

4-12657

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שרונים"
הצורך 6. אזהרות פולג טל. 8636000

05-03-2002

מחוז המרכז

נתקבל
קבלת קהל-נטלי חתימה
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שרונים"
הצורך 6. אזהרות פולג טל. 8636000

07-02-2002

נתקבל
קבלת קהל-נטלי חתימה
תאריך

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שרונים"
הצורך 6. אזהרות פולג טל. 8636000

18-03-2002

שם התכנית: הצ/3-1/90 - פרדסיה

נתקבל
קבלת קהל-נטלי חתימה
תאריך



תאריך 21/7/98

בני כרמי

הנדס סניא מקמת פרטי

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
18-04-2002
נתקבל
תיק מס:

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-02-2002
נתקבל
תיק מס:

חותמת ואישורים:

נבדק ונתון להסדר לאשר
החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (כ) 90/1/90
התכנית מאושרת מכא
סעיף 108 (א) לחוק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס. (כ) 90/1-3/90
למען תוקף.
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

Handwritten signatures and stamps, including a date 4/2/2 and a circular stamp with Hebrew text.

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/3-1/ 90 שינוי לתכנית הצ/38/17/1

1. שם התכנית: הצ/3-1/ 90 שינוי למתאר הצ/38/17/1 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:500, כולל בינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 9533 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8002 חלקות: 588, 496
7. המקום: המועצה המקומית פרדסיה
8. היוזם: המועצה המקומית פרדסיה
9. בעלי הקרקע: מועצה מקומית פרדסיה, רמות נתניה בשרון חברה להשקעות ופיתוח בע"מ חברה 51076554
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"
11. מטרות התכנית:
 - א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור לבנייני ציבור משולב.
 - ג. שינוי יעוד מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים א' מיוחד, דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.
 - ד. קביעת הוראות בניה.

12. 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.
13. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האגורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. 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 היתר הבניה.
16. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
18. 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.
19. הוראות בניה: 19.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:
- 19.2 רשימת תכליות:
- (א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים או תלת-משפחתיים.
- (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. החניה הציבורית במגרש 2586 תהיה חניית מטע, עץ אחד לכל שלוש חניות.
- (ד) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

19.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) מס' יחידות דיור - בית ד' משפחתי או תלת משפחתי עפ"י לוח האזורים.
- (ב) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (במבנה קוטג')
 (ג) 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.
- (ד) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- (ה) 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.
- (ו) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ז) 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 1.6 מ'.

19.4 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 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 - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

19.5 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'.

19.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו 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 תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

- 19.7 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 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 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.
- (ד) תנאי למתן היתרים: נספח גינון באישור מהנדס הועדה.

20. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/3-1/100א'.
- 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.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה).
- ה. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ נטו.
- ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- ט. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- י. גובה המבנה בשטח ציבורי משולב עם גג רעפים יהיה עד 7 מ'.

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

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין "0" קדמי ואחורי לסככה מחומר קל.

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

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליחיד אחת.

21. 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. יגתר 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 חש14/ 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 צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל הפולג.
 (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.
22. כללי:
 תכניות למתן תוקף יוגשו על בקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובציון שטחי המגרשים החדשים.
23. כללי:
 כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

משירי הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 18-04-2002
נתקבל
 תיק מס':

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/3-1/90 ישוב: פלזסיה

קווי בנין	למבנה שרות		קדמי	קווי בנין למבנה העיקרי	מס' יחיד למג'ש	סח'יף זכויות		שטח מג'ש בינימלי (מ'ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
	צדדי	שרות				שרות	עיקרי			
0	0	0	0	0	עפ"י הבנין בתשריט	140 מ"ר	170 מ"ר	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים אי
עפ"י תכנית בנין באישור הועדה המקומית										
עפ"י תכנית בנין באישור הועדה המקומית										
עפ"י תכנית בנין באישור הועדה המקומית										

בניה	זכויות		שטח מג'ש בינימלי (מ'ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
	תת קרקעי	על קרקעי			
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	כמסומן בתשריט	מגורים אי
110 מ"ר	אין	30 מ"ר	170 מ"ר	כתום	מגורים אי
על פי תקנון תכנית הצ/3-1/90					
מבנה תרבות או מוסד קהילתי עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.					
סח'יף 35% בקומה אחת עם גג רעפים, עד 7 מ' גובה.					
מבנה לשימוש ציבורי כלל ישובי בעל אפיון עיצובי חולם.					
גינון, ריצוף מתקנים הכרוכים בהם, מקלטים וחדרי שאים מתקני ספורט ותשתיות.					
ירוק					
שטח ציבורי משולב					
שטח ציבורי פתוח					