

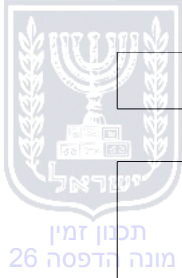
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0350892

הצ/מק/3-164/1 - החלפת שטחי מגורים ושצ"פ

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שרונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להרחיק מגרשי מגורים מקו חשמל העובר בסביבתם ובתאום מלא עם חברת חשמל. בתכנית החליפת שטח ציבורי פתוח בשטח למגורים ללא שינוי בשטחים בכל יעוד ותוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הצ/מק/3-164/1 - החלפת שטחי מגורים ושצ"פ

ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0350892

1.2 שטח התכנית 8.136 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	191132
קואורדינאטה Y	690827

1.5.2 תיאור מקום

בתחום שיפוט מועצה מקומית פרדסיה מרחב תכנון שרונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות: פרדסיה

נפה השרון

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
8220	מוסדר	חלק	40, 53	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 61 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 61 / א. הוראות תכנית תתל/ 61 / א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
הצ/ 3 / 1 / 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100. הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	3587	138	23/10/1988
הצ/ 3 / 1 / 100 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 / א ממשיכות לחול.	4799	5441	29/08/1999
הצ/ 3 / 1 / 151	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 151. הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 151 תחולנה על תכנית זו.	6022	644	16/11/2009
הצ/ 3 / 1 / 200	שינוי	הצ/3-1-200	3653	2778	28/04/1989
צש/ 0 / 2 / 0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0. הוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875	27/05/1990
הצ/ 2 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 2 / 1. הוראות תכנית הצ/ 2 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1055		05/12/1963



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי טטרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי טטרו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	11: 33 07/07/2017	לריסה גל	29/06/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי וחניה	16: 09 08/01/2020	לריסה גל	29/06/2016		1: 500	מנחה	בינוי
לא	זכויות בניה מתוך תקנון הצ/151/1-3	11: 36 07/07/2017	לריסה גל	07/07/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלאת הקצאה בהסכמת הבעלים	16: 46 07/06/2019	קמיל/טרשנסקי/רפאל	15/02/2016			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	01: 00 06/06/2019	לריסה גל	29/06/2016		1: 500	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

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			יבלים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-6114475	03-6114475	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ואחרים לפי נסח טאבו בהמצעות עו"ד ברוך אדלר (דרך מנחם בגין 7, רמת גן. 52521, טל: 03-6114475), כתובת: דרך מנחם בגין 7, רמת גן. 52521.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יבלים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-6114475	03-6114475	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 7, רמת גן. 52521.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יבלים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-6114475	03-6114475	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים לפי נסח טאבו בהמצעות עו"ד ברוך אדלר (דרך מנחם בגין 7, רמת גן. 52521, טל: 03-6114475)

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 7, רמת גן. 52521.

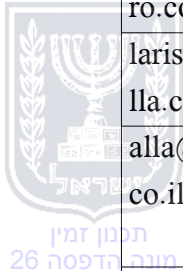
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכל בע"מ	נתניה	(1)	40	09-8820022		gabi@gabitet ro.co.il
אדריכל	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	(2)	46	09-7469015	09-7469015	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר- ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי (3)	2	09-8828151		alla@bylazar.co.il
שמאי	שמאי	קמיל/טרשנסקי/רפאל	000	קמיל/טרשנסקי /רפאל	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961259	offuce@ktap.co.il

(1) כתובת : אוסישקין 40, נתניה.

(2) כתובת : בר אלון 46, רעננה.

(3) כתובת : תל חי 2, נתניה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

חילופי שטחים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה. החלפת בין שטח ציבורי פתוח לשטח למגורים, ללא שינוי בשטחים בכל יעוד, תוספת זכויות בניה ויחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. תוספת 175 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק.
3. הגדלת מספר יחיד מ-15 ל-20 בהתאם לסעיף 62א(א) 8 לחוק.
4. שינוי קווי הבניין ל-3 מ' לכל הכיוונים בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק.
5. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק ע"י:
 - א. שינוי בגובה מבנה מ-9.5 מ' ל-12.60 מ'.
 - ב. קביעת מספר יחידות דיור במגרש.
6. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-50% עפ"י סעיף 62א(א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	3,628	44.59
שטח ציבורי פתוח	4,508	55.41
סה"כ	8,136	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,628.12	44.72
שטח ציבורי פתוח	4,485.18	55.28
סה"כ	8,113.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור לבתים צמודי קרקע טוריים ו/או דירות גן/ג.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. עיצוב אדריכלי למגורים יהיה בהתאם לתכנית המאושרת הצ/3-151/1 בשנת 2012.</p> <p>2. המרחק הצדדי בין בניינים בקיר משותף יהיה 0 מ' ומרחק בין בניינים במגרשים נפרדים לא יפחת מ-4.00 מ'.</p> <p>במקרה של חניה צמודה למבנה מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' כדי להאפשר רוחב חניה תקנית.</p> <p>3. תותר בניית בתים צמודי קרקע, טוריים ו/או דירות גן/ג.</p> <p>4. בדירות גן/ג ובדירות צמודי קרקע, טוריות תותר בנייה חדר על הגג כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>5. גובה עליון של הגדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן וגבולות המגרש, 1.00 מ' בחזית המגרש.</p> <p>בחזית הבניין תאושר תוספת גדר קלה או גדר חיה עד גובה מירבי 1.40 מ'.</p> <p>6. תותר בליטת קו גג ומרפסות לא מקורות של עד 60 סמ' מקו הבניה.</p> <p>7. מחסן יהיה כחלק מהמבנה ולא מעבר לקווי הבניין.</p> <p>8. תותר חניה מקורה.</p> <p>9. תותר הקמת פרגולות מבטון מזוין ומטויחות הבולטות עד 30% ומחומר קל עד 40% בקו הבניה ובשטח של עד 25 מ"ר ליחיד, פרגולות מחומר קל עפ"י התקנות.</p> <p>10. תותר בניית מרתף עפ"י הצ/3-100/1 א' ועפ"י הצ/3-151/1.</p> <p>11. תותר חניה תת קרקעית.</p> <p>12. לכל מגרש במתכונתו הסופית יוצא היתר בניה אחד לכל זכויות הבניה המותרות.</p> <p>13. יוצא היתר בניה אחד וטופס 4 אחד למגרש.</p> <p>14. מספר מקומות חניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה, ולפחות 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחיד.</p> <p>15. צורת הגג- בטון שטוח, בטון משולב בגג רעפים.</p> <p>16. חומר קירות חוץ - לא יותר שימוש של יותר מארבעה חומרים וגוונים גלויים בחזית המבנה(לא כולל רעפים).</p> <p>17. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>18. חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית כחלק מתוכניות הבינוי והפיתוח.</p> <p>19. משטחים מרוצפים, שבילים גישה וחניות יהיו עשויים מחוברים המאפשרים לחלוח למי-תהום. לא תאושר יציקת בטונים מכל סוג בשטח המגרש למעט תכסית המבנה ובסיס הנדרש למתקני התשתיות ובכל מקרה יושאר שטח מינימום של 20% משטח המגרש כשטח מחלחל, שטח זה יהיה מגונן מכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים גז, גרוס וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח ושימושים נלווים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטח ציבורי פתוח - ישמשו כגינה ציבורית, הכוללת פינות משחק לילדים, פיתוח גנני בהתאם לתכנית מהנדס הפיתוח בנית מתקנים הנדסיים.</p> <p>2. לא תותר הקמת מתקני משחקים בתחום מסדרון החשמל בתת"ל 61 א' ובמרחק הקטן מ-20 מ' מציר קו המתח העליון הקיים אלא בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. בתחום מסדרון התשתיות המאושר מתוקף תת"ל 61/א יחולו הוראות התת"ל.</p> <p>4. בתחום הש.צ.פ. הגובל בדרך מס' 4 לא תותר כל בניה למעט למטרת פיתוח גנני/אקוסטי.</p>	



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	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3		12	20	50 (4)	(3)		3628	1	מגורים א'
אחורי					שרות	עיקרי			
3		2					2935.75 (1)		
צידי-שמאלי									
3									
צידי-ימני									
3									

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

1. שטח שירות על קרקעי עבור מחסנים, ממ"ד וחניה מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)2 לחוק

75% מ-3628 מ"ר = 2721 מ"ר + 150 מ"ר (חדרים על הגג ל-15 יח"ד) + 175 מ"ר = 3046 מ"ר

ב. תותר בניית חדר על הגג בדירות ג/גג או דירות טוריות..

(2) א. 25 מ"ר X יח"ד = 500 מ"ר

ב. 12 מ"ר (עבור ממ"ד) X יח"ד = 240 מ"ר

ג. בנוסף 25 מ"ר לפרגולה בנויה ליח"ד.

(3) מרתף עפ"י הצ/3-100/1 א' ולא יותר מ-40%.

(4) 40% עבור מרתף.






תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	<p>1. מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאתהיתר בניה ובתוך גבולות המגרש ותיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לעדכן חניות עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.2	הפקעות ו/או רישום	
	<p>עם אישור תב"ע תהא ראשית הרשות המקומית לתפוס חזקה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יהיו לקניינה המוחלט של הרשות הרישוי המקומית ויירשמו על שמה.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>1. הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>2. רישום לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.</p>	
6.4	חשמל	
	<p>1. לא תותר כל בניה ופיתוח בתחום תת"ל 61/א' וכן בתחום המגבלות מציר הקו הקיים, אלא באישור חברת החשמל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
6.5	ניהול מי נגר	
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד').</p>	
6.6	פסולת בניין	
	<p>הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.</p>	
6.7	פיתוח תשתית	
	<p>1. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ע"פי הנחיות מה"ע.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו</p>	

	<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. 3. ככל שישנן תשתיות קיימות יש להעתיקן במסגרת המימוש של התוכנית.</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה, אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". 2. תנאי למתן היתר אישור משרד להגנת הסביבה. תנאים לבקשה להיתר:</p> <p>א. התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.</p> <p>ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, גישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 10 מ' מחוץ לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>חזית לרחוב תציג חזית מגרשים שכנים כולל מבנים, גדרות, גגונים וחומרים בהתאם להיתר הבניה ובהתאם למצב קיים.</p> <p>ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש כולל פירוט קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה במרווחי הבניה בכל אזור המגורים למעט קירות ומעקות גגנים שגובהם עד 0.80 מ' ולמעט קירות מפרידים ביחה"ד הטוריות עד גובה של 1.00 מ' ולמעט משטחים מרוצפים ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ופרגולה בשטח של 25 מ"ר.</p> <p>תנאי למתן טופס 4:</p> <p>1. מינימום נטיעות עצים יהיה עפ"י מפתח של עץ אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש. 2. עודפי מים יופנו ממגרשי המגורים לשטחים הפתוחים אשר ישמשו כשטחי הצפה וחילחול. יש להפנות ניקוז משטחים אטומים (דרכים) לרצועות גינון או בהתאם להוראות רשות הניקוז. ביוב - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב על פי חוק הביוב. אספקת מים - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית וברטריולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות מים. תברואה - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית. טלוויזיה - השכונה כולה תחובר לתחנת טלוויזיה בכבלים בתאום עם מהנדס המועצה והחברה בעלת הזיכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה על הגגות. מערכת תקשורת וחשמל תהיינה כולן תת-קרקעיות.</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p>	<p align="center">6.9</p>



מיגון אקוסטי	6.10
<p>1. המיגון האקוסטי בתחום התוכנית יהיה ע"י חומה ו/או סוללה וכן טיפול במבנים המגורים בהתאם לנספח האקוסטי. ויבוצע על-חשבון בעלי הקרקע/יזם התוכנית.</p> <p>2. עם הגשת תוכנית הבינוי יוגש דו"ח אקוסטי המתייחס להגבלות ותנאים לקיום הוראות ביצוע למיגון אקוסטי במבני המגורים, הדו"ח יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להמלצת יועץ אקוסטי בשלב תוכנית הבינוי כי הטיפול האקוסטי עומד בדרישות התקן.</p> <p>4. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר בדיקה ואישור של המשרד לאיכות הסביבה לעניין נושא איכות האוויר.</p> <p>5. חוות דעת אקוסטית תוכן בהתאם למסמך הקובע את הקריטריונים לרעש מדרכים כולל החישובים לפי דרישות מסמך זה.</p>	



מרתפים	6.11
<p>1. מרתפים לפי הצ/3-100/1-א'</p> <p>2. במגרשים לבניה צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.</p> <p>3. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.</p> <p>4. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת במרתף בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.</p> <p>ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זה חריגה מקו הבניין, ובלבד שהבליטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ-1 (אחד) מטר.</p> <p>ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של חצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.</p> <p>ד. הוראה זה לא תחול על מגרשים בהם תאושר ביצוע חניה תת-קרקעית, במקרה שכזה יותר בניה 0 לרמפה וכן לדרך הגישה התת-קרקעית.</p> <p>5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה רק מתוך המבנה.</p> <p>6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. בהם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.</p> <p>7. המרתף הנ"ל ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.</p> <p>8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.</p>	



היטל השבחה	6.12
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית הצ/3-151/1

יעוד	מס' חלקה	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכסית (%)	תכסית (%)	יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א' מיוחד	1	3620	2865 (1)	555 (2)	---	עפ"י הצ/4-100/1 א'	75% (1) + (2) + מרתף	40%	15	1	1	5	4	4
ש.צ.פ.	2	9069.50												

1. 75% שטח עיקרי. בדירות ג/גג ובדירות טוריות תותר בניית חדר על הגג כחלק זכויות בניה. במקרה זה – יתוספו לשטחים עיקריים 10 מ"ר ליח"ד.
2. 25 מ"ר ליח"ד לא כולל ממ"ד.

