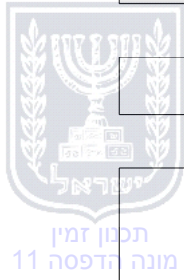


הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0182675

4 קומות על עמודים 8 יח"ד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7863 חלקה 10 המגרש 13. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' מ/מ/ 1/849 ותכנית מפורטת תקנונית מס' מ/מ/ 644/5 ג, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג.
התכנית מציעה תוספת יחידות דיור על מנת לתת מענה למצוקת הדיור בישוב ועל מנת לתת פתרון לזוגות צעירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4 קומות על עמודים 8 יח"ד

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0182675

1.2 שטח התכנית 0.566 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

197950 קואורדינאטה X

687675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא מול בית ספר תיכון אבן סינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קלנסווה

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/2017	3214	7441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 276
13/04/1978		2430		החלפה	ממ/ 644 /5 ג
19/10/1972		1868		החלפה	ממ/ 849 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חפז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפז מרעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 12 15/10/2013	עבד אל חפז מרעי	15/10/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 22 18/02/2019	עבד אל חפז מרעי	10/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 21 18/02/2019	עבד אל חפז מרעי	10/02/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		08: 21 18/02/2019	עבד אל חפז מרעי	10/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	הודא גמל			קלנסווה	(1)		057-7512513	09-8783451	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפיו מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2 (1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	יחיא גיוסי	724		קלנסווה	(2)		09-8780595	09-8780595	yaga9@netvision.net.il

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 342.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קומה רביעית על עמודים והגדלת מספר יח"ד הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג למגורים ב' .
- 2- תוספת קומה רביעית על קומת עמודים.
- 3- תוספת שטחים עיקריים.
- 4- הגדלת מס' יח"ד הדיור .
- 5- קביעת הוראות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

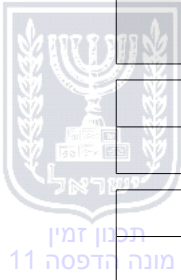
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	566	100
סה"כ	566	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	568.69	100
סה"כ	568.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניה בקומת העמודים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1-לבניית בתי מגורים בלבד, שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב, גינון וניטעות. בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט. א-צורת הגג בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. ב-גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר. ג-מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה. ד-אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. ה-חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. ו-חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית במידה ואין תכנית פיתוח על פי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. ז-תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. ח-מיכלי גז ודלק - וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב. ט-חניית מכוניות - קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט. סככת החניה תבנה מחומרים קלים, שיפוע הגג למגרש ולא לשכן. י-המחסן יהיה כחלק מבנין ו/או בקו בנין צדדי או אחורי "ס" בהסכמת הבעלים הגובל.</p> <p>2- הריסות : תנאי להיתר בניה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.</p> <p>3- חניה :</p> <p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p> <p>ג- תתאפשר חנייה תת קרקעית בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	17	8	40	(2) 566		(1) 240	679.2	566	1	מגורים	מגורים 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

הערה ברמת הטבלה:

גודל ממוצע של דירה 115 מ"ר כולל שטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד 12 מ"ר לממ"ד 8 מ"ר לאחסנה וכביסה 10 מ"ר חי' מדרגות ומעלית ומעברים סה"כ 30 מ"ר..

(2) תתאפשר חנייה תת קרקעית בתחום המגרש.

(3) 4 קומות על עמודים.

(4) מגרש פינתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>	
<p>6.2</p>	<p>ביוב וניקוז</p>
<p>בהתייחסות למקום התכנית ברדיוס מגן ב של קידוח מי שתייה יתכננו מערכות הביוב בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות באיזור רגיש מבחינה הידרולוגית. ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה. ניקוז: ניקוז השטח ממני גשמים יבוצעו באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז , תאושר ע"י מהנדס הרישות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>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 בניה 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 15% משטח תא שטח 1 ישר 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. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א', באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, יוותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



6.4 פיתוח תשתית	6.4
<p>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 קוי 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.</p> <p>ב-כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד-תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



6.5 היטל השבחה	6.5
<p>א-הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב-לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.6 הריסות ופינויים	6.6
<p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה





תכנית מפורטת מס' מ/604/א-קלנסיו

שנוי לתכנית מתאר מס' מ/604/א ב' קלנסיו

א. מחוז המרכז

נפה פסו

מועצה מקומית קלנסיו

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

ג. היוזם: מועצה מקומית קלנסיו

ד. המתכנן: מחלקה טכנית המרכז.

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

אזור מגורים ב'



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

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

2. שטחי הבניה מחושבים לפי טח מגרש נטו (לאחר כל הקפרטוח לצרכי צבור).

3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' מ/604/א ב' קלנסיו תשארנה בתקפן למעט השינוי המפורט לעיל.



מחלקה טכנית

התמ"כ"י

חתימת המתכנן

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 מרחב התכנון קלנסיו
 תכנית מ/604/א-קלנסיו
 תיקון 30/3
 תאריך 9/12/2012
 חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לבניה ולהתכנון עיר
 חת"מ
 תכנית מס': מ/604/א ב' קלנסיו המלצה
 להפקדה בישיבה מס': 32/3
 תאריך 9/12/2012
 חתימת ועדה מקומית