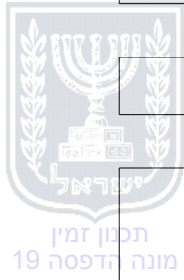


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0316307

הצ/מק/1-3/163 - הארז 39 פרדסיה - שינוי הוראות בינוי



מחוז
מרחב תכנון מקומי שרונים
מרכז
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה וקובעת הוראות בינוי בגוש 8002 חלקה 340. כמו כן, התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לצורך הסדרת גבול בין חלקה 340 לחלקה 341 בהתאם לבנייה קיימת, ללא שינוי בזכויות והוראות הבנייה בחלקה 341.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/1-3/163 - הארז 39 פרדסיה - שינוי הוראות
בינוי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0316307

שטח התכנית 0.673 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191575
קואורדינאטה Y	690450

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בפינת הרחובות הארז והתמר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות: פרדסיה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדסיה	הארז	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק	340-341	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



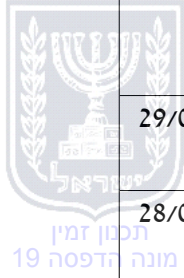
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו כפופה להוראות תכנית הצ/3/1/100/א.	כפיפות	הצ/3/1/100/א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו כפופה להוראות תכנית הצ/3/1/200.	כפיפות	הצ/3/1/200
30/06/1985		3217	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/3/1/ 40/1. הוראות תכנית הצ/ 40/1/3/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/3/1/40/1
16/01/1994	1557	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/ 55 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/3/1/55
31/10/1968		1482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/38/2 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/38/2
08/04/1976		2210	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/38/6. הוראות תכנית הצ/38/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/38/6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות יוסף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21/07/2015	רות יוסף	21/07/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		06/11/2015	רות יוסף	06/11/2015	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11/02/2017	רות יוסף	11/02/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11/02/2017	רות יוסף	11/02/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יואל יוסף			פרדסיה	הארז	39	09-8945610	09-8945610	
	פרטי	כרמל יוסף			פרדסיה	הארז	39	09-8945610	09-8945610	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל יוסף			פרדסיה	הארז	39	09-8945610	09-8945610	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

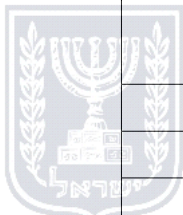
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	יואל יוסף			פרדסיה	הארז	39	09-8945610	09-8945610	
חוכר	כרמל יוסף			פרדסיה	הארז	39	09-8945610	09-8945610	
חוכר	ציון רחום			פרדסיה	שבזי שלום	26	052-2723483	052-2723483	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רות יוסף	14346		פרדסיה	שד ניסים	25	09-8945548	09-8945650	rdyosef@mat av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה
2. הגדלת שטחי בנייה
3. שינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 62א(א) לחוק.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בתא שטח 340 בלבד ב-50 מ"ר, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(א) לחוק.
3. קביעת מרווחי בנייה בתא שטח 340 בלבד, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
4. שינוי בהוראות בנייה בתא שטח 340 בלבד, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.673



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	380		+50	330	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

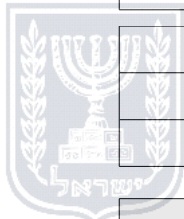
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	341, 340

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	340
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	340



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	673	100
סה"כ	673	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	673.18	100
סה"כ	673.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. יעוד "מגורים א" הינו התאמה לסיווג הקבוע במבא"ת בלבד. ב. כל הזכויות בתכנית זו הינן בהתאם לייעוד של התכנית הראשית הצ/3-1/55 מגורים א'2.
4.1.2	הוראות
א	חניה מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	שרות	עיקרי								
(7) 5	(6) 2.7	(5) 4.4	(4) 0	2	8.5	1	(3)	(2)	(1) 19.22	215	410	340	מגורים	אי
(7) 5	(6) 5	(5) 0	(4) 0	2	8.5	1	(1) 35	(2)		(1) 165.57	263	341	מגורים	אי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- התאמת סיווג הייעוד בהתאם לנוהל מבא"ת: בתכנית מאושרת מגורים א 2 ובתכנית המוצעת מגורים א
- קווי הבניין לחניה יהיו 0.0.
- זכויות הבנייה בתא שטח 341 ללא שינוי מתכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ היתר בניה מס' 11763 מיום 11.11.99.
- (2) על פי תכנית הצ/3/1/100 א.
- (3) תכסית מירבית 162 מ"ר עיקרי + שירות..
- (4) צפוני.
- (5) דרומי.
- (6) מערבי.
- (7) מזרחי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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.</p> <p>ב. תשריט החלוקה ייעשה ע"י החוכרים ועל חשבונם.</p> <p>ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב וניקוז</p> <p>תחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4 וכן בשטח לשימור משאבי מים על פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בנייה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בנייה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכד') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבוינים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בבנייה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'. תנאי למתן היתר בנייה? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי ע"פ הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה, וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.</p> <p>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.</p> <p>ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.5 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ה. על פי דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש, כולל פרוט קו</p>	<p>6.5</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.</p> <p>ו. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה מותנה ברישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ח. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישת ת"י 413.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	



תשתיות	6.6
<p>א. אספקת מים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ב. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או מתוכנן). באזורים בהם בוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. כל מערכות התקשורת והחשמל יהיו תת קרקעיות.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>כל הוצאות עריכת וביצוע התכנית יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכדומה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

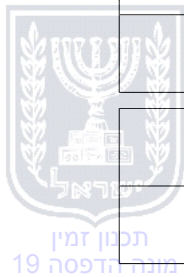
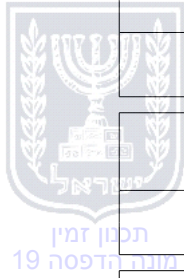
7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יואל יוסף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: כרמל יוסף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יואל יוסף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יואל יוסף	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: כרמל יוסף	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ציון רחום	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רות יוסף	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:





טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הצ/1/55

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש *	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	חתימות
1	8002	340	מינהל מקרקעי ישראל	יואל יוסף	5409875	410	410	1/1	
				כרמל יוסף	56663354				
2		341		ציון רחום	57195323	263	263	1/1	
סך כולל						673			





לתוכנית מספר **457-0316307**

פרטי המגרשים המוקצים										
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש*	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יח"ד	חתימות
1	8002	340	מינהל מקרקעי ישראל	יואל יוסף	5409875	410	1/1	מגורים	1	
				כרמל יוסף	56663354					
2	8002	341	מינהל מקרקעי ישראל	ציון רחום	57195323	263	1/1	מגורים	1	
						673			2	
										סך כולל





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית הצ/3-1/55

הערות	קווי בניין			מס' יח"ד למגרש	גובה מקס' של בניין	שטח בניה מקס' לקומה (במ"ר (לתכסית)	שטח בנייה מותר ברוטו במ"ר	רוחב חזית/מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש	יעוד האזור
	אחורי	צד	חזית							
1. קו בניין לסככת חנייה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט. 2. מבני עזר יהיו בפרימטר בניין מגורים או לפי שיקול דעת הוועדה. 3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבנייה יהיו לפי הוראות מהנדס 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'; למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'. 4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף. מינימום 1.00 מ'.	5	0	5	1 קוטג'י	2 קומות (קוטג') 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.	90 מ"ר	165 מ"ר	8 מ'	220	מגורים א'2

