

בני כזומי
מהנדס מועצה מקומית מרדסיה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/3-1/134א

שם תוכנית: חלוקה ותוספת יחידות דיור
משרד הפנים
מחוז מרכז

22.06.2014
נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: שרונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 12.2.14 (לסוף) - (כ"ג אלול) 14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>30.07.2014 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מחלקת מגרש קיים לשני תתי חלקות וקובעת הוראות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלוקה ותוספת יחידת דיור	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	הצ/1-3-134א	
1.2 שטח התוכנית		855 מ"ר	
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	20/03/2014	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שונים
		קואורדינטה X	191450
		קואורדינטה Y	690025
1.5.2	תיאור מקום	רח' הדקל 1 פרדסיה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	פרדסיה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	פרדסיה
		שכונה	-
		רחוב	הדקל
		מספר בית	1

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק מהגוש	227	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1-3-134	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית הצ/1-3-134	5511	27/03/2006
הצ/1-3-100א	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/1-3-100א	4799	29/08/1999
הצ/1-3-200	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/1-3-200	3653	28/04/1989
הצ/1-3-1/40	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/1-3-1/40	3217	30/06/1985
הצ/1-3-א	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/1-3-א	2863	4/11/1982
הצ/14/38	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית הצ/14/38	2606	21/2/1980
הצ/11/38	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/11/38	2376	20/10/1977
הצ/13/38	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית הצ/13/38	2343	14/07/1977
הצ/6/38	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית הצ/6/38	2210	8/4/1976
הצ/2/38	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית הצ/2/38	2210	8/4/1976
SR/15	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית SR/15	1644	29/01/1948

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		רות יוסף	20/03/2014	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		רות יוסף	20/03/2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		רות יוסף	20/03/2014	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לייר	יעל לוי	489886	לייר	לייר	לייר	הדקל 1, פרדסיה	09-8945223	-	-	-	8002/227

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייר	יעל לוי	489886	לייר	לייר	לייר	הדקל 1, פרדסיה	09-8945223	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל לוי	489886	לייר	לייר	לייר	הדקל 1, פרדסיה	09-8945223	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רות יוסף	54045281	14346	-	-	שדרות נסים 25, פרדסיה	09-8945548	050-2242101	09-8945650	rdyosef@matav.net.il
אדריכל רשוי	נתן גרוס	050241421	00020463	-	-	אינשטיין 75, תל-אביב 69102	03-6417711	052-3876468	03-6424590	natán_gross@bezeqint.net
מודד	ירון לזר	56499239	700	-	-	תל-חי 6, נתניה	09-8828151	-	09-8624674	lazard@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת מגרש לשני תתי מגרשים
תוספת יחידת דיור
קביעת זכויות והוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת חלקה 227 לשני תאי שטח: תא שטח 2271 בן 552 מ"ר ותא שטח 2272 בן 303 מ"ר.
2. הגדלת מספר יחידות דיור מ-1 ל-2, אחת בכל תא שטח.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.855

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	610		+ 310	300	מ"ר	מגורים
	2		+ 1	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				2272, 2271	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	855	מגורים א'		100	855	מגורים א'
100	855	סה"כ:		100	855	סה"כ:

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בניית בתי מגורים צמודי קרקע 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי.	א.
הוראות	4.1.2
הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבנייה יהיו לפי הוראות הוועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הוועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' או למעלה מזה בהסכמת שכן גובל.	א.
גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.	ב.
לפי תכנית הצ/1-3/א או כל תכנית אחרת שתהיה תקפה בשלב הבקשה להיתר בנייה.	ג.
שטחי הבנייה במרתף יהיו שטחים עיקריים. תיתכן גמישות בעניין מיקום שטחי השירות במגרש.	ד.
מספר מקומות חנייה לכל מגרש ייקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה, 1983. הכניסות לרכב פרטי יהיו לפי בינוי.	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים לפי הצ/134/1/3+הצ/100/1-3

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים א'	227	855	300	15 לחנייה + ממ"ד ע"פ פיקוד העורף	-	לפי הצ/100/1-3	1	2	5.0	5.0	3.0	5.0

(1) לא כולל ממ"ד ומרתף.

מצב מוצע לפי תכנית הצ/134/1-3

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת (2)		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות (3)						
מגורים א'	2271	552	280	50	110	-	1	2	5.0	5.0	3.0	5.0
	2272	303	150	50	70	-	1	2	5.0	5.0	3.0	5.0
	סה"כ	855	430	100	180	-	-	-	-	-	-	-

- (1) מיקום שטחי השירות במגרש מעל הכניסה הקובעת לבניין או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בעת מתן היתר בנייה. סך שטחי השירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת יחדיו ליחידת דיור יהיו: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חנייה, 5 מ"ר למערכות טכניות, ממ"ד או מקלט כהתאם לתקנות פיקוד העורף (שטח הממ"ד יהיה בנוסף לשטח השירות המופיע בטבלה).
- (2) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להגשת בקשה להיתר**

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חנייה, וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.5 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 תומרים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. על פי דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש, כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
- ו. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על ידי הוועדה המקומית.

6.2 תשתיות

- א. אספקת מים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.
- ב. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או מתוכנן). באזורים בהם בוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.
- ג. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- ד. ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בנייה.
- ה. חשמל – הבנייה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- ו. כל מערכות התקשורת והחשמל יהיו תת קרקעיות.

6.3 כללי

- א. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.
- 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).

6.4 אישור פקיד היערות

- א. תנאי למתן היתר – הנחיות פקיד היערות לשימור העצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר – אישור פקיד היערות את תכנית הבקשה להיתר.

6.5 הערת אזהרה

- א. תנאי למתן היתר – רישום הערת אזהרה בטאבו בעניין אי שוויוניות בגודל המגרשים.

6.6 שימור מי נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 ובשטח לשימור משאבי מים לפי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 יש להציג פתרונות ניקוז בתכנית הבקשה להיתר לאישור רשות ניקוז השרון. פתרונות הניקוז יהיו עפ"י עקרונות משמרת מים כמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

שם: יעל לוי תאגיד/שם רשות מקומית: תאריך: <i>MA</i> מספר ת"ז: 308825	חתימה: מגיש התוכנית
שם: רות יוסף תאגיד: תאריך: 30.3.14 מספר ת"ז: 54045281	חתימה: רות יוסף - אדריכלות תוכנון, פיקוח ויעוץ רשיון 14346 שד' ניסים 25 מרדניה 42815 תל' 8945548 09 מס' 49855509
שם: נתן גרוס תאגיד: תאריך: 5/6/14 מספר ת"ז: 050241421	חתימה: נתן גרוס אדריכל ובעל ערים
שם: יעל לוי תאגיד/שם רשות מקומית: תאריך: <i>MA</i> מספר ת"ז: 308825	חתימה: יזם בפועל
שם: יעל לוי תאגיד/שם רשות מקומית: תאריך: <i>MA</i> מספר ת"ז: 308825	חתימה: בעל עניין בקרקע