

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0935585

תכנית איחוד וחלוקה אזור תעשייה קלנסואה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית מש/33/1/7 ב' קובעת שטח לאיחוד וחלוקה שבו תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית מש/33/1/7 ב' סעיף 12.1 סעיף א. תכנית זו הינה המשך ברצף התכנוני של תכנית מש/33/1/7 ב' באופן שהיא קובעת את אופן הקצאות המגרשים שנקבעו בתכנית לבעלים השונים, על פי טבלת איזון המצורפת לתכנית זו כחלק בלתי נפרד ממנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית איחוד וחלוקה אזור תעשייה קלנסואה

מספר התכנית 458-0935585

1.2 שטח התכנית 426.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

199005 קואורדינאטה X

688499 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לשטח הבנוי של קלנסווה, בין דרך מספר 5614 לקו חשמל מתח עליון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק	12, 34-37, 41	1, 3-4, 9-11, 13-14, 33, 38-40, 42-44
7869	מוסדר	חלק	15-16, 25-29, 35	6-8, 10-11, 14, 17-18, 23-24, 30, 34, 36
7870	מוסדר	חלק		15-16, 18
8461	מוסדר	חלק		34-35

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

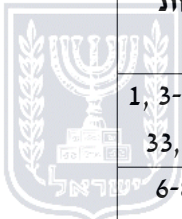
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/201 2		5315	6446	תכנית זו באה להשלים את תכנית מש/ 7 /1 /33 / ב ואינה מבטלת ו/או נוגעת לתהליכי תכנון אחרים.	כפיפות	מש/ 7 /1 /33 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי ליזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי ליזר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר תכנית מש/333/1/7 שהוכנה על ידי אדריכל טומי ריגלר	14: 31 10/03/2021	אבי ליזר	10/03/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		16: 06 30/11/2021	אהרון בוץ	24/11/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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, מקומית רשות		ועדה מקומית מזרח השרון	קלנסווה	רח 14 (1)		09-8781542	09-8783613	vaada@v- m- sharon.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5637.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית רשות		ועדה מקומית מזרח השרון	קלנסווה	רח 14		09-8781542	09-8783613	vaada@v-m- sharon.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי ליזר		אבי ליזר אדריכלות AL /Arch	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5625440		avi@al- arch.com
	שמאי	אהרון בוץ	373		תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	03-7510022	077-3510501	boutz@netvis ion.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מזרח השרון

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**

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בשטח התכנית מש/33/1/7 ב' בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א (א) 1 ולהוראות תכנית מש/33/1/7 ב' סעיף 12.1 סעיף א.
- ביטול סעיפים מהוראות התכנית מש/33/1/7 ב' שכבר לא רלוונטיים.



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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	103, 111, 116, 117, 119, 126, 131, 133
מבנים ומוסדות ציבור	108, 109, 113, 122, 125, 129, 135
קרקע חקלאית	136
שטח ציבורי פתוח	107, 110, 114, 118, 120, 124, 137 - 140, 144
דרך מאושרת	202, 203
דרך מוצעת	201A, 201B, 201C
שביל	112, 115, 141 - 143
חניון	132, 146
תחנת תדלוק	105
מסחר ותעסוקה	101, 102, 104, 106, 121, 123, 127, 128, 130, 134, 145

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	202
להריסה	דרך מוצעת	201A, 201B, 201C
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	113, 122
להריסה	מסחר ותעסוקה	121, 123, 134, 145
להריסה	שביל	115
להריסה	שטח ציבורי פתוח	114, 124, 137, 140
להריסה	תעשייה	103, 116
מבנה להריסה	דרך מאושרת	202, 203
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201A, 201B, 201C
מבנה להריסה	חניון	146
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	108, 109, 113, 122, 125
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	101, 102, 121, 123, 127, 128, 134, 145
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	107, 110, 114, 118, 137 - 140
מבנה להריסה	תעשייה	103, 111, 116, 117, 126, 131

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	115,950	27.19
חניון לילה	8,517	2
מבני ציבור	24,841	5.83
שבילים	1,030	0.24
שטח חקלאי	8,850	2.08
שצ"פ	21,071	4.94
תחנת תדלוק	2,800	0.66

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
32.82	139,980	תעסוקה ומסחר
24.26	103,447	תעשייה ומלאכה
100	426,486	סה"כ

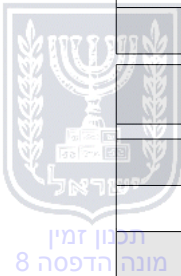
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.89	33,395.93	דרך מאושרת
19.05	80,689.82	דרך מוצעת
2.55	10,783.31	חניון
6.72	28,482.45	מבנים ומוסדות ציבור
31.28	132,484.65	מסחר ותעסוקה
1.97	8,331.87	קרקע חקלאית
0.21	893.36	שביל
5.92	25,073.52	שטח ציבורי פתוח
0.65	2,750.9	תחנת תדלוק
23.76	100,651.68	תעשייה
100	423,537.48	סה"כ

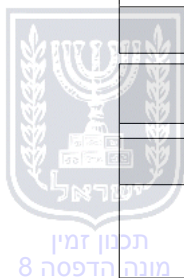


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333':</p> <p>א. איזור תעשייה ומלאכה.</p> <p>ב. מבנים רב תכליתיים.</p> <p>ג. מבני מלאכה ומסכים.</p> <p>ד. מבני אחסנה ושטחי אחסון.</p> <p>ה. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור.</p> <p>ו. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.</p> <p>ז. שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.</p> <p>ח. בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333':</p> <p>א. כל השימושים המותרים באזור תעסוקה וכן שימושים מסחריים למיניהם לרבות אולמות אירועים, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותים עסקיים, משרדים וכו'.</p> <p>ב. היקף המסחר בתחום התכנית לא יעלה על 15% מזכויות הבניה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333':</p> <p>א. רצועות ירק המפרידות בין שימושי הקרקע.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתית.</p> <p>ג. נוי, גינות, נטיעות, שדרות, שבילים, מגרשי ספורט וכו'.</p> <p>ד. לא יינתן היתר למבנה עם חזית מסחרית טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב בקני"מ 1:250 למגרש והבטחת מעבר לתשתיות כחלק מההיתר. יש להבטיח כי השצ"פ לאורך הכביש מס' 5614 יהווה הפרדה פיזית בין הכביש לשימושי המסחר הצמודים לו.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333'
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333':</p> <p>א. רוחב הדרכים והמרווחים לצידן יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניה, רחבות לתחנת</p>



4.5	דרך מוצעת
	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.
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	התכליות המותרות לחניון לילה בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333:
	חניה לשימוש משאיות.
4.6.2	הוראות
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	התכליות המותרות למבני ציבור+מתקנים הנדסיים+אחסנה בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333:
	ישמש לבניית מבנים לפי סעיף 188 לחוק.
4.7.2	הוראות
4.8	תחנת תדלוק
4.8.1	שימושים
	התכליות המותרות בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/ 1/ 333:
	ישמש להקמת תחנת דלק, בהתאם להוראות התכנית המאושרת מש/7/ 1/ 84.
4.8.2	הוראות
4.9	קרקע חקלאית
4.9.1	שימושים
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	בהתאם לתכנית מאושרת מש/7/1/33ב' סעיף 12. א. בהתאם לסעיף 12.1.3 בתכנית מש/7/1/33ב' לא יינתן היתר בניה למבנים טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב למקטע א - ז והבטחת השתלבות תכנית הבינוי שתבטיח מעבר תשתיות. ב. ניתן יהיה להוציא היתר למבנים לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת למקטע אחד לפחות על ידי הועדה המקומית, סימון המקטעים א-ז כפי שמופיעים בתכנית הבינוי המאושרת לתכנית מש/7/1/33ב'.
6.2	עתיקות
	בהתאם לסעיף 13 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב'
6.3	איכות הסביבה
	בהתאם לסעיף 11 בתב"ע מאושרת מש/7/1/33ב'
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, אשר תועבר לחתימת יושב ראש הועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1988 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך חמש שנים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה ירשמו בעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	בהתאם לסעיפים 14 ו 15 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב'
6.6	חשמל
	בהתאם לסעיף 16 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב'
6.7	תקשורת
	בהתאם לסעיף 16 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב'
6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	המועצה המקומית רשאית לגבות מבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית את הוצאות הכנת תכנית 458-0935585 לרבות: תכנון, ניהול, מדידות, פרצלציה, רישום החלוקה והוצאות משפטיות, על פי חלקו היחסי של כל מגרש מבין המגרשים הסחירים בלבד בשווי הכולל בהתאם לטבלת האיזון המאושרת.
6.9	תכנית בינוי
	שינויים לסעיף 12.1.13 בתכנית מש/7/1/33ב' א. לא יינתן היתר למבנה עם חזית מסחרית טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב למגרש והבטחת

6.9	תכנית בינוי
	השתלבות תכנית הבינוי שתבטיח מעבר לתשתיות. יש להבטיח כי השצ"פ לאורך כביש מס' 5614 יהווה הפרדה פיזית בין הכביש לשימושי המסחר הצמודים לו. ב. תנאי לאישור היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 למגרש או לחלקה המבוקשים, שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. ה. חזית אחידה לאורך כביש 5614. סעיף לא רלוונטי לביטול.
6.10	הפקעות ו/או רישום
	בהתאם לסעיף 20 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב', היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.
6.11	פיתוח סביבתי
	בהתאם לסעיף 17 בתכנית מאושרת מש/7/1/33ב'
6.12	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה. ב. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה הגשת תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
6.13	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	ביטול סעיף 11.6.2 בתכנית מש/7/1/33ב' בגין רישוי בניה למבנים רב תכליתיים להשכרה בשני שלבים. אין צורך בשלבויות ברישוי.
6.14	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	ביטול סעיף 12.7 בתכנית מש/7/1/33ב' בגין תנאי להוצאת היתרי בניה, הגשת דו"ח פיקוח לועדה המחוזית המראה על התקדמות נוספת בטיפול בעבירות הבניה שהוגשו בדו"ח.
6.15	הריסות ופינויים
	שינוי לסעיף 18 בתכנית מש/7/1/33ב' המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי מקדים לקבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>שלב מקדמי</td> <td>בתכנית מש/7/1/33ב' השלב המקדמי הינו הרחבת כביש 5614 לכל אורכו (דו מסלולי, דו נתיבי) ורמזור 2 צמתי הכניסה לקלנסווה. הביצוע הסתיים - השלב בוצע ואינו רלוונטי.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>שלב א'</td> <td>בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב'</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>שלב ב'</td> <td>בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב' למעט שינוי התנאי לאישור תב"ע נפרדת לחיבור אזור התעשייה אל כביש 444. ביצוע החיבורים אל כביש 444 לא יהיה תנאי מוקדם לשלב ב'.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	שלב מקדמי	בתכנית מש/7/1/33ב' השלב המקדמי הינו הרחבת כביש 5614 לכל אורכו (דו מסלולי, דו נתיבי) ורמזור 2 צמתי הכניסה לקלנסווה. הביצוע הסתיים - השלב בוצע ואינו רלוונטי.	2	שלב א'	בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב'	3	שלב ב'	בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב' למעט שינוי התנאי לאישור תב"ע נפרדת לחיבור אזור התעשייה אל כביש 444. ביצוע החיבורים אל כביש 444 לא יהיה תנאי מוקדם לשלב ב'.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	שלב מקדמי	בתכנית מש/7/1/33ב' השלב המקדמי הינו הרחבת כביש 5614 לכל אורכו (דו מסלולי, דו נתיבי) ורמזור 2 צמתי הכניסה לקלנסווה. הביצוע הסתיים - השלב בוצע ואינו רלוונטי.											
2	שלב א'	בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב'											
3	שלב ב'	בהתאם לתכנית מש/7/1/33ב' למעט שינוי התנאי לאישור תב"ע נפרדת לחיבור אזור התעשייה אל כביש 444. ביצוע החיבורים אל כביש 444 לא יהיה תנאי מוקדם לשלב ב'.											

7.2 מימוש התכנית

רישום המקרקעין יבוצע מוקדם ככל הניתן לאחר אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8