

1

4 תיקים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה (המהווית) משנת מיום 2008/10

טן מתלונן המחוז תאריך 24-11

# תכנית מס' מש/1/7/261

מגורים בקלנסואה

משרד המס
מחוז מרכז
06.03.2011
נתקבל
תיק מס'

## הוראות התכנית

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון

סוג התכנית : תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 261/1/7/261  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 מתאריך 30/1/10  
 יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

### הרקע לתכנון

החלוקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7825 חלקה 2. על החלוקה הני"ל חלה תכנית מתאר מסי מ/644/5, אשר קובעת את שטח החלוקה לאיזור תעשייה ומלאכה.

יום התכנית מבקש שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה למגורים ב'.

קביעת שטחים לצרכי ציבור.

קביעת מערכת דרכים.

קביעת הוראות בניה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז המרכז  
תכנית מס' מש/1/7/261

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בקלנסווה	שם התכנית	1.1
20 דונם.	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 3	מהדורות	1.3
2.03.2011	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג התכנית	1.4
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
	מקום התכנית	1.5
"מזרח השרון" 687700, 198900	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1
	נתונים כלליים	
	תאור מקום	1.5.2
קלנסווה	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית	
קלנסווה 40640	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4
לי"ר לי"ר לי"ר	ישוב שכונה רחוב מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/5/644	• שינוי	הוראות התכנית יחולו במידה ולא שונו בתכנית זו.	1677	03/12/1970

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מש/0/1/7/7 תכנית המתאר של קלנסואה	תכנית זו משנה את תכנית מתאר קלנסואה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ - 3640	26/3/1989

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

מסמכי התכנית		1.7									
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך
לי"ר	ו. מחוזית	מרעי ע. אל חפיו	26/06/08	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית	26/06/08	ו. מחוזית	מרעי ע. אל חפיו
לי"ר	ו. מחוזית	מרעי ע. אל חפיו	26/06/08	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התכנית	26/06/08	ו. מחוזית	מרעי ע. אל חפיו
12-9-2010	רשות הניקוז	גסאן עבד אלחי	15/07/10	1	8	1:500	מנחה	נספח ניקוז	15/07/10	רשות הניקוז	גסאן עבד אלחי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	לי"ר	052-4743716	052-4743716	ת.ד. 2484 קלנסווה	לי"ר	לי"ר	035601111	מוחמד סלים ג'יוסי	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	052-4743716	052-4743716	ת.ד. 2484 קלנסווה	לי"ר	לי"ר	035601111	מוחמד סלים ג'יוסי	לי"ר	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abdemari@yahoo.it	09-8780641	050-7347155	09-8780641	קלנסווה 40640 ת.ד. 2541	מרעי עבד אל חפיז אדריכל ומתכנן ערים	116406	029945680	מרעי עבד אל חפיז	אדריכל	עורך ראשי
Yaga9@yahoo.com	09-8780595	050-5379332	09-8780595	קלנסווה ת.ד. 342	מודד מוסמך	724	056264468	ג'וסי יחיא	מודד מוסמך	מודד
g-elhi@netvision.net.il	09-7932012	050-8372845	09-7935920	רח' יפו 48 ת.ד. 4433 טירה	מהנדס ניקוז	39752	058962671	ג'סאן עבד אלחי	מהנדס אורחי	יועץ ניקוז

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 'מזרח השרון' קלנסואה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ומלאכה לאזור מגורים ב', צבורי פתוח ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי יעוד משטח לתעשייה לייעוד למגורים ב', לדרכים ולשצ"פ.
- 2- שינוי ייעוד משטח חקלאי לייעוד למגורים ב', לשצ"פ ולדרכים.
- 3- שינוי יעוד דרך למגורים ב'.
- 4- שינוי יעוד שצ"פ למגורים ב'.
- 5- קביעת זכויות והוראות בניה.
- 6- קביעת 112 יח"ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 20 דונם
----------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12,000 מ"ר	12,000 מ"ר	0	מ"ר	מגורים ב'
		112 יח"ד	112 יח"ד	0	מס' יח"ד	



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
חוק העתיקות התשלי"ח 1978.	לייר	301 - 323	מגורים ב'
חוק העתיקות התשלי"ח 1978.	לייר	201	דרך מוצעת
		202	דרך מאושרת
חוק העתיקות התשלי"ח 1978.	לייר	130 - 131	שטח צבורי פתוח

## 4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	
מגורים ב'	
4.1.2 הוראות	
א.	הוראות בניה 1-הבניה תהיה מחומרים קשחים. 2-גובה פני הבתים (0,0) יורם לגובה 58 מטר לפחות מפני הים. 3-במבנים קיימים קו הבנין הוא לפי מצב קיים ובניינים חדשים קו הבניין יהיה עפ"י הוראות התכנית. 4-בנית מרתף תהיה במסגרת קונטור קו בניין מאושר. 5-גובה המבנה אינו כולל את המתקנים הטכניים. בנית גגות רעפים תהיה לפי התקן הישראלי.
ב.	גגות רעפים
4.2 שם ייעוד: דרכים	
שימושים	
מדרכות	
א.	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל
ב.	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל
4.2.2 הוראות	
א.	

4.3 שם ייעוד: שצ"פ	
שימושים	
גן ציבורי, גינון, נטיעת עצים, מדשאות.	
א.	מתקני ספורט משחקים והצללה.
ב.	שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
ג.	שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
4.3.2 הוראות	
א.	חניה
ב.	לא תתאפשר חניה בתחום השצ"פ. הצללה היה מחומרים קלים בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר (לפי תכנית מס' ממ/5/644)

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				יעוד	
	שמאלי	ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת			גודל מגרש (מ"ר)
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	3	3	5	-	3 או 3 על עמודים	9	6	3	%30	420	-	-	20	120	400	מגורים א'	
4	3	3	5	-	3 או 3 על עמודים	9	12	6	%35	720	-	-	30	210	600 מעל		
5	3	3	5	-	2	9	-	-	%35	720	-	-	30	210	600 מעל	אזור תעשייה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.2 מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				יעוד	
	שמאלי	ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת			גודל מגרש (מ"ר)
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	3	3	5	1	4	14	8	4	%36	156%	-	30%	6%	120%	450 עד 599	מגורים ב'	
4	3	3	5	1	4	14	16	8	%42	181%	-	35%	6%	140%	600 מעל	מגורים ב'	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בנושא עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשלי"ח 1978.

### 6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.4 חניה

6.4.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה . במגרשים אשר שטחם מעל 600 מ"ר לא תתאפשר בחזית כניסה נפרדת לכל חניה בניצב לדרך.

6.4.2 החניה תהיה בתחום שטח המגרש ובמרתף חניה.

### 6.5 פיקוד העורף

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

### 6.6 פיתוח סביבתי

6.6.1 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, יותרו 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').

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.

6.6.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 פיתוח תשתיות**

- 6.7.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 הכוזות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.7.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת( למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.7.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**6.8 קולטי שמש על גג הבניין**

- 6.8.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.8.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.9 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.10 גינון**

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30%, ללא החניות, בניוי ומיסעות.

**6.11 פסולת בניין ועודפי עפר**

יש לפנות פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

**6.12 ניקוז**

בהתאם למסקנות נספח הניקוז ושימור מי נגר עילי, יתכננו פתרונות שיאושרו ע"י מהנדס ועדה מקומית בעת מתן ההיתר.

**6.13 חיזוק מבנים קיימים**

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

6.13.1 - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.13.2 - על הבקשה להיתר יוחל נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות 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).



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לייר	לייר	לייר

**7.2 מימוש התוכנית**

הביצוע מיד לאחר אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
26/06/08		לייר	035601111	מוחמד סלים גיוסי	מגיש התוכנית
26/06/08		לייר	035601111	מוחמד סלים גיוסי	בעלי עניין בקרקע
26/06/08		לייר	029945680	ארכיטקט מרעי עבד אל חפז	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית