

180/1-7-07
מס' 934 - 0909
לאשר את התכנית

62676

משרד הפנים
מחוז מרכז

8.06.2014

נתקבל
תיק מס'

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תקנון תכנית

יו"ר הוועדה המחוזית

11/11/2014
מספר התכנית: מש / 1-7 / 180

שם התכנית: שינוי תכנון במתחם מגורים בדרום קלנסווה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון

תכנית מס' 180/1-7-07
הועדה המקומית בשיתוף מס' 2001005
מינוס 06108101
החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
מהנדס הועדה יו"ר הועדה

חלק א'

1. מחוז: המרכז

2. מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון

חלק ב'

3. תחום התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף לפי הפירוט הבא:

חלקה	גוש
1	7824

4. המקום: קלנסווה

5. שטח התכנית: 27.086 ד'

6. היוזם: עיריית קלנסווה

7. בעלי הקרקע:

סלאמה מוסטפה ושות' ת"ז 035261833 ת.ד. 1813 טל': 09-8793130
קלנסווה המשולש 42837

8. המתכנן: אדר. נאטור עלי ת"ז 05943482-9 טל': 0524743702
קלנסווה המשולש 42837

9. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי תקנון מחייבים
 2. תשריט מחייב הכולל: תרשים התמצאות כללי בקנ"מ 1:10000, תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500, תרשים מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1000
 3. נספח מס' 1- נספח בינוי לש.ב.צ., קנ"מ: 1:200 - נספח מנחה
 4. נספח מס' 2- נספח פתוח נופי לש.ב.צ., קנ"מ: 1:200 - נספח מנחה
- במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים, יגברו המסמכים המחייבים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם, יגבר התקנון על התשריט.

חלק ג'

10. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון התכנית המאושרת מש/ 1172/1/7 במידה ולא שונו בתכנית זו.

11. תחולת מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית יחולו על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

12. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור בניני ציבור לאזור מגורים ג' ולדרך.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' לשצ"פ ולשב"צ.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' לדרכים.
4. שינוי יעוד קרקע מדרכים לאזור מגורים ג'.
5. שינוי יעוד משבילים לאזור מגורים ג' ולשב"צ.
6. שינוי יעוד משב"צ לאזור מגורים ג' ולדרך.
7. שינוי יעוד ממגורים ג' לדרך משולבת
8. קביעת הוראות וזכויות בניה.

13. תכליות:

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>השימוש</u>	<u>האזור</u>
צהוב	בתי מגורים	מגורים ג'
חום תחום, חום כהה	מבני ציבור כהגדרתם בתכנית	בניני ציבור
חום בהיר	לתנועה מוטורית ורגלית	דרכים
ירוק	לנטיעות ולגינות	שצ"פ
ירוק מקווקו בפסי אלכסון אדום	לתנועה רגלית ומוטורית פרטית	דרך משולבת

14. טבלת זכויות והוראות בניה:

14.1 מצב מאושר ע"פ מש/7-1/1172

הערות	קו			מס' יח' מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	גובה מקסימום של בנין	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת חניה פרטית במ"ר או ב-%	שטח בניה מקסימום לקומה ב- % או במ"ר	שטח בניה מותר ברוטו ב- % או במ"ר	רוחב הזית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש במ"ר	סימון	יעוד האזור
	א	ב	ה										
<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גובה מקסימום לגדרות בניויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בניויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'; למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בניויות בצמחים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.</p> <p>4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.</p> <p>5. אין בתכנית זו אישור מכללא לבנינים קיימים.</p>	א	ב	ה	1	3	3 קומות על קומת עמודים. גובה קומת העמודים עד 2.20 מ'	על פי תכנית מפורטת מש/7-1/0 (1)	30 %	90 %	18 מ' או כמסומן בתשריט	400 מ"ר	צ'הב	מגורים ג'
	א	ב	ה					2	6	על פי תכנית מפורטת מש/7-1/0 (1)	35 %		
												חום מותחם חום כהה	שב"צ
												ירוק	שב"פ

14.2. מצב מוצע

הערות	קווי בניין (הערות 1.3.4.5)			סה"כ מס' יח' מגורים בייעוד	מס' יח' מגורים	גובה מקסימום של בניין (הערה 2)	שטח מבני עזר למגרש כולל סככת חניה פרטית כמ"ר או ב-%	סה"כ שטח כניה עיקרי בייעוד במ"ר	שטח בניה עיקרי לקומה ב-%	שטח בניה עיקרי למגרש ב-%	רוחב חזית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש כמ"ר	תכליות ושימושים מותרים	יעוד האיזור		
	אחורי	צד	חזית													
<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף. מינימום 1.00 מ'.</p> <p>3. קו הבניין החזיתי לרחובות המוצעים הוא 3 מ'. קווי בנין לבנין הקיים במגרש מס' 20 יהיו לפי המצב הקיים והמסומן בתשריט (2.20 מ' קו חזיתי) וכל בניה חדשה תהיה עפ"י הוראות תכנית זו (קו בנין חזיתי 3 מ').</p> <p>4. על מגרש ששטחו מעל 600 מ"ר תותר בניית שני בניינים נפרדים ובתנאי שהמרחק ביניהם יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>5. הקטנת קווי-בנין תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	מ' 3.0	מ' 3.0	כמסומן בתשריט	100	1 לקומה, 3 למגרש	3 קומות מעל קומת עמודים. גובה קומת העמודים עד 2.20 מ'	בקומת עמודים ניתן למקם מבני עזר כגון מחסנים ביתיים בשטח של 3.0 מ"ר לדירה ושטחי חניה פרטית עד 16.0 מ"ר לדירה. השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח של חדר מדרגות. חדר הסקה, מקלט וחדר אשפה	14625	30%	90%	16 מ' או כמסומן בתשריט	מ-370 מ"ר עד 599 מ"ר	מגורים ג'			
						2 לקומה, 6 למגרש			35%	105%	16 מ' או כמסומן בתשריט	600 מ"ר				
		מ' 5.0	מ' 5.0	כמסומן בתשריט		4 קומות מעל הקרקע או מעל קומת עמודים	5% לקומה, סה"כ 20%	4135.6	35%	140%	20 מ' או כמסומן בתשריט	2954 מ"ר	מבני חינוך, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, שירותי רוחחה ובריאות, שטחי נופש וספורט לרבות מגרשי משחק לילדים, שטחי חניה, תחנות לאוטובוסים ולרכב ציבורי אחר, מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים לרבות מחסנים צבוריים	שב"צ		
														מיועד לגנים צבוריים ואסורה בו כל בניה למעט מתקני בידור ונופש, מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים והכל על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית	שצ"פ	
														לא תותר כל בניה למעט פיתוח, גנון, וכן כל המתאים לתכליות המפורטות בטבלה זו. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית תיירש תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר בוועדה		

15. הוראות בניה והגבלות:

15.1 בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע שבתקנון זה ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה:

16.1 תנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרשים לבניה - הריסת המבנים והגדרות שפרצו אל תחום השטחים הציבוריים.

17. עתיקות:

17.1 על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

18. חניה:

18.1 מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
18.2 חניה ציבורית תהיה בתוך המגרשים למבני ציבור בשטח התכנית עפ"י נספח הבינוי לש.ב.צ ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

19. הוראות לאיכות הסביבה:

19.1 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.
19.2 **ביוב:** יהיה ע"י התחברות לביוב הציבורי בלבד, תוך שמירה על הוראות המשרדים האחרניים.
19.3 **ניקוז:** יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ע"מ שיובטח אי זיהום קרקע, מי נגר ומי תהום.
19.4 **תברואה:** בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

20. גדרות:

20.1 הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.
20.2 גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'; למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.

חלק ד'

21. **הפקעה ורישום:** כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יירשמו בפנקס המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22. **היטל השבחה:** יוטל וייגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.

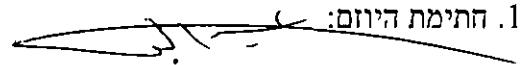
23. **שלבי ביצוע:** 10 שנים.

24. **מועד הביצוע:** מיד עם אישור התכנית.

חלק ה'

25. **חתימות:**


עיריית קלנסואה

1. **חתימת היוזם:** 

2. **חתימת בעלי הקרקע:**

3. **חתימת הוועדה המקומית:**

4. **חתימת הוועדה המחוזית:**


עלי נאטור
אדריכל ומתכנן ערים
052-4743702