

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0332718

תכנית הסדרת תוואי נחל

מחוז

מרכז

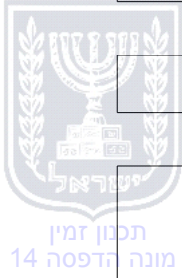
מרחב תכנון מקומי

מזרח השרון

תכנית מפורטת

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

- 1- תכנית מפורטת שבאה להסדיר תוואי נחל בהתאם לתכניות מאושרות מש/114/7, מש/136/7א מש/32/7 ובהתאם לתכנית המפורטת המחוזית מח/ש/304 ותכנית המתאר מח/276.
- 2- ביטול שטח פרטי פתוח.
- 3- קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית הסדרת תוואי נחל

מספר התכנית 458-0332718

1.2 שטח התכנית 17.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
	קואורדינאטה X	197800
	קואורדינאטה Y	688350

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7874	מוסדר	חלק	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2000	323	4932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 7 /1 114. הוראות תכנית מש/ 7 /1 114 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 7 /1 /114
07/10/2010	247	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 7 /1 /136 א. הוראות תכנית מש/ 7 /1 /136 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 7 /1 /136 א
22/06/1999	3949	4770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 7 /1 /132. הוראות תכנית מש/ 7 /1 132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/ 7 /1 /132



## 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 אלרחמן זמירו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלרחמן זמירו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/01/2017	עבד אלרחמן זמירו	18/01/2017	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא		06/09/2016	עבד אלרחמן זמירו	06/09/2016	1	1: 500	מנחה	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	קלנסווה	(1)	33	09-8780388	09-8781202	a_zmiro@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית קלנסווה ת"ד 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קלנסווה	קלנסווה	(1)	33	09-8780388	09-8781202	a_zmiro@yahoo.com

(1) כתובת: עיריית קלנסווה ת"ד 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			אפוטרופוס	קלנסווה	(1)				
בעלים	מוחמד אבו שאח			קלנסווה	רח 121 (1)	23	073-7368893		a_zmiro@yahoo.com
בעלים	האשם נאטור			קלנסווה	רח 121 (1)	12	073-7368893	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com
בעלים	השאם נאטור			קלנסווה	רח 121 (1)	23	073-7368893	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com
בעלים	טלאל נאטור			קלנסווה	רח 121 (1)	23	073-7368893	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
a_zmiro@yahoo.co	09-8788293	073-7368893	35	רח 121	קלנסווה			מרים נאטור	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co	09-8788293	073-7368893	2	רח 121 (1)	קלנסווה			סאלם נאטור	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co	09-8788293	073-7368893	35	רח 121 (1)	קלנסווה			סאמר נאטור	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co		073-7368893	23	(1)	קלנסווה			ערבי נאטור	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co		073-7368893	23	רח 121 (1)	קלנסווה			חלימה שאכר	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co		073-7368893	23	רח 121 (1)	קלנסווה			עאישה שאכר	בעלים
m									
a_zmiro@yahoo.co		073-7368893	23	רח 121 (1)	קלנסווה			פאטמה שאכר	בעלים
m									

(1) כתובת: קלנסווה ת"ד 772.

**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 אלרחמן זמירו	121593		קלנסווה	רח 12 (1)	35	073-7368893	09-8788293	a_zmiro@yah
שמאית מקרקעין	שמאי	עאידה ג'באלי	1132		טייבה	(2)		09-7991810	09-7991810	aida_jab@int
מודד	מודד	ע.אללטיף חדיגה	1289		קלנסווה	רח 121 (3)	35	09-8780564	09-7872988	abdkmed@g
										mail.com

(1) כתובת: קלנסווה ת"ד 772.

(2) כתובת: טייבה המשולש 40400 ת.ד. 86.

(3) כתובת: קלנסווה ת"ד 5800.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה קלנסווה

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**

הקמת שכונת מגורים והסדרת שצ"פ לאורך תוואי הנחל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. התאמת תוואי הנחל לתכנית מח/276

2. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח

3. חלוקה למגרשים

4. קביעת הוראות והנחיות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	17.475
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בגלל חלוקת המגרשים יש הגדלה במספר יח"ד בחלקה שעלתה ב 3 יח"ד יותר מאשר מספר היח"ד במצב המאושר	75		+3	72	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחים עיקריים השתנו לטובה לשצ"פ.	9,342.95		-104.65	9,447.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מוצע	503.8		+503.8		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

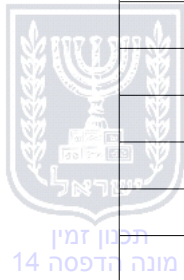
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
דרך משולבת	22, 21
מגורים ג'	18 - 14, 12 - 1
מגורים ומסחר	19, 13
נחל/ תעלה/מאגר מים	23
שטח ציבורי פתוח	25, 24

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.32	577.7	דרך מאושרת
8.71	1,518.66	דרך משולבת
52.52	9,153.36	מגורים ג
24.32	4,238.91	נחל
5.98	1,041.55	פרטי פתוח
5.15	896.8	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>17,426.98</b>	<b>סה"כ</b>

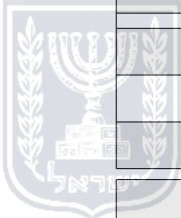
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.30	575.96	דרך מאושרת
7.99	1,392.88	דרך משולבת
48.65	8,480.25	מגורים ג'
7.16	1,247.97	מגורים ומסחר
22.16	3,863.91	נחל/ תעלה/מאגר מים
10.74	1,871.6	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>17,432.58</b>	<b>סה"כ</b>

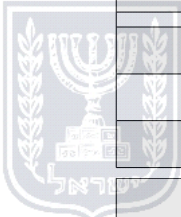


**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לבניית בית מגורים בלבד. שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב. גינון ונטיעות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לגינון, מתקנים למשחקי ילדים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	התכנון המפורט והביצוע יהיו באישור רשות הניקוז
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועה מוטורית ורגלית
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת לשימוש להולכי רגל ורכבים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1-קומת קרקע למסחר(מכולת. בית מרקחת. מרפאות למתן שירותי בריאות) 2-בקומות א.ב.ג. למגורים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
5		3	3	(2) 3	(1) 6	783.51	114.66	668.85	637	1	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	(3) 6	780.15	114.15	666	634.3	2	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	439.62	62.79	376.83	418.71	3	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	438.21	62.58	375.63	417.37	4	מגורים	ג' מגורים	
5		3	3	(2) 3	3	547.32	78.18	469.14	521.27	5	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	451.11	64.44	386.67	429.65	6	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	(1) 6	778.74	113.94	664.8	633.16	7	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	553.14	79.02	474.12	526.8	8	מגורים	ג' מגורים	
5		3	3	(2) 3	(1) 6	780	114.15	665.85	634.27	9	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	435.69	62.22	373.47	414.97	10	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	437.01	62.43	374.58	416.23	11	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	494.58	70.65	423.93	471.05	12	מגורים	ג' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 3	(1) 6	771.84	112.95	668.89	627.53	13	מגורים	מגורים ומסחר	
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1		288.88	37.68	251.2		13	מסחר	מגורים ומסחר	
(5)	(5)	(5)	(5)	(2) 3	3	479.46	68.49	410.97	456.66	14	מגורים	ג' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)	(2) 3	3	584.94	83.55	501.39	557.12	15	מגורים	ג' מגורים	
5	4	3	3	(2) 3	3	425.34	60.75	364.59	405.1	16	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3	(2) 3	3	468.3	66.9	401.4	446.02	17	מגורים	ג' מגורים	
4	3	3	3	(2) 3	3	483.45	69.06	414.39	460.46	18	מגורים	ג' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 3	(1) 6	768.3	111.66	661.45	620.43	19	מגורים	מגורים ומסחר	
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1		291.24	38.64	252.6		19	מסחר	מגורים ומסחר	
					75	10915.52	1572.57	9342.95	(7) 9728.22		<סך הכל>	ג' מגורים	
						580.12	76.32	503.8			<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2 יחיד לקומה סה"כ 6 יחידות.

(2) 3 קומות מעל קרקע או על קומת עמודים מפולשת.

(3) 2 יחיד לקומה סה"כ 6 יחידות.

(4) 3 קומות מעל קומת מסחר.

(5) לפי מצב בנייה הקיים.

(6) בקומת הקרקע.

(7) סה"כ שטח מגורים 8480.25 בנוסף לכך שטח של 1247.97 מגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1, מימוש מגרשי המגורים בלבד עם פרסום הפקעת השטחים לצורכי הציבור                  2, בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתר בניה</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
<p>1. איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.                  2. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.                  3. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.                  4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום.                  5. היתרי בניה יותרו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.                  6. מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1. ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.                  2. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1, גובה 00.00 לפתוח                  גובה פיתוח פני השטח יהיה לפחות 20 ס"מ מעל הכביש הקרוב בנקודה הגבוהה של הכביש ליד הבית                  2, גובה 00.00 של המבנים בתוך הקו הכחול יהיה +35.55                  3, למתן היתרי בניה: הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש עליו מבוקש ההיתר ואשר תכלול בין היתר, שיפועי קרקע מתוכננים, דרכי גישה לרכב פרטי, התחברות לביוב העירוני וגדרות.                  4, המבנים בצמוד לנחל יהיו על קומת עמודים בלבד ובאשור רשות הניקוז                  5, תנאי למתן היתר בניה במתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם כולו, הכוללת: קווי בניין, תשתיות, פיתוח נופי.</p>	



6.7

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 6, הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש, אשר תכלול חניה, גינון, תכנית התחברות לביוב עירוני, ניקוז וגדרות
- 7, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסות בפועל בכל מגרש
- 8, תנאים למתן היתר בניה לבניינים המוצעים ולא הקיימים. יש להמציא אשור רשות הניקוז.
9. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים. יהיה הקמת גדר כחיץ בין השצ"פ לבין יעוד המגורים.
10. איחוד והחלוקה יערך בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

6.8

**היטל השבחה**

ייגבה בהתאם לחוק

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14