

4-12877

שרונים
מועצת הבנון
03-07-2001
ניתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-ירושלים
31-01-2002
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: ה צ / מ ק / 3 - 1 / 124 - פרדסיה

ועדה מקומית "שרונים"
אשר תכיד מס' ה צ / מ ק / 3 - 1 / 124
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבר מס' H108 ביום 30/4/01
קיימ הועדה

תאריך: 11/2000

בני כרמי
מחוז מרכז-ירושלים

חותמות ואישורים:

מקב ה'א'נ'

23/1/01
מחוז מרכז-ירושלים

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר הצ/מק/3-124/1 שינוי לתכנית הצ/17/38
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 7 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:** 770 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:** גוש : 8002 חלקות 558
7. **המקום:** מ"מ פרדסיה
8. **היוזם:** מימוני תקוה ת.ז. 49419146 רח' הסביון 61 פרדסיה, 09-8946694
9. **בעלי הקרקע:** פרטיים - מימוני תקוה
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. **מטרות התכנית:**
 1. הגדלת מספר יחיד בחלקה מ-2 ל-3 ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים, בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62(א)(א)(8) לחוק.
 2. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/17/38 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.

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

16. חניית מכוניות: מספר מקומות חניה 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. זמן ביצוע: תוך 2 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. 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.

תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 (ב) מס' יחידות דיור - 3 יח"ד, בקיר משותף.
 (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 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
 (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'.

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.
- ב) 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 - 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 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) 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'.

פיתוח השטח:

- 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 יתוכנן 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.

20. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: 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, 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 2.40 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 (בקוטג') לא יעלה על 8.5 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 ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תחיה 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.

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. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאילולוס: 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 יישאר 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.
 (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

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, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
 (ב) היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

קווי בנין			מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		שרות	זרקעי
למבנה עיקרי							שרות	עיקרי		
אחורי	צד	חזית								
5.0 מ'	3.0 מ'	כמסומן בתשריט	2	8.5 מ' מקרקע טבעית עד שיא גג רעפים	2	עפ"י תכ" ה/צ-3/100/1	45 מ"ר + קומת מרתף	40%	עפ"י תכ" ה/צ-3/100/1	

הערות	קווי בנין						מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		שרות	זרקעי
	למבנה שרות			למבנה עיקרי							שרות	עיקרי		
	אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית								
גדרות : גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.	אין	3.0 מ'	כמסומן בתשריט	אין	3.0 מ'	כמסומן בתשריט	3	8.5 מ' מקרקע טבעית עד שיא גג רעפים	2	עפ"י תכ" ה/צ-3/100/1 א'	45 מ"ר + קומת מרתף	40%	עפ"י תכ" ה/צ-3/100/1 א'	

10-10-10
 10-10-10
 10-10-10
 10-10-10

זכויות בניה עפ"י מצב קיים

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/17/138(1) בישוב: פרדסיה

מס' יח"ל למג	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		זכויות בניה				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- %	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש (מי"ר)	סימון בתשריט	יעוד האיזור
				עיקרי	שרות	תת קרקעי		על קרקעי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
2	8.5 מ' מקרקע טבעית עד שיא גג רעפים	2	עפ"י תכ" הצ/3-100/1	45 מ"ר + קומת מרתף	40%	עפ"י תכ" הצ/3-100/1	0	45 מ"ר ליח"ד כולל מוסד חניה פרטי.	40%	עד 35%	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'

זכויות בניה עפ"י מצב מוצע

לוח זכויות בניה לתכנית הצ/מק/3-124/1

מס' יח"ל למג	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		זכויות בניה				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות,	רוחב מגרש	שטח מגרש	סימון בתשריט	יעוד האיזור
				עיקרי	שרות	תת קרקעי		על קרקעי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
3	8.5 מ' מקרקע טבעית עד שיא גג רעפים	2	עפ"י תכ" הצ/3-100/1א'	45 מ"ר + קומת מרתף	40%	עפ"י תכ" הצ/3-100/1א'	0	45 מ"ר ליח"ד כולל מבנה חניה	40%	עד 35%	כמסומן בתשריט	770 מ"ר	כתום	מגורים א'

מס' תכנית: 124/1-3-מק/צ
 תאריך: 1988
 מס' תכנית: 124/1-3-מק/צ