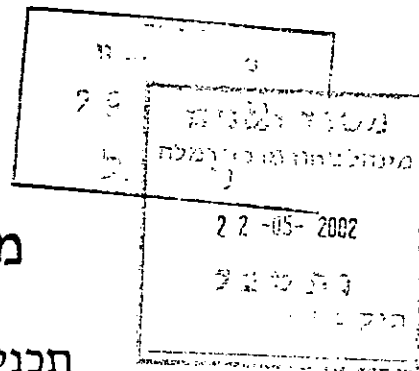


6

4-12645

תאריך עדכון: 14.3.02

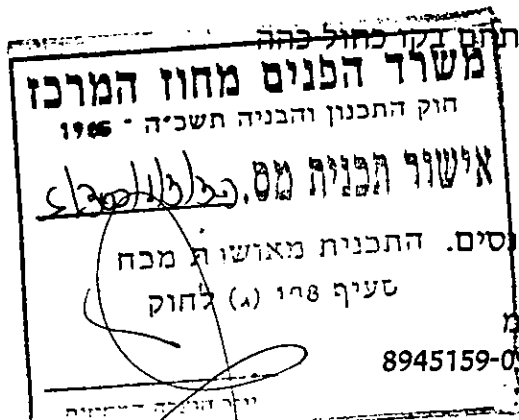


מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי שרונים פרדסיה

תכנית שינוי מתאר מס' הצ/1-3/300/ז'
שינוי לתכנית מתאר מפורטת "פרדסיה" מס' הצ/במ/1-3/300
חלוקה בהסכמת הבעלים

עפ"י תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשל"ב 1992

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא הצ/1-3/300/ז'
2. מסמכי התכנית:
 - א. תקנון- 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה ("להלן התקנון").
 - ב. תשריט הערוך בקל"מ 1:2500, 1:5000, ו 1:10000 ("להלן התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 1)כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1,650 דונם.
5. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותאם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
6. גושים וחלקות: גוש: 8143 חלקה: 55
7. המקום: פרדסיה, רח' רמב"ם פינת רח' נסים. התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (א) לחוק
8. היוזם: אחוזת זכריה ורבקה ימיני בע"מ רח' הנרקיס 20, פרדסיה, טל. 8945159-09 ח.פ. - 1-0383383 - 51
9. בעלי הקרקע: אחוזת זכריה ורבקה ימיני בע"מ רח' הנרקיס 20, פרדסיה, טל. 8945159-09 מועצה מקומית פרדסיה.
10. המתכנן: אדר' טטרו גבי את גטניו רחל בע"מ אוסישקין 40, נתניה; טל. 8821540-09, פקס. 8611440-09 מס' רשיון 22254



11. מטרות התכנית: א. חלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 ב. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים א'.
 ג. שינוי קו בנין צדדי מ- 6.0 מ' ל 3.0 מ'.
 ד. חלוקת חלקה 55 ל- 4 מגרשים למגורים א'.
 2 מגרשים ליחידות בודדות ו- 2 מגרשים לדו משפחתי סה"כ 6 יח"ד.
 ה. קביעת זכויות הבניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הצ/ במ/ 1-3 / 300 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.
13. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח אזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
14. שטחי שירות וקומות מרתף: מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שירות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/ 1-3 / 100 (א)
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו ועד 75 מ"ר ליח"ד 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 להקים, זאת 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 זה"ל - יכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
 ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 9.0 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
 ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 70 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. אם תיכלל דלת כניסה מבחוץ, יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.

ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואזורור מתאימים.
י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

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

15. חנייה:

מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה מקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה.

16. הוראות בניה:

א. תכנית הבינוי הינה תכנית-מנחה בלבד.

ב. תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

1. שטח המגרשים יהיה על פי המסומן בתשריט.
תכנית חלוקה שתשנה את מס' המגרשים בתכנית
2. מס' יחידות דיור- 2 בתים חד משפחתיים
2 בתים דו משפחתיים, סה"כ 6 יח"ד.

3. מס' קומות בבנין- מרתף + 2 קומות.

4. גובה הבנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 9.00 מ' ממפלס ה- 0.00.

5. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל ועד 75 מ"ר ליחיד אחת.

6. שטח הבניה המותר באזור מגורים, בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

7. מרווחי הבניה באזור מגורים, בהתאם ללוח הזכויות ולבינוי אלא אם סומן אחרת בתשריט.

17. עיצוב ארכיטקטוני: א.

צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי 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 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 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 הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתר מן הרחוב.
- ט. כניסות לבנינים - כניסות להולכי רגל ולרכב עפ"י תכנית הבנוי. תינתן גישה למג' 2001, 2002 מחלקה 56.
- י. תותר הקמת פרגולות מחוץ לקוי הבנין.

18. פיתוח שטח :

- א. 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.
- גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה שלא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש ובגבול חניה 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 בהתייעצות עם חור"ד יועץ תנועה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גובה יותר ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ב. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.
- ג.

19. מערכות תשתית:

- א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.
ד. חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה 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 22.4 (ה)).
ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

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

21. שלבי ביצוע: ביצוע התכנית מידי מיום אישורה של התכנית כחוק.

התכניות מוגשות על רקע תכנית מדידה ובחתימת מודד מוסמך להפקדה.

22. 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, התשתיות למיניהם וכדו'.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
לא יינתנו היתרים לבניה 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

23. טבלת זכויות וחוראות בניה לתכ' תצ' / 1-3 / 300

מצב קיים

גוש	חלקה	יעוד	שטח החלקה	מס' הקומות	סל"כ שטח בניה (מ"ר)	קווי בנין
8143	13	מסחרי	1650	מרתף + 2	50% _ בשתי קומות	קדמי- כמסומן בתשריט צדדי- 6 מ' או 0 לחניה

מצב מוצע

הערות	קווי בנין	שטחי שירות מ"ר תת קרקעי	שטחי שירות מ"ר עילי	שטח בנייה עיקרי מרבית %	גובה בנין מ"ר	מס' קומות	מס' יחיד	מינימום שטח המגרש	מס' מגרש	יעוד	חלקה	גוש
תותר בניית מ"ד ומחסן בקומת מרתף	קדמי- 5.00 צדדי- 3.00 אחורי- עפ"י התשריט	מרתף בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד ומחסן	ממ"ד- 7.5 מ"ר מחסן - 10 מ"ר חניה מקורה- 15 מ"ר	60% למ"ד	9.0 מ"ר	+ 2 מרתף	2	491 מ"ר	2001	מגורים א'	55	8143
							1	333 מ"ר	2002			
							1	336 מ"ר	2003			
							2	490 מ"ר	2004			
							6	1650 מ"ר				סה"כ

חתימות

תאריך: 20.3.02

אחוזת זכריה
ורבקה ימיני בע"מ

חתימת היוזם:

אד' סטרו גבי
את גטניו דחל בע"מ
ח.פ. 1241/031
טל. 09-8821540

חתימת המתכנן:

אחוזת זכריה
ורבקה ימיני בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

