

4016472

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: ה צ / מ ק / 3-1 / 78 א' - פרדסיה תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית

.....
תאריך

.....
מהנדס הועדה

תאריך: 22/11/05
13/2/06
16/8/06
17/9/06

חותמת ואישורים:



אין על התכנית...
מבואמת עם רשויות התכנון...
התוכנית הוגשה לצרכי התכנון...
הסכמת הבעלים...
התכנית עברה בדיקה תכנונית...
הועדה המקומית שרונים...
תאריך: 22/11/05

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' ה צ / מ ק / 3-1 / 78 א'
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1006 ביום 16/8/06
24/10/06

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/מק/1-3/78 א'
שינוי לתכנית הצ/17/38/1 ולהצ/1-3/78
תכנית חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ' זו הערוך בקנ"מ 1:500,
1:5000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות
בכל העיניים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. בינוי (מנחה בלבד) מסומן בתשריט.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
1053 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8002 חלקה: 781 וח"ח: 507
מגרש ישן: 2575, 2246 לפי תב"ע הצ/1-3/78
מגרשים חדשים 2774-2772, 2246 לפי תב"ע הצ/1-3/78 א'
7. **המקום:**
פרדסיה
8. **היחם:**
מועצה מקומית פרדסיה
9. **בעלי הקרקע:**
מ.מ.י, ומ.מ.פרדסיה
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים"
אדריכל עוזד דואק (מ.ר. 6202).
רח' הצורן 1ג', אזה"ת פולג נתניה.
11. **מטרות התכנית:**
א. חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות
ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
ב. שינוי הוראות בינוי בסמכות ועדה מקומית לפי
סעיף 62א(א)(5) לחוק.
ג. שינוי בקוי בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף
62א(א)(4) לחוק.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/3-1/78 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית 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 האזורים 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 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.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

16. היטל השכחה:

תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. זמן ביצוע:

18.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן:

18. הוראות בניה:

18.2 רשימת תכליות:
א. איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.
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.

18.3 תנאים לבניית מגורים:
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
מס' יחידות דיור - בית חד משפחתי.
ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים ועליות גג להלן).
(במבנה קוטג' טורי).

- ג. גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ-9.0 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
- ד. מפלס הכניסה לבנין (+0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ-1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש. 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 בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסככת הבעלים. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/3-1/100א.
- 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 1.2 מ'.

18.4 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. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית וצויינו 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 או לוין – 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 ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה 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 עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

18.5 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 בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית 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'.

18.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו 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 הפיתוח.

18.7 פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים ועפ"י 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.

ב. 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.

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.

היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו
עפ"י תכנית הצ3-1/100א'.

19. שטחי שרות,
וקומות מרתף:

20. 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 התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר 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 ישאר בתחום האיזור להגברת הלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן 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. (ראה סעיף 22.4 (ה)).
- ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

21. כללי:
- א. 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.
- ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל הממדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית הצ/ מק/1-3/100א' + הצ/1-3/100א' בישוב: פרדיסיה

מצב קיים

| זכויות בנייה (במ"ר לוח"ד) | | | גובה במ' מפני הקרקע | | מס' קומות | קווי בנין | מס' מבנים/ יח"ד במגרש | שטח מגרש מניימלי | יעד האזור |
|---------------------------|----------|------------------------------------|----------------------|--|--|---|-------------------------------------|------------------|-----------|
| תת קרקעי | על קרקעי | על עיקרי | מס' מ' 9.0 | מס' קומות, מרתף, ועליות גג | | | | | |
| שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | מס' קומות, מרתף, ועליות גג <td>קווי בנין <td>מס' מבנים/ יח"ד במגרש <td>שטח מגרש מניימלי <td>יעד האזור</td> </td></td></td> | קווי בנין <td>מס' מבנים/ יח"ד במגרש <td>שטח מגרש מניימלי <td>יעד האזור</td> </td></td> | מס' מבנים/ יח"ד במגרש <td>שטח מגרש מניימלי <td>יעד האזור</td> </td> | שטח מגרש מניימלי <td>יעד האזור</td> | יעד האזור | |
| מרתף עפ"י הצ/1-3/100א | --- | 7-ממ"ד עליות גג 16-סככת חניה | 90 לקומה סה"כ 180 | 2 קומות, מרתף, ועליות גג | כמסומן בתשריט עפ"י הביטוי | 3 עפ"י הביטוי בתשריט | כמסומן בתשריט | מגורים א' מיוחד | |

מצב מוצע לתכנית הצ/מק/1-3/178

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--|
| זכויות בניה במ"ר | | גובה מפני הקרקע | | מס' קומות | | קוי בנין | | מס' יח"ד במגרש | | שטח מגרש מיומלי | | יעד האזור | |
| תת קרקעי | | על קרקעי | | מס' קומות מרתף ועליות מג | | מסומן בתשריט הבנייני | | 1 | | כמסומן בתשריט | | מגורים א' מיוחד | |
| שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | 2 קומות מרתף ועליות מג | מסומן בתשריט הבנייני | מס' קוי בנין | מס' יח"ד במגרש | שטח מגרש מיומלי | יעד האזור | מס' קוי בנין | מסומן בתשריט | מגורים א' מיוחד | |
| מרתף עפ"י הצ/1-3/100א | --- | 7 ממ"ד 25 עליות מג 16 סככת חניה | 180 ליח"ד | 9.5 מ' | 2 קומות מרתף ועליות מג | מסומן בתשריט הבנייני | 1 | כמסומן בתשריט | מגורים א' מיוחד | מס' קוי בנין | מסומן בתשריט | מגורים א' מיוחד | |

הערות:

1. קוי הבנין עפ"י המסומן בתשריט, חתר קו בנין צדדי "0.0" עפ"י תכנית בנייני כוללת שתואשר במלילאת הועדה.
2. קוי בנין קדמי וצדדי לסככת חניה יהיו "0.0".