

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1042084

הצ/מק/ 3-146/1 ב' יצירת מגרש דו משפחתי בפרדסיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ניצול גודל המגרש ודרכי הגישה בתוקף כדי לחלק אותו לשני מגרשים, קדמי חד משפחתי עם מבנה בנוי ועורפי דו משפחתי שיאפשר הוספת יחיד חדשה מעבר לזו הקיימת עפ"י תכנית בתוקף - סה"כ 3 יחיד, במסגרת תמ"א 35 וזכויות הבניה הקיימות.



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/3-146/1 ב' יצירת מגרש דו משפחתי בפרדסיה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-1042084

שטח התכנית 1.2
0.999 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 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	192216
קואורדינאטה Y	689872

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע דו קומתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדסיה - חלק מתחום הרשות: פרדסיה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	44	שבזי שלום	פרדסיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק	156	

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/3/1/200. הוראות תכנית הצ/3/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/3/1/200
03/07/1988		3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/31 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/3/1/31
29/03/1990	2367	3755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/3/1/31 א ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/3/1/31 א
20/10/1977		2376	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/38/11 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/38/11
31/10/1968		1482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/38/2 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/38/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן קולמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן קולמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 22 27/12/2021	אורן קולמן	27/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין גובה 0.0, מיקום חניות ותמרון רכבים	19: 46 29/11/2022	אורן קולמן	29/11/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 19 04/12/2022	אורן קולמן	04/12/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 03 30/03/2022	אורן קולמן	30/03/2022	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	טוני גאולה חביב			נתניה	אצ"ל	21	09-8856294	09-8856294	mbbb1956@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, טוני גאולה חביב			נתניה	אצ"ל	21	09-8856294	09-8856294	mbbb1956@gmail.com

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	אורן קולמן		אורן קולמן	תל אביב-יפו	הגיחון	13	052-6148471		oren@orenkol.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידת בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 629.



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. הגדלת מס' יחידות דיור משתי יחידות במגרש לשלוש ע"י חלוקה בהסכמת בעלים
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות עירונית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת בעלי הקרקע ובסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק
2. שינוי קו בנין צידי דרומי בתא שטח 1 וצידי צפוני בתא שטח 2 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק
3. שינוי גודל מגרש מינימלי לדו משפחתי 500 מ"ר במקום 750 מ"ר מאושר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(7) לחוק
4. הוספת יח"ד, סה"כ שלוש יח"ד, במקום שתי יח"ד המותרות בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(8) לחוק
5. הגדלת שטח התכסית ל 37% לתא שטח 2 ו-38% לתא שטח 1 במקום 30% מאושר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(9) לחוק
6. כניסה חיצונית למרתף בתא שטח 1 בלבד לפי הקלה שניתנה בהיתר מס' 21107 מתאריך 21.01.13 לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק
7. הגדלת השטח למגורים בשטח שלא יעלה על 7% משטח המגרש בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(16) לחוק (2)
8. תוספת שטח שירות בתת הקרקע בשיעור של 18 מטרים בהתאם הקלה להגדלת תכסית שניתנה בהיתר מס' 21107 מתאריך 21.01.13 לפי סעיף 62 א(א) 15 לחוק
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) 19 לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	2, 1

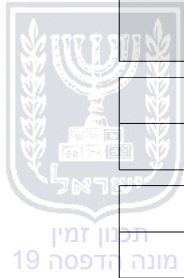
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	999.02	100
סה"כ	999.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	999.03	100
סה"כ	999.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הקמת יח"ד קוטגי במבנה צמוד קרקע חד משפחתי או דו משפחתי, מרתף ושטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה, מצללות, שטחים מרוצפים, קירות תומכים וגדרות, גינון.	
הוראות	4.1.2
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	א
2 קומות (קוטגי) או 8.5 מטרים משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות	
מרתפים	ב
לפי הצ/3-1 / 100א כניסה חיצונית למרתף תהווה סטיה ניכרת, פרט ליח"ד קיימת בתא שטח 1 לפי הקלה שניתנה מתאריך 21.01.13 בהיתר מס' 21107	
חניה	ג
לא יהיו חניות מקורות, אלא 2 משטחי חניה	
זיקת הנאה	ד
א. מוצעת זיקת הנאה משותפת בתאי שטח 1 ו-2 לשתי יח"ד בתא שטח מס' 2 ברוחב כולל של 1.5 מ' לאורך ובצמוד לשביל הקיים, עבור כלי רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ב. תירשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט ג. אחזקת שביל המעבר בתחום זכות המעבר תבוצע ע"ח בעלי הזכות במגרש גם ביחד בחלקים שווים ד. רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית ה. בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות							עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	(4) 35.12	(3) 168.33	(2) 45	(1) 285	500	מבנה קיים	1	מגורים	א' מגורים
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

הוראות טבלה 5:

- הקלות קיימות מהיתר מס' 21107 מתאריך 11/02/2013:
- כניסה חיצונית למרתף בתא שטח מס' 1
 - הקלה בתכסית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% מתכנית בתוקף + תוספת שטח עיקרי 7%.
- (2) חניה מקורה, מחסן, ממ"ד לפי הוראות פקע"ר לכל יח"ד.
- (3) לפי 30% ועוד הקלה מהיתר להגדלת תכסית מתכנית מאושרת. מוצתה הבניה בקומה תת קרקעית.
- (4) מהקלה בהיתר מס' 21107 של 175.6 מ"ר במקום 150 מ"ר.
- (5) או 3 מ' לפי התשריט מגרש פינת.
- (6) 150 מ"ר ל-2 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר</p> <p>2. בכל מגרש יותרו חניות עפ"י מיקומן בנספח הבינוי - אחת מקורה ואחת שאינה מקורה לכל יח"ד</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. הבעלים / 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.</p> <p>2. רישום לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.</p>	
6.3	חשמל
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>מציר הקו/מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 6.50 מ'</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון (2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>כל עבודות התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
קליטת מי נגר עיליים :	



ניהול מי נגר	6.4
<p>1. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 1</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר לאישור הועדה המקומית. בתצ"ר יסומנו גם המבנים המיועדים להריסה</p> <p>2. לא תותר הקלה בקווי בנין מעבר לקבוע בתכנית. חריגה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית</p> <p>3. הגשת נספח סניטרי, תכנית מים וביוב לאישור תאגיד מעיינות השרון</p> <p>4. אישור פיקוד העורף</p>	

זיקת הנאה	6.6
<p>1. מוצעת זיקת הנאה משותפת בתאי שטח 1 ו-2 לשתי יח"ד בתא שטח מס' 2 ברוחב כולל של 1.5 מ' לאורך ובצמוד לשביל הקיים, עבור כלי רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט</p> <p>3. אחזקת שביל המעבר בתחום זכות המעבר תבוצע ע"י בעלי הזכות במגרש גם ביחד בחלקים שווים</p> <p>4. רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית</p> <p>5. בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא</p> <p>6. העתקת עמוד טלפון קיים בתא שטח מס' 2 החוסמת כניסה לחניה תבוצע ע"י הזים</p>	

מרתפים	6.7
<p>מרתפים לפי תכנית הצ/3-1/100א. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו, אלא לבניית חצרות אנגליות. בליטת החצרות האנגליות לא יעלה על 1.00 מ' גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' כניסה חיצונית למרתף תהווה סטייה נכרת, פרט ליח"ד קיימת בתא שטח 1 לפי הקלה שניתנה בהיתר 21107 מתאריך 21.01.13</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

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

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

מימוש התכנית בתוך 7 שנים מאישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס': 457-1042084 שם התכנית: הצ/מק/3-146/1 ב' יצירת מגרש דו משפחתי בפרדסיה

עורך התכנית: אורן קולמן, אדריכל תאריך: 27/12/2021 חתימה: אדר' אורן קולמן
מ.ר. 3371/1516

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרח	מערב	מזרח	מערב	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת						
										מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2	2	30	50% + 45 מ"ר שטחי ליה"ד	30% בהיקף קומת הקרקע מעליו (**)	45 מ"ר	50% (*)	1,000	1	מגורים א'
5 כמסומן בתשריט	ל"ר	3 או 0 לפי בינוי קיים	3 או לפי התשריט	1	2	משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע מתוכננת או אבן שפה										

(* הצ/3-1 / 31
(**) הצ/3-1 / 100

