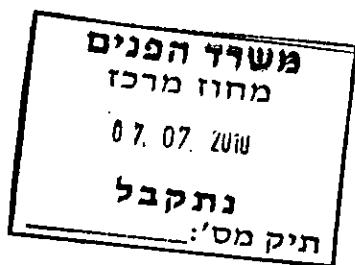


4018256

מחוז המרכז

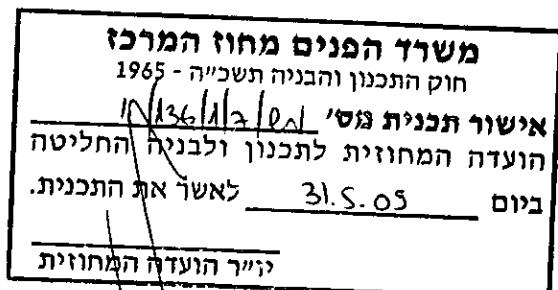
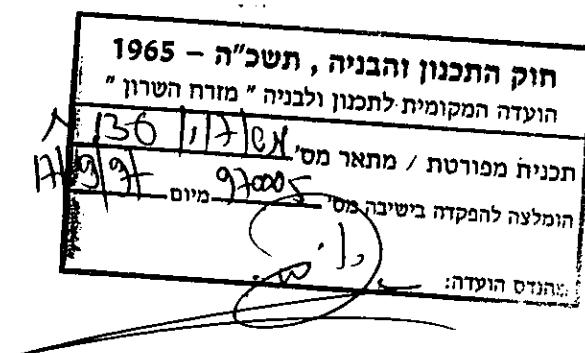
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון



תכנית שינוי מתאר מש/mesh/7/1/136/א

(שינוי לתוכנית מש/7 303/1/7 , הצעה (3)

תאריך	15.9.2004
עדכון	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



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 מס' 303, 3/1/0/3, הצעה.

חלק ב'

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

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

6. מיקום התכנית : קלנסואה

7. א. שטח התכנית : 397.751 ד'

ב. מספר ייח' הדיוור : 1,052 ייח' .

8. היוזם : עיריית קלנסואה

9. בעל הקרקע : מדינת ישראל ופרטיהם.

10. המתכן : אדריכל טומי ריגלר ת.ז. 003293867

רחוב צ'רנובסקי 21 נתניה טל. 052-498775

11. מסמכי התכנית : 1. 6 דפי הוראות .

2. - תשריט מצב מאושר + מצב מוצע קנ"מ 1:2500

- תרשימים הקיימים כללית (לפי תמן/ 3/21) קנ"מ 1:50000

- תרשימים סביבה קנ"מ 1:5000

- תרשימים סביבה כללית קנ"מ 1:40000

3. נספח פיתוח נוף .נספח ביוב . נספח תחבורה(נספחים
מנוחים).

חלק ג'

12. יחס לתוכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמפורטות בטקסטן התוכניות המאושרות במידה ולא שוטר בתכנית זו.

13. מטרת התוכנית: 1. שנייעוד קרקע מאזרע חקלאי לאזרור מגורים ג' ולאזרור עם חזית מסחרית .
 2. שנייעוד קרקע מאזרע חקלאי לשטח לבנייני ציבור.
 3. שנייעוד קרקע מאזרע חקלאי ל- שטח צבורי פתוח.
 4. קביעת מערכת דרכי משלבות ושבילים.
 5. חליקה למגרשים.
 6. קביעת זכויות בניה.
 7. שנייעוד קרקע מאזרע חקלאי ושצ"פ לאזרור נטיות בגדות נחלים .
 8. קיבולת התוכנית היא 1,052 י"ח .
 9. קביעת תוכן נחל .

14. תחולתם של מסמכי התוכנית : מסמכי התוכנית יחולו על השטח המותხם בקוו כחול בתשריט המצורף.

חלק ב'

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>האזרע</u>
צחוב	מגורים ג'
צחוב בחזקת קנו סגול רצף	מגורים ג' עם חזית מסחרית
חומר מתוחם בחום כהה בבניין ציבור בחקוק.	בבנייה ציבור כמוגדר שטח צבורי פתוח
ירוק מלא	גינון נטיעות
אדום חום בהיר ורגלית	דרכים לתפעה מוטורית
פסים ורוד וירוק	דרך מושלבת להולכי רגל ורכבבים
ירוק בין שני קווים פנימיים	שביל כניסה למגרשים
ירוק עם 3 קווים אדומים מקבילים ע"פ תמ"א 22	נטיעות בגדות נחלים וגינון נטיעות

16. שימוש מותרים:

אזור מגורים : לבניית בתים מגורים בלבד. שאר שטח המגרש יישמש

לחניתת כל רכב גינון ונטיעות.

כל מבנה המוגדר כמבנה ציבורי על פי החוק.

לגינון ולנטישות, משחקים ילדים,

ב: ישתמשו לתנועה מוטורית ורגלית.

шибילים: ישמשו להלכי רגלי ולכניותת רכב פרטי ל佗ור המגרש

הפנימי שאליו מוביל השביל.

נטיעות בגדיות נחלים : נתיעות עצים, גינון, שיחים בגדיות הנחל.

ישמשו להולכי רגל ורכב.

תווואי נחל עתידי : התכונן המפורט והביטחוני יהיה באישור רשות הנייקוז.

17. זכויות בנייה :

האזור	כבע האזור	מיינטן שטח מגרש ב-	רחוב חניתה	מספר הקומות	מס' יח' דירות	מקס'ים שטח בנהה ב-	שטח למשתות	קטי' בניין	תנאים מיוחדים
מגוריים ג'	זהוב	599-400	בתהאות לתשתיות	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	יח' אחת 3 5 או לפ' תשתיות	30% ל�' סה"כ 90%	3% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 9%	חזית צדי אחורי	1. קוו' בניין לבניינים קיימים בהתאם לקוים. 2. חניה למוגרים תריה בק' עם דחפים או בחצר המגורשים
מגוריים ג'	זהוב	600	בתהאות לתשתיות ומעלה	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	2 יח' ל�' סה"כ 105%	35% ל�' סה"כ 18%	6% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 18%	תשתיות	1. תטור בית 2 מבנים נפרדים בתמי' שייה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קוו' בניין לבניינים קיימים בהתאם לקוים
מגוריים ג'	זהוב עם חיזית קו מסחרית סגול רציף	600	בתהאות לתשתיות ומעלה	3 קומות על קומת מסחר	3 יח' בקומת קומה בשאר הקומות	40% בקומת קרקע 35%	5% לכל קומה	תשתיות	1. תטור בית 2 מבנים נפרדים בתמי' שייה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קוו' בניין לבניינים קיימים בהתאם לקוים
ירוק ש.צ.ט.	בינוי ציבור חום כהה מותחים כל הקומות.	105%	הבנייה תരיה לפי תוכנית בניין ובאישור הוועדה המקומית מזраה השרון ולא עלתה על 35% לקומת סה"כ						

הערה :

- א- נטישת בגדות הנחל יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22 ואישור קק"ל.
- ב- שטח מגרש למגורים מקסימלי 650 מ"ר.
- ג. קויי בניה חדשות יהיו לפי קווי בניין בלוח הזכיות לעיל.
- ד- מגרש מסומן באות (ב) תותר עליון בנית 3 י"ד לקומה סהכ' 9 י"ח לדירות בתנאי שמירה על אחווי בניה לפי טבלה זכויות הבניה לעיל.
- ה- מגרש מסומן באות (א) תותר עליון בנית שני בניינים נפרדים.
- ו- קיבולת התכנית היא 1052 י"ח"ד.

18. הוראות בניה והגבלוותיה:

- א- מימוש מגרשי המגורים بد בבד עם פרסום הפקעת השטחים לצורכי הציבור.
- ב- בהתאם לטבלת הזכיות המצוירת ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

19. תנאים מיוחדים:

- א. למתן היתר בנייה : הגשת תוכנית פיתוח לשטח המגרש עליו מבקש ההיתר ואשר כולל בין היתר : שיפוע קרקע מתוכנים דרכי גישה וחניה לרכב פרטי. התחברות לביבוב הציבורי וಗדרות.

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

21. חניה : מקומות החניה הפרטיים יהיו בהתאם למוגדרים ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתר בנייה.

22. תותר בנית מרتف בגבולות קומות הקרקע . גובה מרتف 2.40 מטר.

23. הוראות לאיכות הסביבה :

- 1. כללי - השימושים יעדדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש ע"י הרשות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מגעים סביבתיים ותברואתיים חזותיים או אחרים.

- 2. ביוב - יהיה ע"י התחברות לביבוב הציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראים.

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

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

24. תנאים להיתר הבניה :

- 1 – תנאי למתן היתר בניה במתחם הימן אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם כולל , הכלולות : קווי בניין, תשתיות, פיתוח, פתח נוף כולל לשטחי ש.צ.פ.
- 2 - הגשת תוכנית פיתוח לשטח המגרש. אשר תכלול חניה, גינון, תוכנית התחברות לביבי הציבורי, ניקוז וגדרתות
- 3 - לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסות בפועל בכל מגרש .
- 4 - ינתן היתר רק בניה ל 50% מהזכויות שבתכנית, שאר הזכויות יתקבל לאחר ביצוע בפועל של החיבור הנוסף (הצפוני) של היישוב בדרך מס' 5614 .
- 5- פיתוח ש.צ.פ לאורך הנחל יהיה בהתאם להוראות נתיעות בגדות הנחל בתמ"א 22 ותאפשר יצירת פארק ליניארי (כמפורט בסוף נוף) .
- 6- הגשת תשריט חלוקה ואשוור ובתנאי שMRI על שטח מגרש מימלאי עפ"י טבלת זכויות הבניה לעיל .

חלק ה'

25. הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה . תשכ"ה – 1965 "רשמו בפנקס" המקראי ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

26. היטל השבחה : יוסל ויגבה חוק ע"י הוועדה המקומית.

27. שלבי ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית

חלק ג'

28. חתימות:

1. חתימת הוועדה המקומית גן נדי גן נדי
ט.ר. יזרום מ.ס. גלנסו
2. חתימת המתקן זכינו אפלר א. בע"מ
ח.פ. 3615203

4. חתימת הוועדה המחויזת

3. חתימת הוועדה המקומית