

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
9. 08. 2012  
נתקבל  
תיק מס'

תכנית מפורטת מס' מש/7 - 1 / 138 ב

(שינוי לתכניות הצ/ 10 / 1 / 3, מש/ 7-1 / 301, מש/מק/121/1/7 / 15 S)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית בחליטה ביום  
11.12.11 - 1/138/1/7/מ  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

13.09.2012  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון  
תכנית מס' מש/7-1/138  
2012  
הוועדה המקומית בשיבתה מסי  
27.12.2012  
מיום החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

- 21.2.2007 : תאריך
- 20.2.2008 : עדכון
- 14.12.2009 : עדכון
- 10.10.10 : עדכון
- 30.01.12 : עדכון
- 02.02.12 : עדכון
- 28.05.12 : עדכון
- 19.07.12 : עדכון

## מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

### הוראות תכנית מס' מש/7-1/138 / ב

#### חלק א'

1. מחוז : המרכז
2. מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון
3. תכנית מפורטת מס' מש/7-1/138 / ב
4. שינוי לתכניות הצ/10 /1 /3, מש/7-1/301, מש/מק/7/121, S 15 .

#### חלק ב'

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

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>
7863	16 , 17 ( חלק )
7823	53 ( חלק )

6. מיקום התכנית : קלנסווה
  7. א. שטח התכנית : 36.020 ד'.
  - ב. מספר יח' הדיור : 122 יח'.
  8. יוזם התכנית : עיריית קלנסווה + הועדה המקומית "מזרח השרון".
  9. בעלי הקרקע : שונים.
  10. עורך התכנית : אדריכל טומי ריגלר ת.ז. 003293867 רח' טשרניחובסקי 21 נתניה.
  11. מסמכי התכנית : 1. 8 דפי הוראות מחייבים.  
2. תשריט מחייב בקנ"מ 1:1000.  
3. נספח תנועה מנחה לתכנית מס' מש/7-1/138 / ב בקנ"מ 1:1250.
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית השונים הוראות התכנית גוברות על התשריט ועל נספח התנועה, והתשריט גובר על נספח התנועה.

## חלק ג'

12. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בהוראות

התכניות המאושרות במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים הבאים :

1. אזור מגורים ג'.

2. שטח למבני ציבור.

3. שטח ציבורי פתוח.

4. דרכים, דרכים משולבות ושבילים.

ב. שינוי יעוד ממגורים ג' לדרך.

ג. ביטול חלק מדרך ושינוי ייעודה למגורים ג'.

ד. שינוי ייעוד ממגורים ג' לשטח למבני ציבור.

ה. קביעת תנאים, הוראות וזכויות בנייה.

14. תחולתם של מסמכי התכנית: מסמכי התכנית יהולו 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 אינו

מייצר מטרדים סביבתיים כגון 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 15.1.3, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', וכי אין במגרש יותר 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.

## 15.3 שטח ציבורי פתוח :

15.3.1 שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות.

15.3.2 מתקני תשתיות תת קרקעיות בלבד.

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, גינון ומתקני שילוט ותאורה.  
 15.4.2 מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן.

**15.5 שביל :**

- 15.5.1 ישמש להולכי רגל ולכניסת רכב פרטי לתוך המגרש הפנימי שאליו מוביל השביל.

**15.6 דרכים משולבות :**

- 15.6.1 ישמשו את כלל משתמשי הדרך כולל רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

**16. זכויות בניה :**

האזור	צבע האזור	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	רוחב חזית	מספר הקומות	מס' יח' דיור	שטח בניה עקרי על קרקע ב- %	שטחים למטרת שרות על קרקע	שטח מרתף שרות תת קרקעי	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' 3 יח' 3 יח'	30% לק', סה"כ 90%	30 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה, ממ"ד, מחסן וחדר כביסה	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו.	לפי 3 5 תשריט	1. קווי בניין לבניינים קיימים בהתאם לקיים. 2. חניה למגורים תהיה בק' עמודים 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%	60 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה, ממ"ד, מחסן וחדר כביסה	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו.	לפי 3 5 תשריט	תותר בניית 2 מבנים נפרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים.
מבני 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.
שטח ציבורי פתוח	ירוק									פיתוח השטח הירוק באישור הועדה המקומית מזרח השרון, השטח מיועד לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ושבילי אופניים והולכי רגל.

**17. הוראות בניה והגבלותיה:**

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

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

19. מרתפים : תותר בניית מרתף בגבולות קומת הקרקע .

שטח המרתף לא יעלה על 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.

20. הוראות לאיכות הסביבה :

1. כללי- השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת 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 להגנת הסביבה 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.

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

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

בקרבת חשמל בהתאם לתקנות הקבועות לעניין קווי חשמל.

22. תנאים להיתר הבניה :

1. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר נקיטת ההליכים המשפטיים לבניה הקיימת ללא היתר.
2. הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תכלול חניה, גיבון, 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 בתשריט להריסה.
5. אישור תכנית בינוי לכל אחד מהמתחמים ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר חלוקה למגרשים או איחוד וחלוקה למגרשים (על פי הנדרש), קווי בניין, תשתיות, פיתוח וכדומה.
6. ביצוע בפועל של שדרוג תחנות שאיבה והנחת קו סניקה המחבר בין תחנות שאיבת השפכים וקו מאסף חדש למט"ש תנובות על פי תכנית אב מאושרת לביוב.

23. **מימוש השטחים הציבוריים – שלבי ביצוע :**

- i. לא יוצאו היתרי בנייה ליותר מ 20% מיחידות הדיור המותרות בתכנית זו, לפני השלמת הפקעת השטחים המיועדים לצורכי 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 הגיבון והנטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- iii. לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 50% מיחידות הדיור לפני השלמת ביצוע מבני הציבור והשלמת הגיבון והנטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

## חלק ה'

24. 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.
25. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
26. שלבי ביצוע : 10 שנים.
27. מועד ביצוע : מיד עם אישור התכנית.

## חלק ו'

28. חתימות:

1. חתימת היוזם

עיריית קלנסואה

3. חתימת הועדה המקומית

2. חתימת עורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

4. חתימת הועדה המחוזית