

4-10394

| | |
|---|-------------|
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון" | |
| תכנית מפורטת / מתאר מס' 32/1-7 | מס' 32/1-7 |
| נדונה בישיבה מס' 5190 | מיום 9.7.65 |
| מנהל המחלקה | מנהל המחלקה |

מ ר ת ב ת כ נ ו מ ק ו מ י
מחוז המרכז

17

- תכנית שינוי כמתאר : הצ/ 32/1-7. שנוי לתכנית הצ/ 0/1-7.
- 1. מסמכי התכנית : תקנון. לוח אזורי. טבלת שטחים והפקעות ותשריט.
- 2. תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3. גבולות התכנית : כמסומו בקו כחול כהה בתשריט.
- 4. שטח התכנית : 436.670,00 דונם.
- 5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 6. גושים וחלקות :

| | |
|-----------|--------------------------|
| גוש: 7864 | חלקות 1-30 וח"ח 31 |
| גוש: 7866 | חלקות 20-24, 37-52 |
| גוש: 7874 | חלקות 4, 5, 24-28, 34-36 |
- 7. המקום : ק ל נ ו ה .
- 8. היוזם : מ.מ. קלנסווה והועדה המקומית "שרונים"
- 9. בעלי הקרקע : המועצה המקומית, פרטיים, ומדינת ישראל (בניהול ממי)
- 10. מחבר ומתכנן התכנית : גבאלי ע. אלקפיז - טיבה.
- 11. מטרת התכנית :
 1. שינוי יעוד איזור חקלאי לאיזור מגורים ג' להרחבת איזור המגורים של הישוב.
 2. קביעת תואי דרכים ושבילים. הרחבת דרכים.
 3. הפקעות לצרכי ציבור.
 4. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.

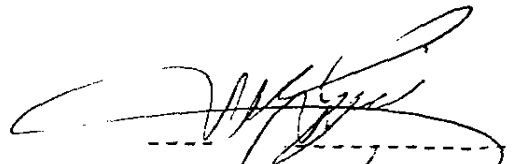
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק תליכי תכנון ובניה (חוקאות שנת) ק"מ 1990
אישור תכנית מס' 32/1-7
 הועדה לבניה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 8.11.65 לאשר את התכנית.
 מנהל שירות התכנון
 יושם שטחי

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188(2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית. לפי סעיף 26 לחוק. הדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות ברזל תרשמה ע"ש המדינה.

14. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם לקוח האזוריים המצורף לתכנון התכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתרשים.
15. חניית מכוניות : א. חובת התקנת מקומות חניה על פי השימוש בבנין לפי תקנות התכנון והבניה 1983 ק"ת 1737 (על עדכוניה מעת לעת) - התקנת מקומות חניה.
ב. החניה הן למגורים והן לכל שימוש אחר יהיה בתחום המגרש, מס' מקומות החניה יהיה על פי סעיף קטן א' לעבד וכן על פי הצעת ההנחיות לתכנון חניונים בהוצאת משרד התחבורה, המפקח על התעבורה, נובמבר 1981.
16. היטל השבחה : יושל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. הריסת מבנים : לא יוצא היתרי בניה בחלקות בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יתולו על הבעלים.
18. שלבי ביצוע : א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשרה של התכנית. תחילת ביצוע התכנית תחשב ביצוע מערכות הדרכים הראשיות, הדרכים ברוחב 10 מ', 12 מ' ו-14 מ' כולל כל המערכות ההנדסיות כגון תשתיות ביוב, מיס, חשמל וכו'.
ב. לגבי השטחים בתחום מעבר החשמל הארצי. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שייקבע סופית התוואי למעבר החשמל הארצי ממזרח לקלנסווה, וזאת לאחר אישור התוואי במרחבי התכנון הגובלים.
19. דרכים : א. בקשות להיתרים לסלילת דרכים ריצוף מדרכות ושבילים ציבוריים, יוכנו על רקע מדידה מצבית עם טופוגרפיה ויכללו פתרון לניקוז. הנחת קוי מיס וביוב. רשת אספקת החשמל וקוי טלפון.
להשלמת פרטים ראה פרק 9.00 בתכנית המתאר הצ/7-1/0.
- ב. רחוב בזכות דרך של 8 מ' או פחות ושאינו רחוב משולב יהיה חד סטרי לאחר סלילתו.
- ג. בצמתים בין שתי זכויות דרך יש לקטום את פינות המגרש ים הפנימיים ברדיוס של 6 מ' לפחות כדי לאפשר משולשי ראות ורדיוסי סיבוב.
- ד. במקומות בהם מתעקל הכביש בזווית של 90 מעלות או קרוב לכד(ללא צומת) מומלץ לקטום את פינות המגרש הפנימי ברדיוס של 25 מ' לפחות כדי לאפשר שדה ראייה והרחבה מקומית שתאפשר תנועה תקינה ובטוחה.
- ה. תכנון קצות הרחובות ללא מוצא יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון מימדים לחובות חניה ברחובות ללא מוצא באזורי מגורים" בהוצאת משרד התחבורה-המפקח על התעבורה נובמבר 1977.
- ו. הוצאת היחרי בניה לסלילת הדרכים בתחום המוביל הארצי תהא כתנאי קבלת אישור מקורות ונציבות המיס.

20. דרך משולבת : דרך משולבת היא דרך מקומית המרושפת ככל רותבה באורך וברוחב ובקווי הבנין שנקבעו בתשריט תכנית זו. והמיועדת לשמש גישה לכלי רכב ולהוכני רגל. החיבור עם הדרך המשולבת יהיה על גבי אבן שפה מונמכת וביצועה יהיה על פי תכנית פתוח באישור הועדה המקומית. בקנ"מ 1:250.
21. היתר בניה : היתרי בניה יוצאו לאחר :
1. ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה: הנשרת הדרכים, מערכות אספקת מים וחשמל, סידורי ניקוז וביוב.
2. אישור תכניות חלוקה לצרכי רישום ככל חלקה, הכוללת את השטחים המופרשים לצרכי ציבור כמסומו בתשריט התכנית. השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. להשקם פרטים ראה פרקים 4.00, 5.00, 6.00, 2.00 בתכנית המתאר ה-7/1-0.
22. היתרי בניה לבנינים קיימים : אין בתכנית זו אישור מכקלא למבנים ללא היתר או בסטיה מהיתר.
23. שבילי גישה : מיועדים לגישה למגרשים ערפיים לרכב פרטי להולכי רגל. רותבם לא יפחת מ-4.0 מ'.
24. גדרות : גובה גדרות בנויות בחזית המגרשים לא יעלה על 1.2 מ'. בגבול צדדי ואחורי גובה גדר בנויה יהיה עד 1.8 מ' למעלה מזה- בהסכמת השכן הגובל.
גובה גדר בנויה במגרש פינתי לא יעלה על 0.6 מ' לאורך החזית כלה של המגרש. וזאת על מנת לשמור על שדה ראייה מתאים.
25. קווי בנין חריגים : בניני מגורים קיימים שאינם נמצאים בחזיתם בקו בנין חוקי לא יהיו חריגים וקו הבנין לא יהווה סטיה ניכרת, אך כל בניה חדשה במגרש תעשה בקו בנין חוקי ע"פי תכנית זו.
26. מעקות על גג : גובה מעקה בנוי על גג שטוח לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הריצוף ולא יפחת מ-1 מ' תותר יציאה לגג - בהיקף חדר המדרגות בלבד.
27. חשובים סטטיים : הוצאת היתרי בניה יהיה מותנה בהגשת חישובים סטטיים ע"י המהנדס האחראי לכל הקומות המותרות. גם כאשר בונים בשלב ראשון קומה אחת בלבד.


חתימת מחבר התכנית


חתימת היוזם

לוח איזורים לתכנית: הצ/7-1/32

| חעיף | יעוד האזור | סימון בצבע | הכליות ושימושים מותרים | שטח מינימום של מגדש ב"מ"ר | רוחב חזית או רוחב מינימאלי של מגדש | שטח בניה מותר ברזסו ב-% כולל מרפסות | שטח בניה מקסימום לקומה (תכנית) | שטח מבנה עזר כולל מבנה לחניה פרטית | גובה בנין מקסימאלי | מס' דירות מותר |
|------|------------------------------------|--------------------------|--|---------------------------|------------------------------------|---|---|--|--|-------------------|
| .1 | מגורים ב' | צהוב | דירות למגורים; הדרי עזר ומבני עזר לצורך הנ"ל בלבד | 400 | 16 מ' או כמסומן בתשריט | 90% | 30% | על פי תכנית מפורטת מאושרת הצ/7-1/0(1) | 3 קומות על קומת עמודים. גובה ק' עמודים 2.2 מ' | 3 יחידות על המגרש |
| | | | | 600 | 17 מ' או כמסומן בתשריט | 105% | 35% | | | 6 יחידות על המגרש |
| .2 | מגורים ב' עם חזית מסחרית | צהוב חזית המגרש בקו מגול | מגורים כמפורט בסעיף (1) יחידות מסחריות כגון: חנויות משרדים, בנקים, סוכנות דואר, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, סנוולריות, חקוני מכשדים חשמליים, אפניים וכו' | 400 | 17 מ' או כמסומן בתשריט | למגורים כמפורט בסעיף (1) לקומת קרקע המסחרית 30% כולל נספחים ליחידות המסחריות ולדירות המגורים והכל עפ"י תכנית בנוי מאושרת בוועדה המקומית. | 30% בקומת קרקע בלבד ועפ"י תכנית בנוי מאושרת. | עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית הכוללת מקומות חניה, פריקה ושעינה סידורים סניטריים וכיו"ב. | 3 קומות למגורים וקומת חניה בגובה 4.5 מ' מקומה"כ גובה בנין 15 מ' מקסימום. | כמפורט בסעיף (1) |
| .3 | שטח לבניני ציבור | חרום מותחם בחום כהה | מבני ציבור; דת ותרבות ומוסדות קהילתיים; שדות דרוחה ובריאות. מקלטים ציבוריים ציבוריים, מתקני ספורט גינון ונסיעות. | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | על פי תכנית בינוי ופתוח מאושרת בוועדה המקומית למגרשים ששטחם מע" 2 דונם. סטא בניה מקסימום לקומה - 30% | על פי תכנית בנוי מאושרת, עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית - ידרשו גם תכנית ותחכים כנספחים לתכנית הבנוי. | | | |
| .4 | שטח ציבורי פתוח ושבילי להוליכי רגל | ירוק | גנים ציבוריים, מתקני בידור ונופש; מקלטים ציבוריים; מתקנים הנדסיים ומשחקי-ילדי ילדים. | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | לא תותר כל בניה למעט פתוח, נסיעות ובנון וכן כל המחאים לתכניות המפורטות בפרק 6,00 בתכנית המתאר הצ/7-1/0 עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית - תדרש תכנית פתוח ובנוי אשר תאושר בוועדה המקומית. | | | | |

| ה ע ר ו ת | קרי בנין למבנה העזר | | | קרי בנין למבנה העיקרי | | |
|---|---------------------|----|--|-----------------------|----|--|
| | אחורי | צד | חזית | אחורי | צד | חזית |
| <p>1. קרי בנין במגרש פינתי הוא קו צדדי כלכד. וקו בנין במגרש פנימי הוא כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה עזר על הגבול עם השכון (בקו בנין 0) בתנאי הסכמת הסכמת השכון, הקיר אסום וניקוז לכיוון מגרש המבקש יגובה המבנה 2.2 מ' מקסימום.</p> <p>3. במבנה העזר יותרו שימושים ביתיים כלכד של המספחות הגרות במגרש לא יותרו מחסנים או שימושים מסחריים אחרים.</p> | 3 | 3 | 2 מ' לחניה פרטית כלכד | 4 | 3 | כמסומן בתשריט |
| <p>1. קרי בנין במגרש פינתי - הם קו-חזית וצדדי כלכד.</p> <p>2. מקומות לחנויות תותר בקו בנין "O".</p> <p>3. על פי שיקול דעת הועדה ידרש בנוסף לתכנית הבינורי פתרון לעיצוב נאות של החזיתות המסחריות, שילוט אחיד, ריצוף עד הכניסה לחנות וכד'.</p> <p>4. מס' מקומות החניה הדרוש ליחידה מסחרית - עפ"י השימוש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה 1985 - החקנת מקומות חניה.</p> | 4 | 4 | על פי תכנית הבינורי אך לא פחות מ-3 מ' בקו בנין צד ו-6 מ' בקו בנין אחורי לא יאושרו מבני עזר כל שהם בחזית הבנין. | 5 | 3 | על פי תכנית יינורי ופיתוח מאושרת למגרשן אך לא פחות מאשר צדיין בועיף (1) למגורים, לחנויות לחנויות - עפ"י תכנית בניין. |
| <p>1. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרש פתרון לעיצוב נאות של הבנינים, חמרי בניה וגמר.</p> <p>2. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו נסיעות והדרות בנויות ואו סככות.</p> | | | ע ל פ י כ נ י ת ה ב י נ ו ר י ר ה פ ת ו ת ה מ א ו ר ש ד ת כ ו ע ד ה ה מ ק ו מ י ת | | | |
| <p>1. שבילים להולכי רגל ירוצפו וינסעו על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו גדרות בנויות ו/או סככות.</p> | | | | | | |
| | | | | | | |