

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0703835

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בגוש 7869 בחלקות 25-18-26.



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 נושא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7869 חלקה 25-18-26, על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' מש/1/7/33 ב', אשר קובעת את שטח החלקה לאזור תעשייה ומלאכה ושטח ציבורי פתוח, דרך ושביל. יזם התכנית מבקש איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (1), ולפי סעיף 121 לחוק. להסדרת מגרשים לשימוש תעשייה ושטח ציבורי פתוח, דרך ושביל. והקטנת קווי בנין וקביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בגוש 7869 בחלקות
25-18-26.

מספר התכנית 458-0703835

1.2 שטח התכנית 11.796 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 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

198950 קואורדינאטה X

688600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה כניסה מערבית

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			

שכונה אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7869	מוסדר	חלק		18, 23, 25-27

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מש/ 7 /1 /33 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 7 /1 /33 / ב. הוראות תכנית מש/ 7 /1 /33 / ב תחולנה על תכנית זו.	6446	5315	16/07/2012



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 חפיוז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפיוז מרעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 10 23/11/2018	עבד אל חפיוז מרעי	23/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		10: 09 23/11/2018	עבד אל חפיוז מרעי	23/11/2018	2		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		16: 48 13/12/2018	עבד אל חפיוז מרעי	13/12/2018	1	1: 500	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קלנסווה		עיריית קלנסווה	קלנסווה	(1)		09-8781286	09-8781286	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	מאליק זמירו		קלנסווה	קלנסווה	(2)		09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	עבד אלחלים קשקוש		קלנסווה	קלנסווה	(2)		09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	מוחמד שלביה		קלנסווה	קלנסווה	(2)		09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1.

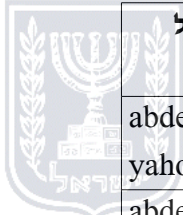
(2) כתובת: קלנסווה 406400.

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 חפזי מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2 (1)		09-8780641		abdemari@ya hoo.it



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		09-8788293	09-8788293	Mzg@013.net .il

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1545.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 121 לחוק. והחלפת שטח מאזור ציבורי פתוח לדרך ומדרך לאזור ציבורי פתוח ומתעשייה ומלאכה לדרך ומדרך לתעשייה ומלאכה והסדרת מגרשים מחדש. ללא שינוי בשטח של כל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

- 1- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 121 לחוק.
- 2- החלפת שטח מאזור ציבורי פתוח לדרך ומדרך לאזור ציבורי פתוח ומתעשייה ומלאכה לדרך ומדרך לתעשייה ומלאכה.
- 3- הקטנת קווי בנין כמסומן בתשריט.
- 4- קביעת הוראות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101 - 103
שטח ציבורי פתוח	401, 402
דרך מאושרת	301, 302
דרך מוצעת	201
שביל	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שביל	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	101, 103

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

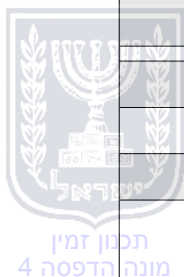
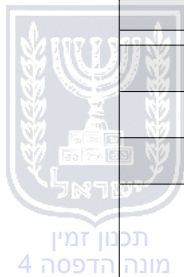
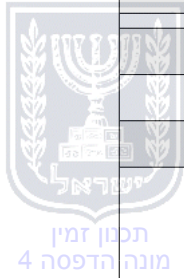
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	7,267.36	61.61
דרך מאושרת	1,514.68	12.84
ש.צ.פ.	2,830.76	24
שביל	184	1.56
סה"כ	11,796.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	847.47	7.18
דרך מוצעת	667.22	5.66
שביל	184	1.56
שטח ציבורי פתוח	2,830.77	24
תעסוקה	7,267.36	61.60
סה"כ	11,796.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו עלפי תכנית מאושרת במקום תכנית מש/1/7/33ב'
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	כל הוראות התכנית המאושרת במקום מש/1/7/33 ב' החלות על תכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו עלפי תכנית מאושרת במקום תכנית מש/1/7/33ב'
4.2.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	כל הוראות התכנית המאושרת במקום מש/1/7/33 ב' החלות על תכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	השימושים יהיו עלפי תכנית מאושרת במקום תכנית מש/1/7/33ב'
4.3.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	כל הוראות התכנית המאושרת במקום מש/1/7/33 ב' החלות על תכנית זו.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	השימושים יהיו עלפי תכנית מאושרת במקום תכנית מש/1/7/33ב'
4.4.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	כל הוראות התכנית המאושרת במקום מש/1/7/33 ב' החלות על תכנית זו.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	השימושים יהיו עלפי תכנית מאושרת במקום תכנית מש/1/7/33ב'
4.5.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	כל הוראות התכנית המאושרת במקום מש/1/7/33 ב' החלות על תכנית זו.



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				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי																
אחורי																
ציד-י- שמאלי																
ציד-י-ימני																
מעל הכניסה הקובעת																
5	5	4	4	3	15			55			2958	4225	4225	101	תעסוקה	תעסוקה
5 (1)	3	4 (1)	3	2	12			60			615	985	1231	102	תעסוקה	תעסוקה
5	3	3	4	2	12			60			905	1448	1810	103	תעסוקה	תעסוקה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<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>
6.2	ביוב וניקוז	<p>ביוב : המבנה יחובר 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.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p>ניקוז : ניקוז השטח ממי 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>
6.3	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	פיתוח סביבתי	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/ב/4</p> <p>לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p> <p>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, ויותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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.</p> <p>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>



פיתוח תשתית	6.5
<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>	

שרותי כבאות	6.6
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	



היטל השבחה	6.7
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 501-402-401-302-301-201, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

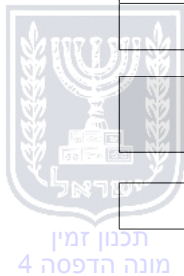
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר קבלת מתן תוקף לתכנית.





ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
 משרד אדריכלות ותכנון ערים
 קלנסווה 40640 ת.ת. 2541 טלפקס: 09-8780641 נייד: 050-7347155
 E-mail: abdemari@yahoo.it

22/11/2018

לכבוד:

הועדה המקומית - מזרח השרון - קלנסווה



טבלת הקצאה

לתכנית מס' 458-0703835 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7869	18	עבד אלחלים קשקוש		אזור תעשייה ומלאכה	035244631	4,225.79	
2	7869	16	מאליק זמירו מוחמד שלבאיה		אזור תעשייה ומלאכה	054456157 055153886	3,041.57	
3	7869	18-16	עיריית קלנסווה		דרך		1,514.68	
4	7869	18-16	עיריית קלנסווה		שטח ציבורי פתוח		2,830.76	
5	7869	25	עיריית קלנסווה		שביל		0.184	
סך הכול							11,796.80	





לתכנית מס' 458-0703835 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

פרטי החלקות המקצאות

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7869	101	עבד אלהים קשקוש		אזור תעסוקה	035244631	4,225.79	
2	7869	102	מוחמד שלבאיה		אזור תעסוקה	055153886	1,231.08	
3	7869	103	מאליק זמירו		אזור תעסוקה	054456157	1,810.49	
4	7869	201-301-302	עיריית קלנסווה		דרך		1,514.68	
5	7869	401-402	עיריית קלנסווה		שטח ציבורי פתוח		2,830.76	
6	7869	501	עיריית קלנסווה		שביל		0.184	
סך הכול							11,796.80	



עורך הטבלה אדר' מרעי עבד אל חפיז

חתימה _____ תאריך _____



10.4 דרכים .

- א. רוחב הדרכים, והמרווחים לצידן יהיו כמסומן בתשריט.
 ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והלכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניה, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית, עיליים ותת קרקעיים, כגון לתעלת ניקוז ו/או צנרת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
 ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשר יהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות משרד התחבורה, ותהיה בתחום המגרש .

10.5 חניון לילה .

חניה לשימוש משאיות .

10.6 שטח למבני ציבור + מתקנים הנדסיים + אחסנה .

ישמש לבניית מבנים לפי סעיף 188 לחוק .

10.7 תחנת תדלוק

ישמש להקמת תחנת דלק, בהתאם להוראות התכנית המאושרת מש/7/1/84 .

10.8 טבלת זכויות .

קו בניין			זכויות בניין							יעוד השטח
א	צ	ק	סה"כ אחוזי בניה (עיקרי + שירות)	אחוזי בניה לשטחי שירות	אחוזי בניה לשימושים עיקריים	גובה מרבי במטרים	מספר קומות	כיסו י קרקע	שטח מגרש (דונם) מינימאלי	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60%	עד 3	אזור תעשייה ומלאכה
			170%	70%	100%	15	3	55%	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50%	6 ומעלה	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60%	עד 3	תעסוקה ומסחר
			170%	70%	100%	15	3	55%	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50%	6 ומעלה	
לפי תכנית מאושרת מש/7/1/84										תחנת תדלוק
5	4	5	120%	40%	80%	15	2	40%		מבני ציבור