

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0627034

הוספת חזית מסחרית גוש 7825 חלקה 2 מגרש 9

מרכז

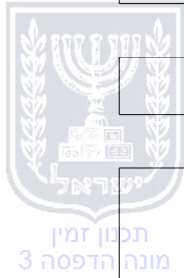
מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7825 חלקה 2 מגרש 9, על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' הצ/1013 ותכנית מפורטת מס' ממ/644/5 ג' אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. התכנית מציעה הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (60 מ"ר) והגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א) סעיף קטן 16 והקטנת קווי בנין כמסומן בתשריט ושינוי הוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת חזית מסחרית גוש 7825 חלקה 2 מגרש 9
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	458-0627034
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.617 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינאטה X 198800

קואורדינאטה Y 687610

1.5.2 תיאור מקום

כניסה מזרחית לקלנסווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלנסווה	רח 21		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7825	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 1013	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1013 ממשיכות לחול.	2724	1050	05/07/1981
ממ/ 644 / 5 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 644 / 5 / ג ממשיכות לחול.	2430		13/04/1978



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפז מרעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל חפז מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/03/2018	עבד אל חפז מרעי	06/03/2018		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	06/03/2018	עבד אל חפז מרעי	06/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/03/2018	עבד אל חפז מרעי	20/03/2018		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עאיישה נאטור			קלנסווה	(1)	2	052-3420880	09-8780641	abdemari@yahoo.it

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה רח 21.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאיישה נאטור			קלנסווה	(1)	2	052-3420880	09-8780641	abdemari@yahoo.it

(1) כתובת: קלנסווה רח 21.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אל חפז מרעי		משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: קלנסווה במשולש ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, תוספת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 והקטנת קווי הבנין כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (60 מ"ר).

2-הקטנת קווי הבנין כמסומן בתשריט.

3-תוספת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

4-שינוי הוראות בניה

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	617	100
סה"כ	617	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	617	100
סה"כ	617	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים. ב- שטחי שירות וחניה. ג- חזית מסחרית בקומת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן ג. חזית מסחרית יותרו כל סוגי המסחר העירוני למעט מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש, לאישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה. לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר - חדרי האשפה והמחסנים - יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
5 (2)	3 (2)	4 (2)	3 (2)	3	12	6	42			30	631.04 (1)	617	1	מגורים	ב'
5 (2)	3 (2)	4 (2)	3 (2)								60 (3)	617	1	מסחר	ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 (43.19 מ"ר).

(2) או כמסומן בתשריט..

(3) הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומות קרקע (60 מ"ר)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**פיתוח סביבתי**

- א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב.התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בני וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג.נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4
- לפחות 25% משטח תא שטח 1 יסאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי

6.4**פיתוח תשתית**

- א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.5**קולטי שמש על הגג**

- א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6**שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- תותר בניה בקומה מעל לקומת קרקע בקווי בנין חוקיים.
- 2- לא תהיה כניסה לבנין המסחרי שבקו בנין קדמי 0 מהרחוב הראשי (כניסה צדדית).
- 3-תנאי להיתר בניה אישור יועץ נגישות.

6.8

היטל השבחה

- א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לייר

7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה



תכנית מפורטת מס' א.א.664/א-ב' קלנסוס

שנוי לתכנית מתאר מס' א.א.664/א-ב' קלנסוס

א. מחוז המרכז

נפה פסל

מועצה מקומית קלנסוס

ב. גבולות התכנית - כל תחום שיפוט של המועצה המקומית.

ג. היוזם: מועצה מקומית קלנסוס

ד. המחנך: מחלקה טכנית המרכז.

ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן:

אזור מגורים ב'

גודל המגרש (במ"ר)	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	מס' קומות מינימלי	בניה * מקסימלית מותרת בכל הקומות	מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	מירווחים (במטר)			גודל מגרש מינימלי (במטר)	אורך חזית מינימלי (במטר)
					חזית	צדדי	אחורי		
עד 649	30	3 על הקרקע או על קומה עמודים מפולטת	90 %	3 (1 לקומה)	לפי חריט	3	5	400 מ"ר	18 או לפי מצב קיים
650 ויותר	35	3 על הקרקע או על קומה עמודים מפולטת	105 %	6 (2 לקומה)	לפי חריט	3	6		20

* 1. אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.

2. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש נטו (לאחר כל הקפרטות לצרכי צבור).

3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' א.א.664/א-ב' קלנסוס תשאנה בתקפן למעט השינוי המפורט לעיל.



מחלקה טכנית
המרכז

חתימת המחנך

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

מרחב הכנון מקומי קלנסוס

תכנית א.א.664/א-ב' קלנסוס

תקנה המחנך 30/3

מחנך א.א.664/א-ב' קלנסוס

חתימת המחנך

חתימת ראש העדה

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר קלנסוס

חכנית מס': א.א.664/א-ב' קלנסוס

להפקדה בישיבה מס': 32/3

תאריך 9/12/2012

חתימת היוזם

חתימת ועדה מקומית