמי  
 נהגס שטחה מסמנת פרדס

26.2.01

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז - נפת השרון

1. שם התכנית:  
תכנית שינוי למתאר הצ/ 3-81/1 שינוי לתכנית הצ/במ/3-300/1.
2. מסמכי התכנית:  
א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1 : 250 , 1 : 5000 , 1 : 10.000 , מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית:  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית:  
2001 מ"ר
5. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות:  
גוש : 8143 חלקות : 18, 19
7. המקום:  
פרדסיה
8. היחוס:  
מ"מ פרדסיה
9. בעלי הקרקע:  
אחוזת זכריה ורבקה ימיני בע"מ  
רח' הנרקיס 20 - פרדסיה
10. מחבר ומתכנן התכנית:  
הועדה המקומית "שרונים"  
אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרות התכנית:  
1. שינוי ייעוד למגרשי מגורים : מגורים ב' למגורים א'.  
2. ביטול החלוקה לשני מגרשים (מגורים ב') וביטול ההוראה להקמת 2 בתים טוריים - 4 יח"ד למגרש.  
3. חלוקת מגרשי המגורים ל- 4 מגרשים (מגורים א') 2 יח"ד למגרש בבית דו-משפחתי, סה"כ 8 יח"ד.
12. יחס לתכנית מתאר:  
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ במ/3-300/1 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 חניה 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 יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד 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. זמן ביצוע:  
תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. דרך משולבת:  
דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.
21. הוראות בניה:  
21.1 שימוש בקרקע:  
לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

### 21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים אי' ישמש לבניית מבני מגורים דו-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.
- (ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- (ד) שטח לבנייני צבור - ישמש לבניית מבני צבור בהתאם לסעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה.

### 21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי האיזורים 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) מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
- (ג) מס' 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 ( $\pm 0.00$ ) 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 ( $\pm 0.00$ ) 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'.

#### 21.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג - בגג שטח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר 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 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 וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר הועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

#### 21.5 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.

המגיש הבקשה  
המגיש הבקשה  
המגיש הבקשה  
המגיש הבקשה  
המגיש הבקשה

- (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 וכו'...

**21.6 פיתוח השטח:** כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטח הציבורי 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 הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת מתחם.
- (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.

- מרתפים:** היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו 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.
- (ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- (ג) 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 עפ"י תכניות

**22. שטחי שרות וקומות מרתף:**

התאמת  
השטח  
לצרכי  
השרות

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 הבניין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.

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 שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.

י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפתל פני הקרקע המקיפה אותו.

**שטחי שרות:** (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

**סככה מקורה לחניה פרטית:** 15 מ"ר, בקווי בנין כמצויין בלוח האזורים.

**בליטות שונות ומחסן ביתי:** 10 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים)

**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 קווי ביוב ציבוריים 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.

23. **מערכות תשתית:**

משרד הבריאות  
משרד האזורים  
משרד התכנון  
משרד המים

**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 יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באיזור 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 21.4 (ה'))

ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכדי

24. כללי: