

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1277045

פרדסיה-גוש 8002 חלקה 751 - תוספת זכויות בניה

מרכז

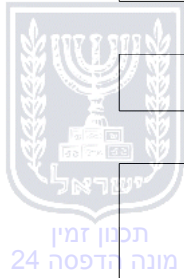
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005342798/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה ולהגדיר תכסית במגרש



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פרדסיה-גוש 8002 חלקה 751 - תוספת זכויות בניה
-----	------------------------	-----------	--

מספר התכנית 457-1277045

1.2 שטח התכנית 0.760 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א.א (א)(13ב)

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	191383
קואורדינאטה Y	690269

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדסיה	הרימון	12	
פרדסיה	הרימון	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002	מוסדר	חלק	751	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הצ/1/3/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/3/א. הוראות תכנית הצ/1/3/א תחולנה על תכנית זו.	2863			04/11/1982
הצ/100/1/3/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/3/100/א. הוראות תכנית הצ/1/3/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441		29/08/1999
הצ/200/1/3/א	החלפה		3653	2778		28/04/1989
הצ/1/40/1/3/א	החלפה		3217			30/06/1985
הצ/11/38/א	החלפה		2376			20/10/1977
הצ/16/1/3/א	החלפה		3089	3140		26/08/1984
הצ/16/1/3/א	החלפה		3945	847		21/11/1991
הצ/2/38/א	החלפה		1482			31/10/1968

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסף שטיין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אסף שטיין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	31/07/2024	אסף שטיין	17: 19 31/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	30/01/2024	אסף שטיין	08: 53 30/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	כלנית שמר			פרדסיה	הרימון	10	050-5292099		calanit@calanitshemer.co.il
	פרטי	אברהם שמר			פרדסיה	הרימון	10	050-5292099		calanit@calanitshemer.co.il
	פרטי	ורדה מיזל			פרדסיה	הרימון	12	052-2544375		mvarda@hotmail.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שטיין		אסף שטיין אדריכל	צור משה	השעורה	42	0772050757		assaf@assafarch.com
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
קו בניין ירוק (קו נקודה) המופיע בתשריט	קו בניין למבנה חניה

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 עיקרי, תוספת שטח שירות, שינוי תכנית, הגדרת גובה שטחי שירות, הגדרת קו בניין למבנה חניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. תוספת שטח עיקרי - לפי סעיף 62א.א.(13ב)(א)(2)
2. תוספת שטח שירות - לפי סעיף 62א.א.(13ב)(א)(2)
3. הגדלת תכנית מ- 30% ל- 50% - לפי סעיף 62א.א.(5)
4. שינוי גובה מבנה חניה מקורה מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' - לפי סעיף 62א.א.(5)
5. הגדרת קו בניין למבנה חניה - לפי סעיף 62א.א.(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1	760	100
סה"כ	760	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	760.69	100
סה"כ	760.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, במבנה דו-משפחתי בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מבנה חניה 1. גובה מבנה חניה עד 2.4 מ' 2. קו בנין צידי 0 לגבול מגרש בהסכמת שכן 3. קו בנין קדמי לפי תשריט



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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5 (4)	5	3	3	2	8.5	2	50	(3)		110 (2)	424 (1)	760	1	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) 212 מ"ר לכל יח"ד.

(2) 55 מ"ר לכל יח"ד.

(3) בהתאם לתכנית הצ/ 100/1-3 א. בקונטור קומת הקרקע עד 30% תכסית.

(4) קו בנין קדמי למבנה חניה מקורה לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 בינוי**

מרתפים

לפי תכנית הצ/3-100/א -

1. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

2. חלל המרתף ימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו למעט חצרות אנגליות.

3. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה

6.1.2 חניה

חניות תהינה לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש.

6.1.3 ניהול מי נגר

פתרונות הניקוז יערכו עפ"י עקרונות משמרת מים כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום.

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

6.1.4 שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים המסומנים לשימור, כל שינוי לגביהם יעשה בתיאום ובאישור פקיד היערות

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

הגשת נספח סנטרי של מים וביוב לאישור תאגיד המים "מעיינות השרון"

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ל"ר