

48029/כ

מבא"ת 2006

תכנית מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מס' 285/1-7-2010
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "מזרח השרון"
 תחילה: 28-04-2010
 במס': 377

מש"ד חשונים
 מחוז מרכז
 - 3.05.2010
 נתקבל
 תיק מס':

הוראות התוכנית

תכנית מס' מש/מק/7-1/285

שם תוכנית: הקטנת קו בניין


מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 285/1-7-2010 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20090006 ביום 20/12/09 י"ר הועדה המקומית</p> 	
---	--

הודעה על אישור תוכנית מס'

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 285/1-7-2010 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6071 מיום 18.03.10 ע"מ 2322</p>	<p>פורסמה בעיתון <u>למאיר</u> ביום 10/02/10 ובעיתון <u>למאיר</u> ביום 10/02/10 ובעיתון מקומי <u>למאיר</u> ביום 10/02/10</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית**הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7863 חלקה 3 (חלק) מגרש 3/1. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפרטת מס' מש/7-1/0, (מופקדת ולא מאושרת) אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג' (35% זכויות בניה בקומה) לשלוש קומות. יזם התכנית מבקש הקטנת קו בנין צדדי (צפוני) מ 3 מטר ל 1.77 מטר לפי המצב הקיים. וקביעת הוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית הקטנת קו בניין

מש/מק/7-1/285

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• ל יא - שונר - 2

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 6/09/09

יפרסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)
 • לא רלוונטי
 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
198025
קואורדינטה Y
688050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימ"רס
ברשומות

נפה
שוב
שכונה
רחוב
מספר בית

קלנסואה 40640
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	מוסדר	חלק מהגוש	-	3 (חלק)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/644/5 ג'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר קלנסואה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	פרסום תוקף ברשומות 13/04/1978 י.פ. 2430	13/04/1978

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מש/7-1/0 תכנית המתאר של קלנסואה	תכנית זו משנה את תכנית מתאר קלנסואה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ. - 3640	26/3/1989

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
נ. מחוזית	מרעי ע. אל	5/9/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית	הוראות התכנית
נ. מחוזית	מרעי ע. אל	5/9/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7866/3	לייר	לייר	לייר	050-6569773	קלסואה	לייר	לייר	לייר	035412527	לייר	גיוסי נגיה

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
לייר	לייר	050-6569773	קלסואה	לייר	לייר	לייר	035412527	לייר	לייר	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abdemari@yahoo.it	09-8780641	09-8780641	050-7347155	קלסואה 42837 ת.ד. 2541	116406	מרע עבד אל חפיו אדריכל ומתכנן ערים	116406	029945680	מרע עבד אל חפיו	מרע עבד אל חפיו
Ade13@bezeqint.net	09-8780134	09-8780134	050-4010234	קלסואה 42837 ת.ד. 2229	705	מתאני עאדל	705	057035008	מתאני עאדל	מוסמך מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 'מזרת השרון' קלנסואה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קו בניין צדדי (צפוני) מ 3 מטר ל 1.77 מטר לפי המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הקטנת קו בניין צדדי (צפוני) מ 3 מטר ל 1.77 מטר לפי המצב הקיים.
- קביעת הנחיות בנוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,796 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			0	628.60	מ"ר	מגורים
			0	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
ל"ר	ל"ר	1	מגורים

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.	בינוי	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר (לפי תכנית מס' ממ/644/5 ג')

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (כוללים המגרש) (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד		
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי שרות							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות				
מגורים ג'	1	1796	40%	-	-	6	9	6	6	6	35%	120%	3	5	3	3	3	3

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.2 מצב מוצע

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (כוללים המגרש) (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד		
			מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי שרות							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות				
מגורים ג'	1	1796	40%	-	-	6	9	6	6	6	35%	120%	3	5	3	3	3	3

* הערה : קו בנין צדדי (צפוני) 1.77 מטר לפי המצב הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 חניה

6.4.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש

6.5 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 פיתוח סביבתי

6.7.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.

6.7.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 פיתוח תשתיות

6.8.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

- 6.8.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.8.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 6.8.4 אישור הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת מים וביוב.
- 6.8.5 טיפול בנגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזוהי בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.9 קולטי שמש על גג הבניין

- 6.9.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.9.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 הריסות

תנאי להיתר בניה, הריסה מוקדמת למסומן להריסה לפני מתן היתר בניה.

6.12 גינון

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30%, ללא החניות, בינוי ומיסעות.

6.13 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

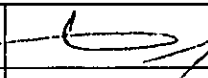

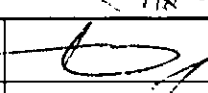
7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
5	2	ל"ר

8. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד אחרי אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 035412527	חתימה: 	שם: גיוסי נגיה תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 029945680	חתימה: 	שם: מרעי עבד אל חפז תאגיד: ארכיטקט	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 035412527	חתימה: 	שם: גיוסי נגיה תאגיד:	בעל עניין בקרע