

401612

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
החלטת הועדה המחוזית / משנה ^{למס' 30.4.06}
פיקוח שלברה 10.7.06 מחוז המרכז
תאריך מתכנת המתוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

משרד הפנים
מחוז מרכז
29.06.2006
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מס/מש/ 7 - 1 /138/א

(שינוי לתכנית מש/ 7-1/0 . מש/ 1/7/301) מש/1/7/125 א'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' א/138/17
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/4/06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

- תאריך : 15.2.2004
- עדכון : 30.8.2004
- עדכון : 27.9.2004
- עדכון : 2.12.2004
- עדכון : 8.4.2005
- עדכון : 1.5.2005
- עדכון : 19.9.2005
- עדכון : 23.10.2005
- עדכון : 14.11.2005
- עדכון : 24.11.2005
- עדכון : 16.05.2006
- עדכון : 10.06.2006

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תקנון תכנית מס' מש/1/7/138/א

חלק א'

1. מחוז : המרכז
2. מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון
3. תכנית (שינוי מתאר / מפורטת / שינוי מתאר ומפורטת) מס' מש/1/7/138/א
4. שינוי לתכנית מש/1/7/0, מש/1/7/301, מש/1/7/125/א.

חלק ב'

5. תחום התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט אשר כולל השטחים לפי הפירוט הבא:

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
7864	40	53,52,49,48,47,44,43,36,35,34
7823	36	28
7866	---	75

6. מיקום התכנית : קלנסווה
7. א. שטח התכנית : 183,739 ד'.
ב. מספר יח' הדיור : 655 יח'.
8. היזום : עריית קלנסווה + הועדה המקומית "מזרח השרון".
9. בעל הקרקע : שונים.
10. המתכנן : אדריכל טומי ריגלר ת.ז 003293867 רח' טשרניחובסקי 21 נתניה
11. מסמכי התכנית : 1. 8 דפי הוראות.
2. תשריט הכולל מפה אזורית, תרשים התמצאות כללית בקנ"ם 1:20,000, תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 ותרשים מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. נספח תנועה מנחה לתכנית מס' מש/1/7/138.
מסמכי התכנית יחולו על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית השונים הוראות התכנית הן הגוברות.

חלק ג'

12. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר מש/7-1 / 0 במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לתכליות הבאות :

1. אזור מגורים ג'
 2. שטח לבנייני ציבור.
 3. שטח ציבורי פתוח .
 4. דרכים, דרכים משולבות ושבילים.
- ב. ביטול חלק מדרך ושינוי ייעודה למגורים ג'
ג. קביעת תנאים, הוראות וזכויות בנייה

14. תחולתם של מסמכי התכנית : מסמכי התכנית יחולו על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

חלק ד'

15. שימושים מותרים:

15.1 אזור מגורים ג'

- 15.1.1 מגורים.
- 15.1.2 משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
- 15.1.3 מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7:00 – 19:00.
- 15.1.4 מבנה חניה.
- 15.1.5 מבנה עזר לאחסון, לשירותים למטבח או לביצוע המלאכות המוגדרות בסעיף 16.1.3 לעיל, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש עותר מאשר מבנה עזר אחד.

15.1.6 שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה.
עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חומרי
הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.

15.2 שטח למבני ציבור :

15.2.1 מבני ציבור המשמשים לאחת או יותר מהתכליות

הבאות :

15.2.1.1 מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך

מיוחד ומוסדות אקדמאיים.

15.2.1.2 מבני תרבות, לרבות אולמות למופעים,

ספריות ציבוריות, מוזיאונים וסדנאות יצירה.

15.2.1.3 מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות

המקומית או ע"י מגן דוד אדום או ארגון

דומה, או ע"י משרד ממשלתי(לא כולל

קופות חולים).

15.2.1.4 מבני דת, לרבות מבני תפילה ומבנים

המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.

15.2.1.5 מבנים המיועדים לביטחון הציבור, לרבות

מקלטים ציבוריים ומוקדי חירום.

15.2.2 שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות, כולל מתקני

ספורט.

15.2.3 מתקני תשתיות.

15.2.4 שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות.

15.3 שטח ציבורי פתוח :

15.3.1 שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות.

15.3.2 מתקני תשתיות תת קרקעיות .

15.3.3 מתקני ספורט, מתקני הצללה ומתקני משחק.

15.3.4 מקלטים ציבוריים.

15.4 שטח לדרך :

15.4.1 דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גיבון ומתקני שילוט
ותאורה.

15.4.2 מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות
וחומות מגן.

15.5 **שבילים :**

16.5.1 ישמשו להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד .

16. **זכויות בניה :**

תנאים מיוחדים	קווי בניין	שטח מרתף	שטחים למטרות על קרקע	שטח בניה עקרי על קרקע ב- %	מס' יח' דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח מגרש ב- מ"ר	צבע האזור	האזור
1. קווי בניין לבניינים קיימים בהתאם לקיים. 2. חניה למגורים תהיה בק' עמודים או בחצר המגרשים	לפי 3 או 5 או לפי תשריט קונטור מוצע בתשריט	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו .	30 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה ממ"ד מחסן וחדר כביסה	30% לק' סה"כ 90%	יח' אחת לק' סה"כ 3 יח'	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	599-400	צהוב	מגורים ג'
2 תותר בניית מבנים נפרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים.	לפי 3 או 5 או לפי תשריט קונטור מוצע בתשריט	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו .	30 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה ממ"ד מחסן וחדר כביסה	35% לק' סה"כ 105%	2 יח' לק' סה"כ 6 יח'	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'
הבניה תהיה לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות.									חום מותחם חום כהה	בנייני ציבור
פיתוח השטח הירוק באישור הועדה המקומית מזרח השרון, השטח מיועד לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ושבילי אופניים והולכי רגל .									ירוק	ש.צ.פ

17. **הוראות בניה והגבלותיה:**

בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט בכל מתחם .

18. **תנאים למתן תוקף :**

א. אישור ע"י ועדת המשנה לביוב לתכנית שדרוג תחנות שאיבה משניות בקלנסווה .

19. **חניה :** מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתרי בניה. הכניסות מדרך מס' 300 למגרשים שלאורכה יאוחדו לכניסה אחת לכל שני מגרשים, ככל הניתן .
20. **מרתפים :** תותר בניית מרתף בגבולות קומות הקרקע שטח המרתף לא יעלה את שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע לפי

קו היקף הקומה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על הנ"ל-יכלל השטח במניין השטחים העיקריים. תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. חלונות במרתף מידתם האנכית לא תעלה על 60 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד, לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט אם בוצעה כניסת רכב לצורכי חניה בלבד.

21. הוראות לאיכות הסביבה :

1. כללי- השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

2. ביוב -

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"ס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- ו. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ז. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

3. ניקוז - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליונים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי תהום. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח, היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית

4. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

22. חשמל – אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. לא תותר בניה

בקרבת חשמל בהתאם לתקנות הקבועות לעניין קווי חשמל.

23. תנאים להיתר הבניה :

1. אישור תכנית בינוי לכל אחד מהמתחמים ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר, חלוקה למגרשים או איחוד וחלוקה למגרשים (על פי הנדרש) קוי בניין, תשתיות, פיתוח וכדומה.
2. הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תכלול חניה, גינון, תכנית התחברות לביוב הציבורי, ניקוז וגדרות.
3. לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל אלא לאחר התחברות לביוב הציבורי בפועל.
4. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסות בפועל של המסומן להריסה.
5. ביצוע בפועל של תחנות שאיבה והנחת קו סניקה המחבר בין תחנות שאיבת השפכים וקו מאסף חדש למט"ש תנבות על פי תכנית אב לביוב מאושרת.

24. מימוש השטחים הציבוריים – שלבי ביצוע :

- i. לא יוצאו היתרי בנייה ליותר מ 20% מיחידות הדיור המותרות בתכנית זו, לפני השלמת הפקעת השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אישור תוכניות הבינוי והפיתוח ותחילת עבודות יישור הקרקע ועבודות התשתית.
- ii. לא יוצאו היתרי בנייה ליותר מ- 35% מיחידות הדיור לפני השלמת עבודות התשתית ותחילת הבנייה של מבני הציבור ותחילת עבודות הגינון והנטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים .
- iii. לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 50% מיחידות הדיור לפני השלמת ביצוע מבני הציבור והשלמת הגינון והנטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

חלק ה'

25. הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה . תשכ"ה – 1965 ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
26. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
27. שלבי ביצוע : 10 שנים
28. מועד ביצוע : מיד עם אישור התכנית.

חלק ו'

29. חתימות:

1. חתימת היוזם



3. חתימת הוועדה המקומית

2. חתימת המתכנן

ס.ת. ייזום
תכנון אסטרונומי בע"מ
ח.פ. 513615203

4. חתימת הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשמ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה * מזרח השרון *	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 117/138	מיום 1965
הומלצה להפקדה בישיבה מס' 117/138	מיום 1965
מהנדס הועדה:	

(Handwritten signature)