

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0851253

תוספת למגורים בפרדסיה חלקה 242 בגוש 8143



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

הגדלת השטח המיועד למגורים בתא שטח 100 (יח"ד מזרחית (משפחת אזולאי) מתוך שלוש יחידות במגרש ב-7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(2) לרווחת הדיירים .
הגדלת תכסית קומת קרקע מ-30% ל-45% איכות חיים טובה יותר למשפחה מרובת ילדים..
שינוי קו בנין צדי ביח"ד מזרחית מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' בקומת הקרקע בלבד .



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**
ומספר התכנית

תוספת למגורים בפרדסיה חלקה 242 בגוש 8143

מספר התכנית 457-0851253

1.2 שטח התכנית

0.250 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191852
קואורדינאטה Y	690403

1.5.2 תיאור מקום

האזור החדש של פרדסיה בהמשך לבנה ביתך בחלק המערבי צפוני של הישוב

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	הברוש	23א	1

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8143	מוסדר	חלק		242

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/במ/1/3/300	157

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו איננה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 21/3	כפיפות	תממ/ 3 / 21
23/10/1988	138	3587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100. הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 3 / 1 / 100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 3 / 1 / 100 / א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 3 / 1 / 200 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/ 3 / 1 / 200
30/06/1985		3217		ללא שינוי	הצ/ 3 / 1 / 40 / 1
23/07/1964		1105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 13 / א. הוראות תכנית הצ/ 13 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 13 / א
07/03/1991	1793	3855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 3 / במ/ 3 / 1 / 300 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/ 3 / במ/ 3 / 1 / 300
11/11/1993	616	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 3 / במ/ 3 / 1 / 300 / א ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/ 3 / במ/ 3 / 1 / 300 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 19 27/10/2020	חוסני קטאוי	09/10/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב חלקית לעניין מקום חניות וכניסת רכבים	17: 23 05/02/2021	חוסני קטאוי	03/02/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 01 22/12/2020	חוסני קטאוי	22/12/2020	1	1: 250	מנחה	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
מהנדס תוכנה	פרטי	רועי אזולאי			פרדסיה	הברוש	23	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com
מהנדס תוכנה	פרטי	רותם קרן אזולאי			פרדסיה	הברוש	23	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי אזולאי			פרדסיה	הברוש	23 א	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com
פרטי	רותם קרן אזולאי			פרדסיה	הברוש	23 א	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מהנדס תוכנה	רועי אזולאי			פרדסיה	הברוש	23	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com
בעלים	מהנדס תוכנה	רותם קרן אזולאי			פרדסיה	הברוש	23	09-8996328	09-8910661	roiko.azulay@gmail.com
בעלים	שותף	אמיר גולדמן			פרדסיה	(1)	19 א	09-8996328	09-8910661	
בעלים	שותף	מירב גולדמן			פרדסיה	(1)	19 א	09-8996328	09-8910661	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שותף	יואב רוטנברג			פרדסיה	הברוש (2)	21	09-8996328	09-8910661	
בעלים	שותף	לילך רוטנברג			פרדסיה	הברוש (2)	21	09-8996328	09-8910661	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי זכות בנכס לכל משפחה שליש מהמגרש

(1) כתובת: צפון מערב פרסיה.

(2) כתובת: הברוש 21.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסני קטאוי		ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

תוספת שטח מגורים בתא שטח 100(במגרש משפחת אזולאי בשליש המזרחי של החלקה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאשרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש .

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 16(2) לחוק.

2-שינוי קו בנין ליח"ד מזרחית(בתא שטח 100)צידי ימיני מ- 3 מ' ל 0.0 מ' בקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט. קו בנין אחורי מזרחי באזור ההרחבה המבוקשת מ-6.00 מ' ל 8.50 מ' בקומת קרקע כמסומן בתשריט.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.

3-שינוי הוראות בבינוי

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

4-אשור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

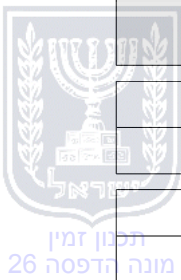
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי	מגורים א'	תאי שטח כפופים 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	250	מגורים א'
100	250	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	249.72	מגורים א'
100	249.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בניית בתי מגורים בלבד היתרי בניה יוצאו רק על פי תכניות בינוי מאושרות ע"י הועדה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בניית בתי מגורים בשתי קומות מעל מרתף
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מקסמלי של הבנין 9.0 מ' ממפלס 0.0 עד שיא הגג
ג	הוראות בינוי בהתאם ללוח האזורים לתכנית הצ/במ/1-3/300 א' כל עוד לא שונה בתכנית זו -לא תינתן יציאה למרפסת בקומה מעל תוספת הבינוי בתכנית.
ד	חניה מס' מקומות החניה למגרש יקבעו בהתאם לתקן משרד התחבורה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית
ה	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית
ו	פסולת בניין פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה ע"ח היוזם



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			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (7)	1 (6)	45 (5)	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	100	מגורים	מגורים א'
5	(11)	0 (10)	3 (9)	2 (8)	9 (7)	1 (6)	45 (5)	שרות	שרות	167 (2)	750 (1)	100	מגורים	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומה 2, הערה: שטח חלקה 242 750 מ"ר ושטח היזם עפ"י נסח הטאבו 250 מ"ר.
- (2) קומה: קומה 2, הערה: הגדלת השטח המותר למגורים בכ-7% (17.0 מ"ר שלא תהיה הגדלה כוללת מעבר ל-7% במגרש) ליחיד המזרחית במגרש..
- (3) קומה: קומת כניסה, הערה: שטח שירות 38 מ"ר : 15 מ"ר לחניה מקורה+23 מ"ר עליית גג לכל יחיד במגרש.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה: קומת כניסה, הערה: עפ"י הוראות הצ/3-1/100א' ולא יותר מ-30%.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית קומת קרקע ביחיד מזרחית של משפחת אזלאי.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: יחיד 1 בתחום הקו הכחול (יחיד מזרחית של משפחת אזולאי).
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (8) שתי קומות +עלית גג 23 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות הצ/במ/3-1/300א'.
- (9) גם 0 עפ"י המסומן בתשריט בקומת הקרקע בלבד.
- (10) עפ"י התשריט.
- (11) עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית פתוח, שתוכן ע"י היזם הפרטי הכוללת חזיתות חומרי בניה וגמר קרוי הגג, חניות, מבני עזר וקולטי שמש הכל באישור הועדה המקומית

6.2**חניה**

החניה עפ"י תיקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ובתוך גבולות המגרש, שתי מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש .

6.3**איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל-1970 ועל חשבון היזם

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

כל מערכות הביוב המים והניקוז יקבלו אישור המועצה ותאגיד מעיינות השרון והועדה ויחובר למערכות הציבורות במקום

6.5**ניהול מי נגר**

פיתוח השטח יאפשר חלחול מח נגר לאדמה 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר .

6.6**פיקוד העורף**

כל בקשה להיתר תחויב בקבלת אישור פקוד העורף לאמצעי המיגון הנדרשים

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון

6.8**כתב שיפוי**

היזם מתחייב להמציא כתב שיפוי לוועדה חתום ומאושר ע"י עורך דין

6.9**הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה

6.10**מרתפים**

מרתפים עפ"י תכנית הצ/3-1/100א' ולא יותר מ-30% תכסית קרקע .

6.11**גגות**

גג המבנה יהיה גג שטוח עם מעקה תקני או גג רעפים משופע, וגובהו לא יותר מגובה מקסמלי 9.0 מ' ממפלס ה-0.0 עד שיא הגג או המעקה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מאישורה ע"י הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



טבלת זכויות והוראות בנייה לפי תכנית הצ' / במ' / 300/1-3 א'

קו בנין מסר				מס' קומות	מס' יחיד במגרש	גובה מבנה	מס' יחיד	תכסית (אחוז מתא שטח) מוצע	שטח בניה				גודל מגרש מ"ר	תא שטח	יעוד				
									מתחת לכניסה קובעת *		מעל כניסה קובעת								
ימני	אחורי שמאלי	אחורי	קדמי					מרתף		שרות		עיקרי							
								אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר				אחוז	מ"ר	
3	3	6	5	2	1	+8.50	1	30%	-	-	0	0		30	60%	150 בשתי קומות	250	100	מגורים א'

