

עוֹתֵק תּוֹאֵם לְתוֹכֵנִית
לְהַפְקֵדָה / מִתּוֹן תּוֹקֵף
נִשְׁלַח בְּיוֹם 28/1/03

4014842

מִחוּז הַמֶּרְכָז

מִרְחֵב תִּכְנוֹן מְקוּמֵי "שְׂרוּנִים"

הוֹעֵדָה הַמְקוּמֵית לְתִכְנוֹן וּבְנִיָּה
"שְׂרוּנִים"
הַצּוּרָן 6, אֲזוּהֵיִת פּוֹלֵג טֵל. 8636000
28-04-2003
נִתְקַבַּל
קָבִלָה קָהֵל-לִיאֵת חֲתִימָה
נִמְסַר לְ..... תְּאָרִיךְ.....

אֲגִינָה
28/1/03
לְתוֹכֵינִית

שֵׁם הַתְּכֵנִית: הַצ / מְק / 3-1 / 116 - פְּרֻדְסִיָּה

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' 13/03/03
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 28/1/03
ממונה על המחוז יו"ר הועדה

תְּאָרִיךְ: 26/1/2003

חֻתְמוֹת וְאִישׁוּרִים:

אין כניסה לתכנית...
מחויבות עם...
לשמש...
כדי...
אחר...
הסכם...
כל...
למען...
על...
ועל...
על...
העומדת...
התומכת...
היא...
2003-04-06

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

1
נתן כרמי
הדס מפתח מסקנות פרטים
המקומית
המחוזית

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/מק/3-1/116 שינוי לתכנית הצ/3-1/31.
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 7 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:** 1,009 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:** גוש : 8002 חלקה : 125.
7. **המקום:** פרדסיה.
8. **היוזם:** מ.מ.פרדסיה
9. **בעלי הקרקע:** קק"ל (מ.מ.י).
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מסי' רשיון 908)
11. **מטרות התכנית:** 1. חלוקת חלקה מס' 125 לשני מגרשי מגורים א', בהסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(1) ולפי סעיף 62א(7).
2. הוספת יחיד אחת ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים המותרים בחלקה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(8) וסה"כ 3 יחיד.
3. שינוי בהוראות הבינוי – הקמת בית דו משפחתי וחד משפחתי במקום בית דו משפחתי ושינוי קו בנין, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(4) וסעיף 62א(5).

4. הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-750 מ"ר ל-610 מ"ר ומ-500 מ"ר ל-399 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/3-1/31 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.

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

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 מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

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 פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

שימוש בקרקע:

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

רשימת תכליות:

- א) איזור מגורים אי שמש לבניית מבני מגורים חד – משפחתיים צמודי קרקע.
ב) סלילת שבילים תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

12. יחס לתכנית מתאר:

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

14. הוראות בניה והגבלותיה:

15. חניית מכוניות:

16. היטל השבחה:

17. שלבי ביצוע:

18. דרך כניסה:

19. הוראות בניה:

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 לוח האיזורים המצורף לתכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים התכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.

ב) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.

ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן) במבנה קוטגי.

ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. מפלס הכניסה לבנין (-0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח 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 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 לוח 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'.

ט) תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זיקת מעבר כמסומן בתשריט.

עיצוב אדריטקטוני:

א) צורת הגג - בגג שטוח 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 לכל יח"ד.

- (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 שיקול דעת 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, 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, מיקום 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 וכ"ו...

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח למגרשים.
בתכנית יצוינו מערכות תשתית תת-קרקעיות
ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום
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 הפיתוח.

פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה
שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים
ציבוריים ופרטיים וע"פי 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. 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 יתוכננו עפ"י
דרישת המהנדס למתחם.

(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.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי
שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/3-100/1א.

20. **שטחי שרות**
וקומות מרתף:

(א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד
הבריאות.
(ב) **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים
או בעתיד)

21. **מערכות תשתית:**

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 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 - 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.

(א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו
על הבעלים לפי סעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות לביצועה של
התכנית.

(ב) 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.

22. **כללי:**

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית (הצ/3-1/31 א') טבלת זכויות מצב קנים לתכנית הצ/מק/3-1/16 בישוב: מרדסיה

תעודת	קווי בנין		מספר יחידות מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	שטח מרתף במי"ר ליחיד אחת	שטח מקסימום של בנין	שטח מרתף במי"ר כולל סככת תניה פרטית במי"ר או 45% במי"ר	שטח בניה מקסימום לקומה ב-10% או במי"ר (תכנית)	שטח בניה מותר ברוטו ב-10% או במי"ר	רוחב חזית/מגרש מיינמלי	שטח מגרש מיינמלי (מי"ר)	סימון בצבע	יעוד האזור	
	אחורי	חזית												
<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מבני עזר יהיה כפרימטר בנין מגורים או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי חוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בניות כחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ', או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>גובה מותר לגדרות בניות מצד המגרש או מאחור 1.80 מ', למעלה מזה - בחסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בניות בצמתים לאורך של 30 מ' מצדיי הכבישים יהיה 0.60 מ'.</p> <p>4. קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.50 מ' מקסימום.</p> <p>5. גובה מעקה חג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מיינמום 1.00 מ'.</p>	6	3 או 0 לפי הבינוי הקיים	כמסומן בתשריט	2	תותר בנית מרתף בשטח של עד 50 מי"ר, ובתנאי וירחבו בו כל חדרי ה'עור כגון: חדר הסקה, מחסן לכלי בית וכלי ציוד, חדר בליטה, מקלט וחניה פרטית או 50 מי"ר ללא חלחלה במרתף.	2 קומות/קוטג' או 8.5 מטרים משיא גג רעפים ועד מפלס מוצל של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.	45 מי"ר	30%	50%	כמסומן בתשריט	750	כתום	מגורים א'	
					1			45 מי"ר	40%		כמסומן בתשריט	500	כתום	מגורים א'
														מבני ציבור
														ש.צ.פ.

עפ"י הצ/38/2

עפ"י הצ/38/2

לוח זכויות ותוראות בנייה לתכנית הא/מק/3-1/116 + תצ/3-1/100' בישוב: פלדסיה - מעב מועצ

קודר האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב מגרש (מ"ר)	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	זכויות בנייה		תת קרקעי		עיר מאדס א'												
					זכויות על קרקעי	זכויות שרות	תת קרקעי	שרות													
מג'ר	צבע בתום	שטח מגרש מס' 125/1 : (2627) 399 מ"ר	כמצויין בתשריט.	35%	15 מ"ר למבנה לתניה מקורה לכל יחיד.	0.0	לפי תצ/3-1/100	15 מ"ר על קרקעי + קומת מרתף.	40%	מספר יחיד למג'ר	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	שטח קומת מרתף	מספר יחיד למג'ר	קווי בניין		מספר יחיד למג'ר	קווי עיקרי		
																חזית	צד		חזית	צד	חזית
מג'ר	צבע בתום	שטח מגרש מס' 125/2 : (2626) 610 מ"ר							50%	1	8.5 מ' משיא ג' משופע ועד מפלס ממוצע של חודר בחזית תמג'ר.	2 קומות (בקוטג') + קומת מרתף.	לפי תצ/3-1/100	לפי תצ/3-1/100	1	חזית	צד	חזית	צד	חזית	צד
מג'ר	צבע בתום	שטח מגרש מס' 125/2 : (2626) 610 מ"ר							50%	2	4.0 מ' בחזית תמג'ר.	3.0 כמסומן בנספה הביניי	4.0 מ' בחזית תמג'ר.	4.0 מ' בחזית תמג'ר.	2	חזית	צד	חזית	צד	חזית	צד

חערות: 1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמג'ר פינת עד 0.60 מ', בצדי המג'ר ותמג'ר
עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.