

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 07.07.2010  
**נתקבל**  
 תיק מס': \_\_\_\_\_

תכנית שינוי מתאר מס/מש/7/1/136/א

( שינוי לתכנית מש/7/1/303 , הצ/1/0/3 )

- 15.9.2004 תאריך
- 5.5.2005 עדכון
- 25.5.2005 עדכון
- 20.01.2006 עדכון
- 19.03.2006 עדכון
- 09.04.2006 עדכון
- 1.06.2006 עדכון
- 20.10.2006 עדכון
- 27.11.2006 עדכון
- 14.12.2006 עדכון
- 18.03.2007 עדכון
- 05.06.2007 עדכון
- 25.06.2007 עדכון
- 13.03.2008 עדכון
- 05.11.2009 עדכון
- 05.03.2010 עדכון
- 12.05.2010 עדכון
- 30.06.2010 עדכון

**חוק התכנון והבניה , תשכ"ה - 1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה " מזרח השרון "  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' \_\_\_\_\_  
 הומלצה להפקדה בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 :הנדס הועדה: \_\_\_\_\_

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום \_\_\_\_\_ 31.5.05 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

## מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

### תקנון תכנית מס' מש/1/7 /136/א

#### חלק א'

1. מחוז : המרכז
2. מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון
3. תכנית ( שינוי מתאר / מפורטת / שינוי מתאר ומפורטת) מס' מש/1/7 /136/א
4. שינוי לתכנית מש/1/7 /303, הצ/1/0/3.

#### חלק ב'

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

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>תת חלקות</u>
7862	2,4,5,6	1,3,7
7869	4,5,7	1,6,8,30,33,36
7873	15,16,17,18,19,20,21,22,23	1,2,12,13,14,24,25
7874	15,16,17,18,32,35,33,36	14,31,34,7

6. מיקום התכנית : קלנסווה
7. א. שטח התכנית : 397.751 ד'.
- ב. מספר יח' הדיור : 1,052 יח'.
8. היוזם : עיריית קלאנסווה
9. בעל הקרקע : מדינת ישראל ופרטיים.
10. המתכנן : אדריכל טומי ריגלר ת.ז 003293867
- רח' צ'רנובסקי 21 נתניה טל. 052-498775
11. מסמכי התכנית : 1. 6 דפי הוראות .
2. - תשריט מצב מאושר + מצב מוצע קנ"מ 1:2500
- תרשים התמצאות כללית (לפי תממ/ 3/21) קנ"מ 1:50000
- תרשים הסביבה קנ"מ 1:5000
- תרשים סביבה כללית קנ"מ 1:40000
3. נספח פיתוח נופי. נספח ביוב. נספח תחבורה(נספחים מנחים).

## חלק ג'

12. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון התכניות המאושרות במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ג' ולאזור עם חזית מסחרית .

2. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח לבינייני ציבור.

3. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ל- שטח צבורי פתוח.

4. קביעת מערכת דרכים משולבות ושבילים.

5. חלוקה למגרשים.

6. קביעת זכויות בניה.

7. שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי ושצ"פ לאזור

נטיעות בגדות נחלים .

8. קיבולת התכנית היא 1,052 יח' .

9. קביעת תואי נחל .

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

## חלק ד'

15. תכליות : האזור                      השימוש                      הסימון בתשריט

מגורים ג'                      בתי מגורים                      צהוב

מגורים ג'  
עם חזית מסחרית

מסחר בקומת קרקע  
מגורים בקומות עליונות

צהוב בחזית קו  
סגול רציף

בנייני ציבור

בנייני ציבור כמוגדר  
בחוק.

חום מתחם בחום כהה

שטח ציבורי פתוח

גינון נטיעות

ירוק מלא

דרכים

לתנועה מוטורית  
ורגלית

אדום חום בהיר

דרך משולבת

להולכי רגל ולרכבים

פסים ורוד וירוק

שביל

כניסה למגרשים  
פנימיים

ירוק בין שני קווים

נטיעות בגדות נחלים

וגינון ונטיעות  
ע"פ תמ"א 22

ירוק עם 3 קוים אדומים  
מקבילים

16. שימושים מותרים:

אזור מגורים	: לבניית בתי מגורים בלבד. שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב. גינון ונטיעות.
בנייני ציבור	: כל מבנה המוגדר כבניין ציבורי על פי החוק.
ציבורי פתוח	: לגינון ולנטיעות, משחקי ילדים,
דרכים	: ישמשו לתנועה מוטורית ורגלית.
שבילים	: ישמשו להלכי רגל ולכניסת רכב פרטי לתוך המגרש הפנימי שאליו מוביל השביל.
נטיעות בגדות נחלים	: נטיעות עצים, גינון, שיחים בגדות הנחל.
דרך משולבת	: ישמשו להולכי רגל ורכב.
תוואי נחל עתידי	: התכנון המפורט והביצוע יהיו באישור רשות הניקוז.

17. זכויות בניה :

האזור	צבע האזור	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	רוחב חזית	מספר הקומות	מס' יח' דיור	מקסימום שטח שטח בניה ב- %	שטחים למטרות שרות	קווי בניין חזית צדדי אחורי	תנאים מיוחדים
מגורים ג'	צהוב	599-400	בהתאם לתשריט	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	יח' אחת לק' סה"כ 3 יח'	30% לק' סה"כ 90%	3% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 9%	לפי 3 תשריט לפי 5 קונטור מוצע בתשריט	1. קווי בניין לבניינים קיימים בהתאם לקיים. 2. חניה למגורים תהיה בק' עמדים או בחצר המגרשים
מגורים ג'	צהוב	600 ומעלה	בהתאם לתשריט	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	2 יח' לק' סה"כ 6 יח'	35% לק' סה"כ 105%	6% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 18%	לפי 3 תשריט לפי 5 קונטור מוצע בתשריט	1. תותר בניית 2 מבנים נפרדים בתמי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קווי בניין למבניים קיים בהתאם לקיים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	צהוב בחזית קו סגול רציף	600 ומעלה	בהתאם לתשריט	3 קומות על קומת מסחר	3 יח'	40% בקומת קרקע 35% בשאר הקומות	5% לכל קומה	לפי 3 תשריט לפי 5 קונטור מוצע בתשריט	1. תותר בניית 2 מבנים נפרדים בתמי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קווי בניין למבניים קיים בהתאם לקיים
בנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	הבניה תהיה לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות.							
ש.צ.פ.	ירוק	השטח יהיה לגינון ולנטיעות, משחקי ילדים.							

הערה :

- א- נטיעות בגדות הנחל יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22 ואישור קק"ל.
- ב- שטח מגרש למגורים מקסימאלי 650 מ"ר .
- ג. קווי בניה חדשה יהיו לפי קווי בניין בלוח הזכויות לעיל .
- ד- מגרש מסומן באות (ב) תותר עליו בנית 3 יח"ד לקומה סה"כ 9 יח"ד לדיור בתנאי שמירה על אחוזי בניה לפי טבלה זכויות הבניה לעיל .
- ה- מגרש מסומן באות (א) תותר עליו בנית שני בנינים נפרדים .
- ו- קיבולת התכנית היא 1052 יח"ד .

18. הוראות בניה והגבלותיה:

- א- מימוש מגרשי המגורים בד בבד עם פרסום הפקעת השטחים לצורכי הציבור .
- ב- בהתאם לטבלת הזכויות המוצרפת ובהתאם ל"יעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

19. תנאים מיוחדים:

- א. למתן היתרי בניה : הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש עליו מבוקש ההיתר ואשר תכלול בין היתר : שיפועי קרקע מתוכננים דרכי גישה וחניה לרכב פרטי. התחברות לביוב הציבורי וגדרות.

20. הוראות בנושא עתיקות : על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

21. חניה : מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתרי בניה.

22. תותר בניית מרתף בגבולות קומות הקרקע . גובה מרתף 2.40 מטר.

23. הוראות לאיכות הסביבה :

1. כללי- השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.
2. ביוב - יהיה ע"י התחברות לביוב הציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים.
3. ניקוז - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליוניים ותחתיים.
4. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

24. תנאים להיתר הבניה :

- 1 - תנאי למתן היתר בניה במתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם כולו , הכוללת : קווי בניין , תשתיות, פיתוח, פתוח נופי כולל לשטחי ש.צ.פ .
- 2 - הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש. אשר תכלול חניה, גינון, תכנית התחברות לביוב הציבורי, ניקוז וגדרות
- 3 - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסות בפועל בכל מגרש .
- 4 - יינתן היתר רק בנייה ל 50% מהזכויות שבתכנית, שאר הזכויות יתקבל לאחר ביצוע בפועל של החיבור הנוסף (הצפוני) של הישוב לדרך מס' 5614 .
- 5- פיתוח ש.צ.פ לאורך הנחל יהיה בהתאם להוראות נטיעות בגדות הנחל בתמ"א 22 ותאפשר יצירת פארק ליניארי ( כמפורט בנספח נפי ) .
- 6- הגשת תשריט חלוקה ואשורו ובתנאי שמירה על שטח מגרש מינימאלי עפ"י טבלת זכויות הבניה לעיל .

חלק ה'

25. הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה . תשכ"ה - 1965 יירשמו 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 מיום אישור התכנית

חלק ו'

28. חתימות:

2. חתימת המתכנן אשכנזי יצחק  
ט.ר. יצחק  
ח.פ. 3615203

1. חתימת היזם חאנה נאדי  
עיריית קלנסווה  
מס' 33482

4. חתימת הועדה המחוזית

3. חתימת הועדה המקומית