

4

4-12383

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שרונים"
תעודת זיהוי, 6, אזורית מנחם בגין, 3636000

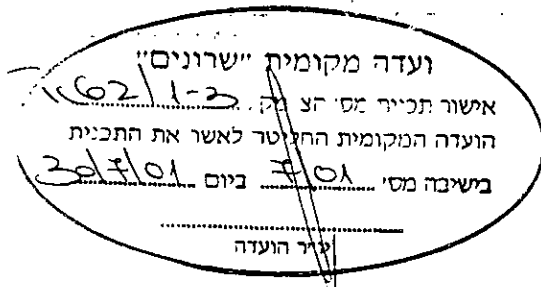
27-11-2001

בני קובל

הובלת קרל-נטלי חתימה

יחסר ל... תאריך

שם התכנית: הצ / מק / 3-1 / 62 (א) - פרדסיה



תאריך: 11/10/2000
11/2000

בני כרמי
הנדס מיקום מסמך פרטי

חותמת ואישורים:



575234

יפת ודל

30068143

א"ח כרמי

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז - נפת השרון

1. שם התכנית : תכנית מפורטת הצ/מק/ 62-1-3 (א) שינוי לתכנית הצ/ 31/1-3 ולתכנית הצ/ 31/1-3 (א)
2. מסמכי התכנית : א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 10.000 : 1,
5000 : 1, 250 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל
העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 1030 מ"ר
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות : גוש : 8002 . חלקה : 112, מגרשים 2761, 2762
7. המקום : פרדסיה
8. היוזם : מ"מ פרדסיה ופרטיים
9. בעלי הקרקע : ממ"י - החוכרים : עוזי בשארי ת.ז. 03006813,
יואש יפת ת.ז. 041775234
10. מחבר ומתכנן התכנית : הועדה המקומית "שרונים"
אדרי שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרות התכנית :
(א) קביעת זכויות בניה לכל יח"ד, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה למגרש,
עפ"י סעיף 62א'א(6) לחוק.
(ב) קביעת קוי בנין עפ"י סעיף 62א'א(4) לחוק.
12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 31/1-3
ו : הצ/ 31/1-3 (א) על תיקונייהן 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 והגבלותיו: בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה 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. הוראות בניה: שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע.
- (ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשבילים להולכי רגל, ומעבר למערכות תשתית.
- (ג) סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית

תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 - מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי.
 - מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 - גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 11.0 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.
 - הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
 - 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.
 - שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
 - 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'.

עיצוב ארכיטקטוני:

- 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.
- חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- 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.
- אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 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 - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסגרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

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) חתכי יציאת וזרימה 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'.

פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, ע"פ 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.
- 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 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.

22. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/100-3/100 (א).

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 בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 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 (בקוט"ג) לא יעלה על 11.0 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
 ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ. (נטו)
 ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה.
 ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.
 י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: (על קרקעיים)

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

בליטות שונות ומחסן ביתי 30 מ"ר

וסה"כ שטחי שרות: 45 מ"ר ליח"ד אחת.

23. 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.

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

24. 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) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- (ג) רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- (ד) היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/מק/3-62/1 א' בישוב: פרדסיה

יעוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	זכויות בניה				סה"כ זכויות	שטח קומת מרתף	גובה בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יח"ד למגרש	קווי בנין					
					על קרקעי		תת קרקעי							למבנה עיקרי			למבנה שרות		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						חזית	צד	אחורי	חזית	צד	אחורי
מגורים א'	כתום	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	35%	240 מ"ר	45 מ"ר	0.0	עפ"י תכ' 100/1-3/א	על קרקעי : 90 מ"ר תת-קרקעי עפ"י 100/1-3/א	עפ"י תכ' 100/1-3/א'	2 ועוד עלית גג	11.0 מ' (כולל עלית גג)	2	5.0 מ'	2.7 מ'	5.0 מ' מהשביל	5.0 מ'	2.7 מ'	5.0 מ' מהשביל

הערה: קו בנין צדדי לכוון מערב - 0.0 מ' לגגון בהסכמת השכן הגובל חלקה 11.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח"ה הצורן 6, אזה"ת פולג
טל. 09 - 8636000