

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר

מ.ת.ר.ז. ה.מ.ר. החלטת הועדה המחוזית / מעמד מיו. 20.12.08
מרחב תכנון מקומי שרונים 26507
תאריך מתכנת המחוז

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
שרונים
22-01-2009
נתקבל
נוהל/קת תכנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
1.9.05.2009
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/3-1/102
שינוי לתכנית מתאר הצ/38/17/1

פרדסיה

חותמת באישורים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס. 102/1/3/38
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 20.12.08
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 102/1/3/38
למתן תוקף.
יו"ר ועדה
מהנדס הועדה

פרטים תכנון מקומי שרונים

הכנייה שינוי מתאר מס. ה צ / 3 - 1 / 1 0 2

שינוי לתכנית מתאר הצ/17/38

מחוז : ה מ ר ב ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת פ ר ד ס י ה
רחוב המיסדים 4

בושם וחלקות :

<u>ג ו ש</u>	<u>ח ל ק ה</u>	<u>ח ל ק מחלקה</u>
8002	587	579 (דרך), 590 (דרך)
	(מספר ישן 41)	

שטח התכנית : 1,343 מ"ר

בעלי הקרקע : גור שלום פ.ז. 0308349 רח' המיסדים 4 פרדסיה
טל. 09-8945155, 053-352329
יחועצה מקומית פרדסיה (דרך).

יוזם התכנית : גור שלום ת.ז. 0308349 רח' המיסדים 4 פרדסיה.

המתכנן : ירזי גולדנברג - אדריכל
רחוב החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301 סאקס 03-5407801

תאריך : 1 2 . 1 . 2 0 0 9

01. שם התכנית : תכנית שינוי מתאר מס. הצ/1-3/102 שינוי לתכנית המתאר הצ/17/38
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
 א. 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן התקנון).
 ב. 1 גיליון תשריט הערוך בק.מ. 250 : 1 כולל תרשים סביבה בק.מ. 1:1,250 ותשריט התמצאות בק.מ. 10,000 : 1 (להלן התשריט).
 כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות : על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/1-3/17/38. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית – יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית :
 1. חלוקת אזור המגורים לשני מגרשים – מגרש 2594 לבית מגורים בודד ומגרש 2593 לבית דו-משפחתי והגדלת מספר יח"ד בתחום התכנית מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד, הכל בהסכמת בעל הקרקע.
 2. שינוי יעוד מגרש 2593 ממגורים א' ל מגורים א' מיוחד ושינוי השטח המינימאלי עבור מגרש לבית דו משפחתי מ- 700 מ"ר ל- 570 מ"ר.
 3. קביעת בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית.
 4. הקטנת קו בנין בדרך מס. 5613 מ-10 מ' ל-5 מ' וקביעת קווי בנין בתחום התכנית.
 5. קביעת מבנה מדרגות קיים להריסה ותנאים להריסתו.
 6. קביעת הוראות ותנאי בניה בתחום התכנית.
06. תנאים לבניית מגורים : על פי לוח האזורים המצורף לתכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן :
 6.1 שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
 6.2 מספר יחידות דיור – במגרש 2594 בית חד-משפחתי, ומגרש 2593 2 יח"ד.
 6.3 מספר הקומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים ויציאות לגג להלן).
 6.4 גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
 6.5 בנין עם מרתף – בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
 6.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח האזורים בתקנון התכנית.
 6.7 מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח האזורים לתוכנית זו, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.
07. עיצוב אדריכלי
 7.1 צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.
 בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג – רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

- 7.3 חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הביתור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בקשה להיתר.
- 7.3 דודו שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשופע הגב והדוד יוסתר בחלל הגב.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגב או יוסתרו ע"י מתאר מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 7.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצה בתים.
- 7.5 חיבורי מערכת השעות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, השמל (מהה נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שחאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 7.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הסוגות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 7.7 חלונות כביסה - יינתן פיתרון למתקן לחליית כביסה מוסתר מהבניין.
- 7.8 חיפולזי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש והמשכנים.
- 7.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

8. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 8.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 8.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק"מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת המשאית העירונית.
- 8.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית תפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 8.4 תחכים והזיזות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 8.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט הזיזות כדורה המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומועצה ומפלסו הגבוה, וכן פרוט תמרים, פתח אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 8.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

9. פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 9.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בהזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר, גובה גדר קדמית בגובה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרבה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת להתחם.
- 9.2 כל אתר הפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת מהנדס לשילובו בסביבה.
- 9.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אהודים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

- 10.1 מערכות השתייה : 10.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 10.2 10.2 ביוג - בכל חכנית לסופן חיבור לביוג העירוני (קיים או עתיד) .
- באזורים בהם בוצע ביוג יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הביוג לרשת הביוג הכללית. יותר מעבר קוי ביוג ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 10.3 10.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעזרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. תובטח תכנית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בצמודי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר כגון: חיבור מרכזי גבות למתקני החדרה מקומיים, תומרי סלילה הדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.
- 10.4 10.4 חשמל - הבניה תהיה כסופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.
- 10.5 10.5 כללי - כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות הת-קרקעיות בלבד.
11. 11. ביוג מנחה: הבינוי בתשריט הינו מנחה בלבד ושינויים בו, שיאושרו ע"י הועדה המקומית לא יהוו שינוי לחכנית זו, בתנאי שישמרו קווי הבנין ואחוזי הבניה כמפורט בתכנית זו.
12. 12. חניה: חנות מכוניות בכל מגרש תהיה לפי התקן הארצי לחניה אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת החיאתר. לפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש - כמסומן בבינוי בתשריט.
13. 13. נגישות: הנגישות ברכב למגרש 2594 תהיה כמסומן בתשריט, רק מהצפון מרחוב המיסדים. אסורה כניסה ברכב מדרך הצנחנים (דרך מס. 5613). הקמת גדר בנויה בין מגרש 2594 ובין דרך הצנחנים תהיה תנאי לקבלת טופס 4 .
14. 14. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.
15. 15. תקופת ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
16. 16. כללי: א) כל תוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יהולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב. ב) תשריט חלוקה לצרכי רישום, בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר. ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופס 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המזיד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

לוח הוראות וזכורות בנויה לתכנית הא' / 1-3 / 102 מצב קיים

ברחמים לתכנית הא' / 1/17/38 ותכניות הא' / 3-100/1-3 ורח' / מק/3-1-126

מגורים	סימון בצבע	גודל מינימלי במ"ר	גודל מגרש חזית מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ"ר	שטח בנייה מותר ברוטו ג' - 8% או במ"ר	שטח בנייה מקסימום לקומה (כסוי שטח)	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת תוהפוטרים	שטח מרתף במ"ר ליחידת דיור אחת.	גובה מקסימום של בניין	מספר יחידות מגורים למגרש	קווי בניין		מגורים
											קו ריבועי	קו ריבועי	
מגורים א'	כחום	מסומן בתשריט א' לא פחות מ-400 מ"ר	מסומן בתשריט (*)	מסומן בתשריט (*)	30% אחת ועד 40% בשתי הקומות יחד.	עד 35% כולל מבני עזר ופטיקי.	45 מ"ר ליחידת דיור כולל מוסך תחני פרטי.	על פי הוראות תכנית הא' / 3-100/1-3.	2 קומות, אך לא יותר מ-8.5 מ' מקרקע טבעית עד שיא גג רעפים.	2	קדמי	3 מ' (*)	5 מ'

ה ע ר ר ת : 1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.
 2. מבני העזר יהיו בפרמטר בנין המגורים או לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
 3. הקצוב בגדרות חותר אך ורק בגבולות החלקות.

עיצוב הגדרות וחומרי בנייה - יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.
 גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.
 גובה מותר לגדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מטר בצדדי הכבישים, יהיה 0.60 מטר.
 4. קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.50 מטר, מקסימום.
 5. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מטר מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.

מגרשים דו-מסחתיים ששטחם עולה על 800 מ"ר, תותר חילוקתם לשניים באופן שכל יח' דיור תהיה במגרש נפרד ונתנאי בניית המתים בקרי משותף (0) ועצוב אדריכלי אחיד באישור הועדה המקומית.

טבק-בורג: E

(*)

לוח הוראות ודבריות בגינה למתכונת בנין ערים תא/3-102/1

מצב מצע

יעוד התזרזז	סיומון בתשריט מרחט	שטח בגמ"ר	גודל מרנרנרש (כולל שטחי שריות)	תכנית גודל מרנרנרש בגמ"ר	תכנית שטח בגמ"ר	תכנית גודל מרנרנרש בגמ"ר	תכנית שטח בגמ"ר	תכנית גודל מרנרנרש בגמ"ר	תכנית שטח בגמ"ר	זכריות		גבנית		סג"כ		מספר קומות		מספר מרנרנרש	גובה במטר	לשטחי ערקררים	לשטחי שרות
										על קרקעי	שטח ערקררי	שטח שרות	ערקררי	שרות	ערקררי	שרות	קרקעי				
מגוררר מרנרנרש	כחוס מרחט	501	501	501	501	501	501	501	501	60	60	60	60	60	60	60	60	2	עד 7.5 מ' בגב שטחי	כחוס מרנרנרש	מסורנר
מגוררר מרנרנרש	כחוס מרחט	617	617	617	617	617	617	617	617	60	60	60	60	60	60	60	60	2	עד 7.5 מ' בגב שטחי	כחוס מרנרנרש	מסורנר
מגוררר מרנרנרש	כחוס מרחט	404	404	404	404	404	404	404	404	60	60	60	60	60	60	60	60	2	עד 7.5 מ' בגב שטחי	כחוס מרנרנרש	מסורנר
מגוררר מרנרנרש	כחוס מרחט	501	501	501	501	501	501	501	501	60	60	60	60	60	60	60	60	2	עד 7.5 מ' בגב שטחי	כחוס מרנרנרש	מסורנר

טב-20

- שטחי השרות יהיו במרנרנרש בגינן המגורררר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית, סככות חניה . לפי הוראות תכנית תא/3-102/1.
- הקמת גדרות תוחן אך ורק בגבולות המרנרנרש או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. על צוב המרנרנרש ותוחמך בגינה . יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
- גובה מרנרנרש לגדרות בגדרות בגב המרנרנרש, או מאור - 1.80 מטר ; למעלה מזה . בהתאם השכן הגובל.
- 4.03 . המרחק אחד בלבד ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששולרו (קומת הכניסה) ויקרעב ע"י קו הקרקע הקומה שמעליו .
4.02 . קומת המרחק תכנה בקורר הבנין החוקרים ובקניטור הקומה שמעליו, פרט ל"הצרות אנכיות" ובלבד שהגבלטה נועדה לארורור המרחק ואינה חורגת יותר מ-1.0 מטר מקו הבנין וגובה המעקה הגבוה לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופרים.
4.03 . על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרחק בקו בנין אטס בתנאים המצטנרים הבאים:
(א) קומת המרחק משמשת לתוכנה בלבד.
(ב) חלקי המרחק החורגים מקונטור קומת הקרקע ששולרו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
(ג) ניתן פיתרון לניקוז המגוש.
4.04 . במרנרנרש בהם שיטת הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס תקרת המרחק מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית וכן ההרירות מפלס קרקע מתוכננת תהינה נוחות קול הבנין בלבד.
4.05 . המרחק יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרחק תהיה מאוחו המבנה.
4.06 . המרחק במרחק יהיה לשטחי שרות ולצרכי השטחה בלבד.
4.07 . גובה קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
באם הגובה עולה על חנילי, יכליל שטח המרחק בגינן השטחים העיקררים המותרים עפ"י התכנית החלה על המרחש.
5. גובה מעקה, מעל בג שטוח, יהיה - 1.10 מטר מפני הריצוף.

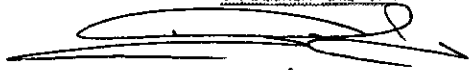
8/...

תאריך 12/1/2009

דף תזמורת לתכנית הצ / 3 - 1 / 102

ת א ר י ק : 12 . 01 . 2 0 0 9

חתימת התחבול:



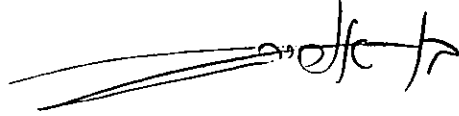
ירי גולדנברג
אנדרטאות ותבנון ערים
ת.ד. 824 אבן-יהודה 405000
טל. 09-8991754 פאקס 03-8911723

חתימת היוזם ובעל המפעל:

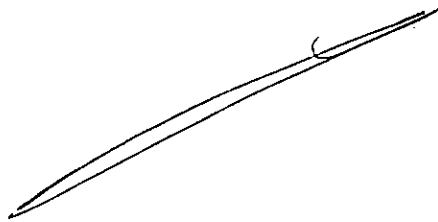
גור שלום ת.ז. 0308349

גור שלום ת.ז. 0308349

אלה אה



05885969/5



אלה אה

05885969/5