

4-13688

✓
לוח

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז המרכז
אישור תכנית מס. 13/13/17
 תכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 9.7.03
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 21-09-2003
 נתקבל
 תיק מס.:

דוד אמגדי
אדריכל המחוז
 02-03-2003
 האריך

שם התכנית: ה צ/3-117/1 - פרדסיה

9.7.03
15.4.03
למשך
נבדק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

אדריכל המחוז
מחוז המרכז

29.4.04
תאריך

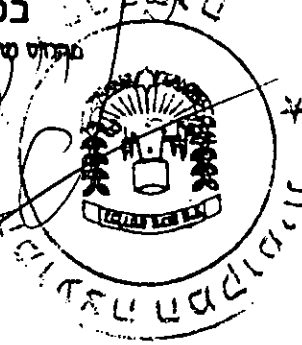
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס. 17/13/17
 למתן תוקף.
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

12.8.99 תאריך: 56659408
 12/99 5450088
 6/01
 2/03

חותמות ואישורים:

31/11/03 53251195
 31/11/03 5888047/7
 237221/11

בני מרמי
מנהל סניף מסמית פרדסיה



מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר הצ/1-3/117 שינוי לתכנית הצ/1-3/31.
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 10 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 5000 : 1, 250 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 ג. נספח בינוי (מנחה).
3. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 1,004 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליו.
6. **גושים וחלקות:** גוש : 8002 חלקה : 154
7. **המקום:** פרדסיה
8. **היוזם:** מ"מ פרדסיה
9. **בעלי הקרקע:** ממ"י
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. **מטרות התכנית:**
 1. חלוקת חלקה מס' 154 בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, לשני מגרשי מגורים א', כל מגרש בשטח 468 מ"ר.
 2. לאפשר הקמת בית דו-משפחתי על כל מגרש, וסה"כ 4 יח"ד בתכנית.
 3. שינוי ייעוד ממגורים א' לשביל גישה – הרחבת שביל גישה קיים.
 4. קביעת קוי בנין, קביעת בינוי (מנחה), הוראות והגבלות בניה ותנאים להריסת מבנים קיימים.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/1-3/31. על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

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. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חניה לכל יחיד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

16. היטל השבחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. יינתנו ערבויות מתאימות לא-גרימת נזקים לבית השכן – בחלקה 155 – והצמוד לבית המגורים בחלקה מס' 154 בקיר משותף.

17. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. שלבי ביצוע:

דרך מרוצפת לעל 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. דרך כניסה:

שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

20. הוראות בניה:

רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) 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.

תנאים לבניית מגורים:

- על פי האיזורים המצורף לתכנית בהתאם לליעודי 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 דו משפחתי.
 - (ג) מס' קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). במבנה קוטג'.
 - (ד) 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.
 - (ה) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד 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 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 לעל 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 וכ"י 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 הועדה המקומית בחלק 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 בנייה 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 וכו'...

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח למגרשים. בתכנית יצוינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים; 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.

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.

21. שטחי שרות וקומות מרתף:

- מרתפים:** היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ / 3 100/1 - 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 לרבות ממ"ד והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- בבניינים 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.
- (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 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 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 תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- (ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- (י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפתל פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שרות: (על קרקעיים)

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר ליחיד אחת, בקוי בנין כמצויין בתכנית הבינוי.

22. 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 ציבוריים 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 לאיכלוס: 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 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. (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי:

- (א) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

מישוב: פ 4 ס 1 ח

לוח זכויות והוצאות בניה לתכנית ת/צ-117/1-3

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סך"כ זכויות במי"ר		זכויות בניה במי"ר				תכנית בדיקת כלל שטחי שדות, במי"ר	רוחב מגורש (מ')	שטח מגורש (מי"ר)	סימון בתשריט	יחיד האזור
				שדות	עסקרי	תת קרקעי		על קרקע	עסקרי					
						שדות	עסקרי							
2 בבית דו-משפחתי	8.5 מ' משטח גג משופע ועד מפלס ממוצע של המודסה או חדרית בחזית המגורש.	2 קומות (בקומה) + קומת מרתף + עליית גג.	כסף לחוצאות סעיף מס' 21 בתקנות, ועפ"י חיקוק קומת חקרקע.	15 מי"ר על קרקע + קומת מרתף לחצי"א אחת.	380 לשתי יחיד	כסף לחוצאות סעיף מס' 21 בתקנות, ועפ"י חיקוק קומת חקרקע.	0	15 מי"ר למבנה לחצי"א מקורה לכל יחיד	190, 75 מי"ר בקי חקרקע, 90 מי"ר בקי"א, 25 מי"ר בללית גג לחצי"א אחת.	180 מי"ר ל-2 יחיד	כמצויין בתשריט	468	צבע כתום	מגורים א'

ח ע ר ר ת	קווי בנין						מספר יחיד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	זכויות	
	למבנה שדות			למבנה עיקרי							שדות	
	אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית						
1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שחמא נחוצה יחיד עד 1.20 מ', ובמגרש פנימי עד 0.60 מ', בצדדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזו - בהתבוננות חשכוים חוגגלים בלבד. 2. במקרה חותר קומות עמודים מפלסות - תמוקם חתונה בקומות זו. 3. תטא למות חותר בנין במגרש מסי 2663 - חריסות חבית חקיים לעצירת קו בנין עד 3.0 מ'. ישתנו ערובות מתאימות לאי-גריסות חקיים לבית חשכן הצמוד אליו בקיר משותף, בחלקה מסי 155.												