

כבוד וניתן להשיג / לאשר
26.7.09
28/5/h
מחלקת תכנון
מחלקת תכנון

2 חלקים

4019/57

משרד הפנים
מחוז מרכז
29. 01. 2012
נתקבל
תיק מסי

1

6840

מרחב-תכנון מקומי מזרח השרון

שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מש/7-1/237

תיקון לתכנית ממ/1/849

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "מזרח השרון"
 22-01-2012
 נ ב ר ת ב ל
 חתימה
 נמסר ל

חתימת היוזם:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה מזרח השרון	
תכנית מס	מס
2326/09	20020003
הועדה המקומית בשיבתה מסי	מיום
11/07/09	החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל	מהנדס הועדה
יו"ר הועדה	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 26/7/09
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
 תכנית מתאר מס' מש/7-1/237
 שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/1/849

חלק א

1. מחוז: המרכז
 2. מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון
 3. שם התכנית: תכנית מתאר מס' מש/7-1/237
 שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/1/849

חלק ב

4. תחום תכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף לפי הפירוט הבא:

מגרש
 9 לפי ממ/1/849

גוש 7863
 חלקה 7 (חלקי חלקה)

5. המקום: קלנסווה.

6. שטח התכנית: 1.046 ד' מס' יח"ד 6 יח"ד

7. היוזם: תאיה זיאד חאלד ת"ז: 058580093 טל' 09-8783159

קלנסווה המשולש 42837 ת.ד. 2422

8. בעלי הקרקע: תאיה זיאד חאלד ת"ז: 058580093 טל' 09-8783159

קלנסווה המשולש 42837 ת.ד. 2422

9. המתכנן: אנג' נאטור מועין ת"ז: 050216190

קלנסווה המשולש 42837 ת.ד. 3841

10. מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית הכוללים 6 עמ'

2. תשריט הכולל: תרשים התמצאות בקנ"מ 1:5000 תרשים סביבה בקנ"מ

1:1250 תרשים מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250 ותכנית בינוי והסדרי

חניה בקנ"מ 1:250

חלק ג:

11. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתקנון תכנית המתאר

ממ/1/849 במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. תחולת מסמכי התכנית: מסמכי התכנית יחולו על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

13. מטרת התכנית:

1. שינוי קו בנין בחזית הדרומית מ-5.0מ' ל-2.5מ' ושינוי קו בנין בחזית מזרחית מ-3.0מ' ל-2.0מ',

ובחזית מערבית ל-0.9מ' לפי הקיים בבית הצפוני.

2. הגדלת אחוזי הבניה בקומת קרקע ל-55% במקום 35% כולל 2 חזיות סגורות מצד מזרח ו-3 חזיות

בחזית, בקומה א' ל-55% במקום 35% ובקומה ב' ל-55% במקום 35% כולל מרפסות בקומות א' ו-ב' מעל החנייה. בסה"כ 165% במקום 105%.

3. זכויות והוראות בניה.

14. תכלית:

האזור	השימוש	הסימן בתשריט
מגורים ג'	בתי מגורים	צהוב
דרכים	לתנועה מוטורית ורגלית	חום בהיר
ש.צ.פ.	לגינות	ירוק
נחל	לניקוז מי גשם	תכלת

15. הוראות בניה והגבלות:
בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. תנאים מיוחדים להוצאת היתר הבניה:
א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש, אשר תכלול בין היתר שיפועי קרקע מתוכננים, דרכי גישה וחניה לרכב הפרטי.
ב. הריסה המסומנים להריסה.
ג. יידרש קיום סעיף 9.1 לתכנית תמ"א 3/ב/34 כדלקמן:
- הוגשה בקשה למוסד תכנון למתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע בתחום עורק ראשי, רצועות המגן וההשפעה שלו, בתחום עורק משני ורצועות המגן שלו ובתחום פשטי הצפה המסומנים בתשריט, יועבר העתק ממנה לרשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה.
17. חניה: מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרש ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתר בניה
18. הוראות לאיכות הסביבה:
1. כללי: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
 2. ביוב: מערכות ביוב בשטח התוכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה בנושא.
 - א-לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב
 - ב- יובטח חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית, במתקן טיפול אזורי.
 - ג-איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה, וכרמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, כנ"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 - ה- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, ואל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
 - ו- היתרי בניה יותרו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
 - ז- טופס גמר ייתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנזכר לעיל.
 3. ניקוז:
 - א- יבוצע תוך השתלבות למערכת הניקוז הטבעית ע"מ שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.
 - ב- יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
 4. תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים חלק ה'
19. הפקעה ורישום: מקרקעין המיועדים לצרכי הציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.
20. היטל השבחה: יוטל וייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.
21. מועד הביצוע: תוך 10 שנים.
22. עתיקות- בתחום התכנית מצוי שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

לוח זכויות בניה והוראות בניה לתכנית מש/7-1/237 (מצב מוצע)

קוי בנין	סכ"ה אחוזי בניה	שטחי שרות מעל פני הקרקע	אחוזי בניה עקרי מעל פני הקרקע	מס"ח דיור	מס"קומות	שטח	צבע	יעוד
חזית מזרחית 2.0 מ", חזית דרומית 2.5 מ", חזית מערבית 0.9 מ' או כמסומן בתשריט	174% בכל הקומות	9% בתחום המגרש ובקוי בנין כמסומן בתשריט	55% בקומת קרקע 55% בקומה א. ו55% בקומה ב. סה"כ 165% בכל הקומות.	2 יח"ל קומה 6 יח"ל בכל הקומות	3 קומות או 3 קומות ע"ע	0.720 ד'	<u>צהוב</u>	מגורים ג'
						0.176		ש.צ.פ
						0.150		נחל
						1.046 ד'		סכ"ה

חלק ו':

23. חתימות:



1. חתימת היוזם:



2. חתימת הבעלים:

אנג' נאטור מועין
מ.ר. 32228
קלנסואה 09-8780950

3. חתימת המתכנן:



4. חתימת הועדה המקומית:

5. חתימת הועדה המחוזית: