

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0610626

פרדסיה החלפת שטח שצ"פ ושב"צ ואיחוד מגרשים במתחם 148

מרכז

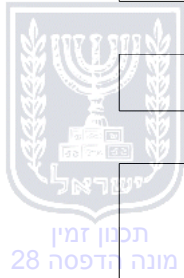
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד מגרשים צמודים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור לצורך ניצול טוב יותר של שטחי הבניה במגרש. החלפת שטחים גובלים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ודרך לצורך ניצול טוב יותר של יעודי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
פרדסיה החלפת שטח שצ"פ ושב"צ ואיחוד מגרשים במתחם 148	

מספר התכנית	457-0610626
-------------	-------------

שטח התכנית	24,149 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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 191521

קואורדינאטה Y 690904

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פרדסיה - חלק מתחום הרשות : פרדסיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9248	מוסדר	חלק	78-79	76-77, 83
9249	מוסדר	חלק	82-85	86, 113

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ / 1 / 3 / 148	החלפה	התכנית מחליפה את פיזור יעודי הקרקע שבתכנית הצ / 148/1/3 החלה בתחומה ללא שינוי בשטחם הכולל של יעודי הקרקע .	6698	1530	19/11/2013
457-0423640	החלפה	התכנית מחליפה את פיזור יעודי הקרקע שבתכנית הצ / מק/165/1/3 החלה בתחומה ללא שינוי בשטחם הכולל של יעודי הקרקע .	8511	1139	10/11/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	12/07/2020	נועם נגבי	14: 24 12/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		10/08/2020	אבישי גרינטל	12: 07 10/08/2020		לא

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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום	1	09-8945426	09-8988354	beni@pardesia.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום	1	09-8945426	09-8988354	beni@pardesia.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	הפקעה			מועצה מקומית פרדסיה	פרדסיה	שבזי שלום	1	09-8945426	09-8988354	beni@pardesia.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
שמאי מקרקעין	שמאי	נועם נגבי	4146868		פרדסיה	הורד	13	052-3411917		noam.negby@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

איחוד מגרשים והחלפת שטחים. ללא שינוי בשטח של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 חילופי שטח בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסך השטחים לפי סעיף 62א(א)(1)
2. הארכת דרך לפי סעיף 62א(א)(2)
3. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	501, 504, 506, 508, 609A
שטח ציבורי פתוח	609B, 813B
דרך מוצעת	813A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 506, 508

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	380.97	1.58
מבנים ומוסדות ציבור	22,520.31	93.26
שטח ציבורי פתוח	1,247.99	5.17
סה"כ	24,149.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	380.97	1.58
מבנים ומוסדות ציבור	22,520.27	93.25
שטח ציבורי פתוח	1,247.95	5.17
סה"כ	24,149.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. בתאי השטח ביעוד זה יותרו השימושים הבאים :
- ב. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.
- ג. גני ילדים ומעונות יום.
- ד. מוסדות דת.
- ה. מוסדות סעד ורווחה.
- ו. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ז. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ח. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאות שכונתיות.
- ט. מוסדות מינהל ושרותים ציבוריים.
- י. מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.
- יא. בתי קפה ומזנונים לשימוש באי המקום, כחלק בלתי נפרד מהבניין ובשטח מירבי של 50 מ"ר
- יב. חדרי שנאים.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

היתרי בניה יוצאו על פי תכניות פיתוח ובינוי ונספחים לה עפ"י דרישות ובאישור הועדה המקומית , לפי 70% בניה לשימושים עיקריים ו-30% לשטחי שירות.

ב

חניה

תקן החניה יהיה תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- א. נופש ונוי.
- ב. שטחי גינון, חורשות ושדרות.
- ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- ד. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות.
- ה. רצועת ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד, ועד 5% משטח המגרש.
- ז. מעבר למערכות תשתיות ולנקזים.
- ח. מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים (ככל שלא תתאפשר הקמתם במגרשים קרובים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור).

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה קנ"מ 1:500 ובאישור הועדה המקומית.

ב

בינוי ו/או פיתוח

4.2

שטח ציבורי פתוח

חדרי שנאים יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.

ג

בינוי ו/או פיתוח

סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

ד

בינוי ו/או פיתוח

בשטחים ציבוריים פתוחים תותר קביעתם של מוקדים לריכוז גזם ושל נקודות איסוף והצבת מכלים לפסולת ממוינת למחזור ובאופן של יפגעו תפקודיו האחרים של השטח הציבורי הפתוח ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

דרך (מוצעת ומאושרת)

1. כבישים.

2. מדרכות.

3. חניות.

4. שבילים.

5. מסלולי אופניים.

6. נטיעות.

7. תעלות ניקוז.

8. מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הדרך תכלול פתרונות תאורה וריהוט רחוב.

2. רוחב המדרכה לא יפחת מ' 2.7 והיא תכלול נטיעות של עצים בוגרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(4)	(3)	(3)	(3)	1	3			45 (2)		30 (1)	70 (1)		504,501, 508,506 609A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)		1			5			5		609B, 813B	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מספר הקומות או הגובה המרבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.
- התכנית המירביים אינה כוללת את החניה העילית בתחומיה המגרש. בכל מקרה יובטחו 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לצרכי חלחול.
- הבניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית לפי 70% בניה לשימוש עיקרי ו: 30% בניה לשטחי שרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.
- במסגרת סך הזכויות המפורטות לעיל..
- כמסומן בתשריט.
- כמסומן בתשריט, בתא שטח 504 מ' לדרום מערב. בתא שטח 508 מ' הפונה לדרכים.
- בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. תוכן תכנית פיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. התכנית תערך בקני"מ 1: 500 (או בני"מ אחר לבחירת מהנדס הוועדה), על רקע מפת מדידה מצבית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום והיא תכלול:
1. חלוקה למגרשים והעמדת המבנים.
 2. פירוט גובה הבניינים ומספר יחיד בכל מבנה.
 3. פירוט קוי בניין ומרווחים בין בניינים.
 4. פירוט מקום הכניסות לבניינים.
 5. מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות.
 6. מפלסי הכניסה לבניינים (+0.00).
 7. מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים.
 8. חתכים.
 9. מיקום חניות בתחומי המגרשים ובכלל זה סימון הכניסות לחניות עיליות ותת קרקעיות, מיקום ועיצוב סככות חניה.
 10. הנחיות לגדרות.
 11. נטיעות.
 12. נטיעות לאורך מדרכות.
 13. גינון, כולל שטחים ציבוריים פתוחים.
 14. תכנית פיתוח לדרך.
 15. תכנית הסדרי תנועה וחניה.
 16. פתרון להורדה והעלאת תלמידים בתחום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
 17. אשפה ודרכי פינויה.
 18. פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות.
 19. פרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- ב. היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטחים הציבוריים והפרטיים יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.
- ג. תכנית הבינוי תכלול הוראה מחייבת בדבר מיקום מבנים ומיקום מערכות ביוב ביחס למקום קידוח ושמירת רדיוסי מגן ממנו, באופן שמבנים אלה ומערכות אלו לא ימוקמו קרוב יותר אל מקום הקידוח או רדיוסי המגן.

6.2**איכות הסביבה**

- א. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ובהטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע מים עיליים ותחתיים. בתכנית הפיתוח ייקבע תנאים למזעור נגר עילי, תקבע תכנית פנויה של 20% לפחות (עילית ותת קרקעית) בתחומי החלקות. גם הפיתוח בדרכים ובשצפים יותאם לדרישה זו. עודף מי נגר יופנה אל השטחים הציבוריים הפתוחים.
 2. שפכים - ההיתרים לבניה בכל מתחם ומתחם יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב לאותו מתחם. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להטחת איכות הסביבה.

6.2

איכות הסביבה

3. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דיון. אכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד הסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדן.

4. איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ג. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו/ה, או לדעת המשרד להגנת הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

6.3

הפקעות ו/או רישום

א) היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר תכנית לצרכי רישום.

ב) רישום - לא יינתן טפס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

ג) רישום התצ"ר יעשה על ידי היזם ועל חשבוננו.

ד) השטחים המיועדים לצרכי צבור פורסמו להפקעה בי.פ. 7154 עפ"י סעיף 19 לפקודת הקרקעות ובהתאם יירשמו ע"ש הרשות המקומית או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

6.4

ניהול מי נגר

א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, לאפשר קליטת מי נגר והחדרתם לתוך הקרקע.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. בתחום התכנית מצויים אזורי מגן לקידוח מיד שתיה כמסומן בתשריט.

באזור זה תחול מגבלת בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תבוראיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה - 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)".

(א) באזורי המגן כמפורט להלן אסורה -

1. באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
2. באזור מגן ב' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולה לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
3. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

(ב) רשות הבריאות רשאית לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנות משנה (א), כמפורט להלן:

1. באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.
2. באזור מגן ג' - השקיה בקולחין באיכות גבוה מאוד, ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.

ב. 1. צנרת ביוב בתחום רדיוס מגן ג' תורחק עד כמה שניתן מאזור מגן ב', כאשר הנחת צנרת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם לדרישות של משרד הבריאות בתוך האזורים הרגישים מבחינה הידרולוגית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.5**

2. הצינורות ותאי הביוב בתחום זה יהיו אטומים לחלוטין.
- ג. השימושים המותרים התחום רדיוס מגן ג' הינם כמפורט בייעודי הקרקע המצויים בתחום זה ובכללם : מגורים מכל הסוגים , מבנים ומוסדות ציבור , שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים ודרכים . לא יותרו בתחום זה שימושים לתעשייה.
- ד. לא תותר בתחום התכנית בנית מבנים התחום רדיוס מגן ב'.

תנאים למתן היתרי בניה**6.6**

- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמצוין בסעיף 4
- ב. אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי תנועה ברחובות הגובלים.
- ג. הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה לסידורי פינוי אשפה ומיקום מכולות לרבות מכולות למיחזור.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה לבאר ולמתקני המים יהיה מסמך המפרט את ההוראות הכרוכות בהפסקת השמוש בבאר , וקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים או מגבלות הכרוכים בקיום הבאר.
- ה. אישור תאגיד המים מעיינות השרון.
- ו. תאום הבקשות עם רשות הכבאות.
- ז. אישור משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

מייד עם קבלת תוקף לתכנית