

✓

4-15193

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
30-05-2004
נתקבל
תוקף מס' 1

משרד הפנים
מחוז מרכז
30-06-2004
נתקבל
תיק מס' 1

שם התכנית: הצ/3-1-132 - פרדסיה

נבדק וניתן לפרסם לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 1.7.03
אדרי' דורון דרוקמן
ממנהלת המחוז
21.7.04
תאריך

תאריך: 16/2/03
16/7/03
24/3/04

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 132/1313
התכנית מאושרת מסח
סעיף 108 ג) לתוקף
מתאריך 3.3.04
יו"ר הועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 132/1313
למתן תוקף
יו"ר הועדה
3/06/04
מה"ס הועדה

3 כי ק'ס 77/6
6982253 5.ת

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/3-1/132 שינוי לתכנית הצ/14/38
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 250 : 1, 5000 : 1, 10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:** 635 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:** גוש : 8002 חלקה : 220
7. **המקום:** פרדסיה
8. **היוזם והמגיש:** מועצה מקומית פרדסיה
9. **בעלי הקרקע:** צ'רקיס טובה ת.ז. 6987253, רח' הדקל 11א' פרדסיה
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים", רח' הצורן ג' נתניה. אדרי' עודד דואק (מס' רשיון 6202)
11. **מטרות התכנית:** א. הגדלת מס' יח"ד מיחידה אחת ל-2 יח"ד.
ב. שינוי בקו בנין קדמי חלקי מ-5 מ' ל-3.3 מ'.
ג. קביעת זכויות והוראות בניה.

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית הצ/14/38 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל – עדיפות הוראות תכנית זו.

12. יחס לתכנית מתאר:

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 והזכויות 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 יח"ד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש. לא תותר גישה לחניה מכוון השצ"פ מדרום.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

16. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. זמן ביצוע:

21.1 שימוש בקרקע:

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

19. הוראות בניה:

21.2 רשימת תכליות:

(א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

(א) שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.

(ב) מס' יחידות דיוור – 2 יח"ד.

(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 9.00 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.

- מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח לפי מפלס הדרך הגובלת, הקיימת או המתוכננת ועפ"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 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'.

21.4 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 וכו'...

21.5 פתוח 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.
- (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.

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
להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד
תקרה).
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
המגרש.
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 למפלס פני
הקרקע המקיפה אותו.

22. שטחי שדות
וקומות מרתף:

23. מערכות תשתית:

- (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- (ב) ביוב - בכל תכנית לבקשה להיתר 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.
בבקשה להיתר תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב. 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 ישאר 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, 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.

24. פללי:

- (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה 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 לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה 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) הבעלים מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זמירות וחודאות בנייה לתכנית הא/3-1/132 בישוף: פרדסייה

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		סה"כ זכויות בניה למגורש		תכנית ברוטו כולל שטחי שדות, ב-6% או במי"ר	רוחב מגרש מיני (מ')	שטח מגרש מלינימלי (מי"ר)	סימון בתשריט	עוד תאזיזור		
				שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
2	8.5 מ'	2	—	70 ועוד מרתף עפ"י תכ" הא/3-1/100	400 סה"כ (200 מי"ר לכל 200 יחיד)	לפי תכ" הא/3-1/100	עיקרי	70 סה"כ ל-2 יחיד	400 סה"כ ל-2 יחיד	330	כמסומן בתשריט	635 מי"ר או כמסומן בתשריט	כתום מותרים אדום	מגורים א' מיוחד
4.0														

* קרי בנין למבנה קיים עפ"י הקיים בפועל כמסומן בתשריט.

** לסכמות תניה: גם עפ"י הא/3-1/200.

ה ע ר ר ת

1. גדרות: גובה מדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ'.
2. פרוט שטחי שרות: 17 מ"ר למבנה לחניה מקורה
12 מ"ר למחסן בלתי
6 מ"ר בליטות מהבנין

35 מ"ר סח"כ ללח"ד
3. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת - תמוסס החניה בקומה זו.

		קווי בנין בפי				מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	תפ' זוא
		למבנה שרות (מחסנים)		למבנה עיקרי						
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית					
0.0	0.0	4.0 **	5 מ' (מגבול המגרש)	3.0 *	4.0	2	8.5 מ'	2	---	

קיים בפועל כמסומן בתשריט.