

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/06/2022

תכנית מס' 457-0984013

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

הצ/3-173 - תוספת שימוש במגרש 508

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 457-0984013

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 85 בגוש 9249, מגרש 508 מתכנית הצ/3-148/1. תכנית הצ/3-148/1 שאושרה בשנת 2013, הגדירה את ייעוד המגרש כשב"צ (מבנים ומוסדות ציבור), אך ציינה כי לא יתאפשר בו שימוש לגני ילדים או מעונות יום, ככל הנראה בשל צמידותו לדיור מוגן ממזרח. תכנית 457-0610626 שאושרה בשנת 2021, הגדילה את המגרש ע"ח חלקה מחלקה 113, אך לא ציינה את ההחרגה לשימוש גני ילדים או מעונות יום עבור מגרש זה. מאחר ותכנית 457-0610626 הינה תכנית שאושרה בסמכות מקומית ואינה מאפשרת תוספת שימושים, עלה הצורך בתכנית זו על מנת לאפשר שימושים אלו (גני ילדים ו/או מעונות יום) וזאת לצורך מתן מענה לאוכלוסייה ההולכת וגדלה ביישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הצ/3-173/1 - תוספת שימוש במגרש 508

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

457-0984013

מספר התכנית

1.248 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינאטה X	191618
	קואורדינאטה Y	691052

1.5.2 תיאור מקום
 המגרש ממוקם באזור הצפוני של פרדסיה, צפונית לרחוב הרעות גבולות:
 מצפון: חלקה 78 בגוש 9249
 ממזרח: חלקה 113 בגוש 9249
 מדרום: חלקה 86 בגוש 9249
 ממזרח: חלקה 79 בגוש 9249

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות:

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
9249	מוסדר	חלק	85	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
508	457-0610626
508	הצ/3 /1 /148

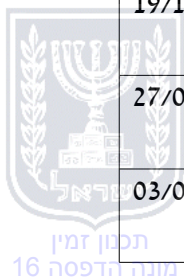
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3. 21. הוראות תכנית תממ/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
19/11/2013		1530	6698		החלפה	הצ/3 /1 /148
27/01/2021		3267	9392		החלפה	457-0610626
03/06/1965			1189		החלפה	הצ/49



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברג דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברג דוד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 34 06/12/2021	יעל ברג דוד	06/12/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	2	09-8945426		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	השלום	24			yaelberg@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מטרת התכנית לאפשר שימוש לגני ילדים ומעונות יום במגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש לגני ילדים ומעונות יום במגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	508



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,248.43	100
סה"כ	1,248.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,248.43	100
סה"כ	1,248.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.</p> <p>ב. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ג. מוסדות דת.</p> <p>ד. מוסדות סעד ורווחה.</p> <p>ה. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>ו. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ז. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאות שכונתיות.</p> <p>ח. מוסדות מינהל ושרותים ציבוריים.</p> <p>ט. מגרשי ומתקני חניה ציבורית, דרכים.</p> <p>י. בתי קפה ומזנונים לשימוש באי המקום, כחלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>יא. חדרי שנאים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה יוצאו על פי תכניות פיתוח ובינוי ונספחים לה עפ"י דרישות ובאישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	45%	30 (1)	70 (1)	1248	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 45	45%	30 (1)	70 (1)	1248	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. מספר הקומות או הגובה המרבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.

ב. התכסית המרבית אינה כוללת את החניה העילית בתחומיה המגרש. בכל מקרה יובטחו 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לצרכי חילחול.

ג. הבנייה בשטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית לפי 70% בניה לשימוש עיקרי ו- 30% בניה לשטחי שרות.

ד. יותר שטח לבתי קפה ומזנונים לשימוש באי המקום, בשטח מירבי של 50 מ"ר/

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.

(2) במסגרת סך הזכויות המפורטות לעיל.




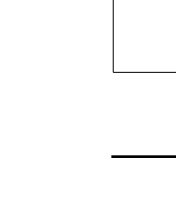
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>א. במסגרת הבקשה להיתר תוכן תכנית פיתוח לתחום התכנית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית ועל רקע תשריט חלוקה ורישום והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנה. 2. פירוט גובה הבניין. 3. פירוט קווי בניין. 4. פירוט מקום הכניסה לבניין. 5. מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות. 6. מפלס הכניסה לבניין (+0.00) 7. חתכים. 8. הנחיות לגדרות. 9. נטיעות. 10. נטיעות לאורך מדרכות. 11. גינון. 12. תכנית הסדרי תנועה וחניה. 13. פתרון להורדה והעלאת תלמידים. 14. אשפה ודרכי פינויה. 15. פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות. 16. פרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. <p>ב. היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, יוצאו לפי תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>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.</p>	

6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>א. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 תכסית 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. 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 מבניה מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד הסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדיון. 4. איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה 	

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>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 ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום. 2. רישום - לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. 3. רישום התצ"ר יעשה על ידי היזם ועל חשבונו.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, לאפשר קליטת מי נגר והחדרתם לתוך הקרקע.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. בתחום התכנית מצויים אזורים מגן לקידוח מיד שתיה כמסומן בתשריט. באזור זה תחול מגבלת בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים 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 המשמים 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 תמור 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. 2. הצינורות ותאי הביוב בתחום זה יהיו אטומים לחלוטין. ג. השימושים המותרים התחום רדיוס מגן ג' הינם כמפורט ביעודי 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 בתחום רדיוס מגן ב'.</p>	<p>6.5</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>א. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמצוין בסעיף 4.</p> <p>ב. אישור רשות התמרור המוסמכת להסדרי תנועה ברחובות הגובלים.</p> <p>ג. הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה לסידורי פינוי אשפה ומיקום מכולות לרבות מכולות למיחזור.</p> <p>ד. אישור תאגיד המים מעיינות השרון לנספח סניטרי - תכנית ביוב ומים.</p> <p>ה. תאום הבקשות עם רשות הכבאות.</p> <p>ו. אישור משרד הבריאות.</p>	
תשתיות	6.7
<p>א. במידה והבעלים יבקשו שינוי לחיבורי המים והביוב, העבודה תבוצע באמצעות תאגיד מעיינות השרון, בתשלום עלות הביצוע ע"י המבקשים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

