

<p>ב"ט 1965 המקומית לתכנון ובניה "מזרח השרון"</p> <p>07-01-2014</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה</p>	<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p>
<p>נתקבל חתימה נמסר ל</p>		<p>הוראות התוכנית</p> <p>27. 11. 2013</p>
<p>תוכנית מס' מש/מק/7-1/314</p>		<p>נתקבל תיק מס'</p>

שם תוכנית: יישור חזית מגרש בגוש 7869 חלקה 4 מגרש 3/1

משרד הפנים
מחוז מרכז
-4. 02. 2014

נתקבל
תיק מס' מתן תוקף

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 314/1-7
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10000002013 ביום 07/05/13

הממונה על המחוז
יו"ר הועדה המחוזית

(Empty section)

(Empty section)

12/11/2013

תבנית הוראות מעודכנת למרץ 2009

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עמ' 16 מתוך 16
17-11-2013
נתקבל
חתימה
נמסר ל

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו היא יזומה ע"י בעלי הקרקע במטרה ליישר את חזית המגרש מבלי לגרוע מתפקוד הכביש הצמוד וזה בתיאום עם עיריית קלנסאווה והסכמתה שיוזמת (בתכנית אחרת) המשך לאותו כביש צפונה מה שמיתר את הקלדסק כלל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>יישור חזית מגרש בגוש 7869 חלקה 4 מגרש 3/1</p> <p>מש/מק/7-1/314</p> <p>1.437 ד'י</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>3</p> <p>11.11.2013</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>	<p>ק</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן <u>2.1</u></p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</p> <p>לא</p>
	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
- 198525 קואורדינטה X
688925 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית קלנסאוה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קלנסאוה
- שכונה צפונית
רחוב -
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7869	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	לי"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.10.2010	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי מש/7-1/136 א ממשיכות לחול	• שינוי	מש/7-1/136א
			•	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדי עלי נאטור	11.11.2013		16		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדי עלי נאטור	05.09.2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדי עלי נאטור	11.11.2013		2		• מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
עירייה				עיריית קלנסאווה		קלנסאווה 40640					7869-4
עומי זמירו	עומי זמירו	028309086	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קלנסאווה 40640	0505282133	לי"ר	לי"ר	לי"ר	7869-4

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עירייה				עיריית קלנסאווה		קלנסאווה 40640				
עומי זמירו	עומי זמירו	028309086	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קלנסאווה 40640	0505282133	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עומי זמירו	028309086		לי"ר	לי"ר	קלנסאווה 4064	0505282133	לי"ר		לי"ר
בעלים	עירייה			עיריית קלנסאווה	לי"ר	קלנסאווה 4064		לי"ר		לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	עלי נאטור	059434829	0106928		קלנסאווה 40640 ת.ד. 303	0524743702			alinat@gmx.li
• מודד	מודד	מוסא גזאוי	043198233	1269		קלנסאווה 40640	073-7368893			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי תוואי דרך ואיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. שינוי תוואי דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.437 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1141.35	0	1141.35	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ב'
				10	דרך משולבת (מוצע)
				100	דרך משולבת (קיים)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
75.64%	1,087	מגורים ב'		75.64%	1,087	מגורים ב'
22.83%	328	דרך משולבת (קיים)		24.36%	350	דרך משולבת (קיים)
1.53%	22	דרך משולבת (מוצע)				
100%	1,437	סה"כ		100%	1,437	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכנית מש/7-1/ 136א	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ע"פ תכנית מש/7-1/ 136א במידה ולא שונו בתכנית זו.	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ תכנית מש/7-1/ 136א	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
ע"פ תכנית מש/7-1/ 136א במידה ולא שונו בתכנית זו.	א.
	ב.
	ג.

5 טבלת זכויות והוראות בניה .

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי מש/1-7/136א

הערות/ הקלות	קוי בנין			שטחי שירות מ"ר	מקסימום שטח בניה במ"ר או % לקומה/סה"כ	מס' יח' הדיור	מס' הקומות	רוחב חזית	שטח המגרש ב מ"ר	הצבע	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
1. תותר בניית 2 מבנים נמרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים 2. קווי בניין למבנים קיימים בהתאם לקיים	5 או לפי קונטור מוצע בתשריט	3	לפי תשריט	6% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 18%	35% לקי סה"כ 105%	2 יח' לקומה סה"כ 6	3 קומות על קי קרקע או על קי עמ. מפולשת	בהתאם לתשריט	600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
לפי מצב מאושר מש/1-7/136א													1087	1	מגורים ב'		

הערה : מגורים ג' ע"פ תכנית מש/1-7/136א מופיע במצב המוצע בתכנית זו כ- מגורים ב' אך ורק כחסבה לטוהל מבא"ת ולא כשנוי ייעוד

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניני ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרטיות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות-התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית

6.2. היטל השבחה

א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

ב- לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.4. ניקוז מי נגר עילי

1. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת שטחים אטימים וכד'.
3. תנאי למתן היתרי בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5 פסולת בניין ועודפי עפר

1. פינוי פסולת הבנין יעשה בבהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
2. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לבל דין.
3. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס יחידה הסביבתית.

6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו של המבנה.

6.7 איחוד וחלוקה

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו

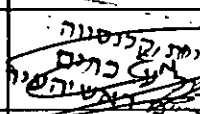
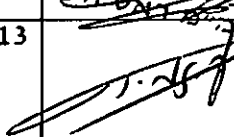
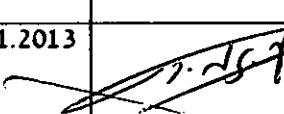
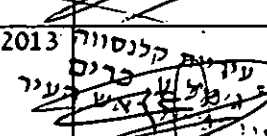
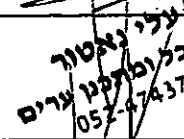
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית	
2	הסדרת גבול	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – מיד עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13.11.2013		עיריית קלנסאוה			מגיש התוכנית
13.11.2013		לייר נסג	028309086	זמירח עזמי	מגיש התוכנית
	לייר	לייר	לייר	לייר	יזם במועל (נאם רלבנט)
13.11.2013		לייר	028309086	זמירח עזמי	בעלי עניין בקרקע
13.11.2013		עיריית קלנסאוה		עיריית קלנסאוה	בעלי עניין בקרקע
13.11.2013		לייר	059434829	עלי נאטור	עורך התכנית