

1

2011/13 'ז' 10A

תכנית מס' מש/1/7/227 א

נבדק וניתן לתפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/מס' מיום:

אדריכלות תואלה פוטק 25/6/11

מבא"ת 2006
10.5.15

1-91072000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3 תלפ
15 8

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/1/7/227 א

שם התכנית: חזית מסחרית צמודה למגורים

משרד הפנים
מחוז מרכז
29-04-2015
תיק מס' נתקבל

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון</p> <p>תכנית מס' 227/1/13 'ז' 10A הועדה המקומית ביישובתה מס' 20110501 מיום 12.02.11 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל. מגדס הועדה יו"ר הועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 20.11.13 (2013) - 227/1/13 א לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> החרונת וקרעה טעונה אישור השר</p>	
--	--

יו"ר הוועדה המחוזית 2015-09-11

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מזרח השרון"
28-04-2015
ג' תתקב
חתימה
2015

22/04/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

הרקע לתכנון

המגרש נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7861 חלקי חלקה 16 מגרש 21. על המגרש הנייל חלה תכנית מסי ממ/644/5, אשר קובעת את שטח המגרש לאזור מגורים ג' (35% זכויות בניה בקומה) לשלוש קומות. יזם התכנית מבקש שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ב' והוספת חזית מסחרית צמודה למגורים בקומת קרקע בחלק הצפוני מהמגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חזית מסחרית צמודה למגורים
מש/1/7/ א 227

שם התוכנית :
מספר התוכנית:

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

0.662 ד'

• מתן תוקף

שלב

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

22/4/2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה X 198575
קואורדינטה Y 688050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית קלנסווה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה השרון
יישוב קלנסווה
שכונה מזרחית
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	16

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9-12-1976	1677	תכנית זו משנה את תכנית מ/מ/644/ג' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מ/מ/644/ג' מומשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/644/ג'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מרעי עבד אלחפז	22-4-15	לי"ר	1 + 14 טבלת זכויות מהתכנית המאושרת ממ/644/5'ג	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
		מרעי עבד אלחפז	22-4-15	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		מרעי עבד אלחפז	22-4-15	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה, חליה ובינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	054-6171517	לי"ר	2394 ת.ד. קלנסווה	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	054456918	לי"ר	תכנת חשב

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	054-6171517	לי"ר	2394 ת.ד. קלנסווה	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	054456918	לי"ר	תכנת חשב

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עליו
לי"ר	לי"ר	054-6171517	2394 ת.ד. קלנסווה	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית	054456918	לי"ר	תכנת חשב	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abdemari@yahoo.it	09-8780641	050-7347155	09-8780641	40640 קלנסווה 2541 ת.ד.	לי"ר	מרעי עבד אלחפזי	29945680	116406	מרעי עבד אלחפזי	מרעי עבד אלחפזי
mzg@013.net	09-8788293	050-7686203	0737368893	40640 קלנסווה 243 ת.ד.	לי"ר	גזאוי מוסא	043198233	1269	גזאוי מוסא	גזאוי מוסא

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה למגורים, הוספת חזית מסחרית צמודה למגורים בקומת הקרקע בחלק הצפוני של המגרש, הקטנת מס' יחידות הדיור וקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי הבניה למגורים מ- 105% ל- 180.9%
- הוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע בשטח של 100 מ"ר.
- הקטנת מס' יחידות הדיור מ- 6 יח"ד על פי התכנית המאושרת ל- 5 יח"ד.
- הקטנת קווי בניין כמסומן בתשריט.
- הריסת המסומן בתשריט להריסה.
- שינוי הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.662

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בתכנית המאושרת אין הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות.		1065.12	370.02	695.10	מ"ר	מגורים
		5	-1	6	מס' יח"ד	
		90	+90	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	חזית מסחרית	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מגורים ב'	100%	מגורים ב'
	662		662

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
שטחי שירות וחניה		ב.
חזית מסחרית בקומת הקרקע		ג.
הוראות		4.1.2
בניה קשיחה	סוג בניה	א.
טיח או שליכט, ציפוי אבן	חומרי גמר	ב.
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.	חזית מסחרית	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונום (יחיד/נטו)	מספר יחיד/מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל							שירות	עיקרי	שירות	שירות				
כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	4	15	49	7.55	5	180.90	1197.50	-	-	33.10 לכל קומה	662	1	מגורים	מגורים ב'		
כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	כסומן בתשריט	-	-	15.10	-	-	15.10	100	-	-	90			מסחר			

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחום המגרש ועל פני התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 סטיה ניכרת

- 6.3.1 כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.4 פיתוח סביבתי

- 6.4.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית.
- 6.4.2 התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 פיתוח תשתיות

- 6.5.1 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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.5.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.5.3 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.

6.6 קולטי שמש על גג הבניין

- 6.6.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

- 6.6.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7 גינון

6.7.1 שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-15%, ללא החניית, בינוי ומיסעות.

6.8 הריסת מבנים וגדרות

6.8.1 תנאי למתן היתר בניה - הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.9 ניקוז

6.9.1 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. שטחים 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.

6.9.2 לעת מתן היתר בניה יש להיערך לפתרון טיפול בניקוז לאור חו"ד רשות הניקוז על פיה בהסתברות של אחת ל- 30 שנה תיתכן הצפת השטח.

6.9.3 טרם מתן היתרי בניה על מהנדס הועדה המקומית לבחון כל היתר לגופו בהתייחס לאפשרות הצפה כפי שקבעה רשות הניקוז.

6.10 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 :

6.10.1 - 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.

6.10.2 - 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).

6.11 פתרון הביוב

הביוב בקלנסווה מחובר למערכת הביוב העירונית ונשפך למכון טיהור שפכים תנובות .

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיד אחרי אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חכמת חישב	חתימה:	תאריך: 26/4/15
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: מרעי עבד אלחפז	חתימה:	תאריך: 26/4/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: חכמת חישב	חתימה:	תאריך: 26/4/15
	תאגיד:		מספר תאגיד:

חכניה מפורטה מס' א/מ/666/ג' קלוניאוק

שנוי להכניה מחאר מס' א/מ/666/ג' קלוניאוק

א. מחוז המרכז

נפח מסלול

מועצה מקומית קלוניאוק

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

ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניאוק

ד. המתכנן: מחלקה טכנית המרכז.

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

אזור מגורים ג'

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

* 1. אחוזי הבניה כוללים טעח מרפסות, חדרי מדרגה וכו'.

2. טעחי הבניה מחושבים לפי טעח מגרס נטו (לאחר כל הפקטור לצרכי צבור).

ג. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' א/מ/666/ג' קלוניאוק חסארנה בתקפן למעט הסינוי המפורט לעיל.

מחלקה טכנית
"התדכ"ז"

חתימת המתכנן

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

מחלקה טכנית

מס' א/מ/666/ג'

תאריך 38/3

חתימת המועצה המקומית

חתימת המועצה

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לבניה ולהכנון עיר

מס' א/מ/666/ג'

לפקדה בישיבה מס' 32/3

תאריך 9/12/1977

חתימת המועצה המקומית

חתימת המועצה המקומית