

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0153544

מחוז מרכז

20-08-2015

נתקבל

תיק מס'

הוספת חזית מסחרית

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
תכנית מפורטת סוג תכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

16-11-2015

נתקבל

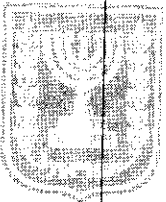
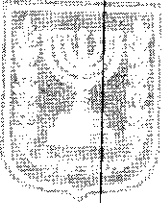
אישורים

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 458-0153544
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20140001 ביום 18/6/15
מזכה לל המחוזה
הועדה המחוזית
י"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מזרח השרון"
13-08-2015
נתקבל
חתימה
מזכה ל

דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7861 חלקה 17 מגרש 2. על החלקה הנייל חלה תכנית מפרטת מס' ממ/ 644 / 5 ג, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים א'.
זם התכנית מבקש הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 15% מקומת קרקע (100 מ"ר). וניוד שטחים שסך הכל לא יעלה על 90% שטח עקרי במגרש. והקטנת קווי הבנין כמסומן בתשריט. קביעת הוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

הוספת חזית מסחרית

ומספר התכנית

458-0153544

מספר התכנית

מחלקת תכנון

0.721 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

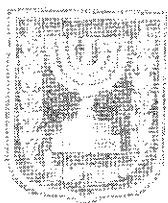
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



מחלקת תכנון

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

198475 קואורדינאטה X

688025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלנסווה			

שכונה הכיכר המרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק		17

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1978		2430	תכנית זו משנה את תכנית ממ/644/5 ג' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ממ/644/5 ג' ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/644/5 ג



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מסמך עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפיו מרעי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			עבד אל חפיו מרעי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חניה	מנחה	1:250	1	17/06/2015	גיסאן עבד אלחאי		17/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/06/2015	עבד אל חפיו מרעי		24/06/2015	גליון: 1	לא

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
	פרטי	חלמי מרעי			קלנסווה	(1)		054-7616737	09-8780641	
	פרטי	מהדיה מרעי			קלנסווה	(1)		054-7616737	09-8780641	

הצעה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 40640

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חלמי מרעי			קלנסווה	(1)		054-7616737	09-8780641	
בעלים	מהדיה מרעי			קלנסווה	(1)		054-7616737	09-8780641	

(1) כתובת: קלנסווה 40640

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		קלנסווה	(1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		050-7686203	09-8780641	mzg@013.net
מוסמך מהנדס	יועץ תחבורה	גיסאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפר	48	09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il

תכנית מס' 458-0153544 - שם התכנית: הוספת חזית מסחרית

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 342.



מועד הפיקה: 11/08/2015 11:43 - עמוד 8 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 חזית מסחרית בשטח של 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת חזית מסחרית בשטח של 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11.
- 2- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- 3- הריסת המדרגות כמסומן בתשריט.
- 4- שינוי הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.721	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	757.05	648.9
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+108.15	108.15

שטח בניה מכסימלי לפי התכנית המאושרת שאינה מפרידה בין עיקרי לשירות.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ב'
מבנה להריסה	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	721	100
סה"כ	721	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	687.57	100
סה"כ	687.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. שטחי שירות וחניה</p> <p>ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. סוג בניה בניה קשיחה</p> <p>ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן</p> <p>ג. חזית מסחרית יותרו כל סוגי המסחר העירוני למעט מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש, לאישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה.</p> <p>לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר - חדרי האשפה והמחסנים - יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים.</p>

תכנית מס': 458-0153544 - שם התכנית: הוספת חזית מסחרית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(4)	(3)	(3)	3 (2)	6	25				648.9 (1)	721	1	מגורים	בי מגורים		
(3)	(4)	(3)	(3)			15				108.15 (1)	721	1	מסחר	בי מגורים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל את שטחי השירות

(2) על הקרקע או על קומת עמודים מפולשת.

(3) כמסומן בהשריט.

(4) המגרש מינזי ולכן אינו כולל קו בנין אחורי.

6. הוראות נוספות

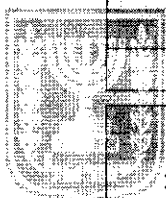
<p>6.1 חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: מס' 1, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ת' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיתוח סביבתי 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</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח תשתית 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם</p>	<p>6.7</p>

6.7 פיתוח תשתית	
<p>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>	



6.8 קולטי שמש על הגג	
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

6.9 שרותי כבאות	
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	



6.10 היטל השבחה	
<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>	

6.11 הריסות ופינויים	
<p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המדרגות המסומנות בתשריט להריסה.</p>	

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>0</td> <td>1</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	1	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	1	לי"ר					



7.2 מימוש התכנית	
<p>מיד אחרי אישורה</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חלמי מרעי	סוג:	תאריך: 11/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>חלמי</i>	

מגיש התכנית	שם: מהדיה מרעי	סוג:	תאריך: 11/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>מהדיה</i>	

בעל עניין בקרקע	שם: חלמי מרעי	סוג: בעלים	תאריך: 11/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>חלמי</i>	

בעל עניין בקרקע	שם: מהדיה מרעי	סוג: בעלים	תאריך: 11/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>מהדיה</i>	

עורך התכנית	שם: עבד אל חפז מרעי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>עבד אל חפז</i>	

