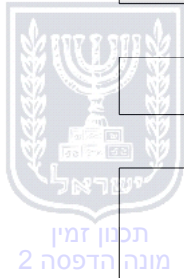


הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0628784

הוספת חזית מסחרית גוש 7861 חלקה 16 מגרש 11



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7861 חלקה 16 (חלק) מגרש 11, על החלקה הנייל חלה תכנית מפורטת מס' גמ/706 ו מפורטת מס' ממ/644/5 ג' אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. התכנית מציעה הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (168 מ"ר) והגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א) סעיף קטן 16 ושינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת חזית מסחרית גוש 7861 חלקה 16 מגרש 11

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0628784

שטח התכנית 0.673 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 16

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

198825 קואורדינאטה X

687900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מזרחית לקלנסווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלנסווה	רח 1		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 5 /644 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 5 /644 ג
19/08/1965		1205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 706 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 706



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפז מרעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל חפז מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/03/2018	עבד אל חפז מרעי	12/03/2018	עמודים: 1-2	כן
חניה	מנחה	1: 250	1	12/03/2018	עבד אל חפז מרעי	12/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2018	עבד אל חפז מרעי	12/03/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	אחמד עבד אלפתאח חמודה			קלנסווה	(1)		052-5426420	09-8780641	hamudi_77@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 4064000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד עבד אלפתאח חמודה			קלנסווה	(1)		052-5426420	09-8780641	hamudi_77@hotmail.com

(1) כתובת: קלנסווה 4064000.

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 חפז מרעי		משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עאדל מתאני	705		קלנסווה	(1)		09-8780260	09-8780260	adel@bezeqint.net

(1) כתובת : קלנסווה 4064000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (168.25 מ"ר), והגדלת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 (47.11 מ"ר) ושינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (168.25 מ"ר).
- 2- הגדלת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 (47.11 מ"ר)
- 3- שינוי הוראות בניה

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

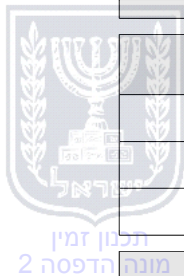
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	673	100
סה"כ	673	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	627.33	100
סה"כ	627.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א- מגורים.</p> <p>ב- שטחי שירות וחניה.</p> <p>ג- חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בניוי</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. לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר - חדרי האשפה והמחסנים - יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מפל	מגרש כולל	673	1	מגורים	ב'	מגורים ב'		
6	3	5	3	3 (2)	673	1	מסחר	מגורים ב'	מגורים ב'			
6	3	5	3	3 (2)	673	1	מסחר	מגורים ב'	מגורים ב'			

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) הגדלת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 (47.11 מ"ר).

(2) 3 קומות או 3 קומות על עמודים.

(3) הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומות קרקע (168.25 מ"ר)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

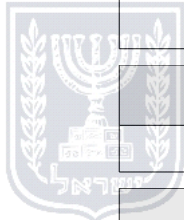


תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>	
<p>6.2 פיקוד העורף</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
<p>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 לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>	
<p>6.4 פיתוח תשתית</p>	<p>6.4</p>
<p>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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 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. ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.5 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.5</p>
<p>א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	





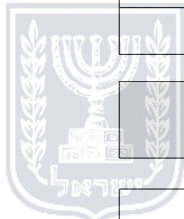
תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6.5	קולטי שמש על הגג
	<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>
6.6	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.7	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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

7673



אזור בנין ערים גלילי, מחוז המרכז,

תכנית בנין ערים מפורסת מס' 706/מ

ולקב
מינהל

נפה: השרון
כפר: קלנסרה
גוש: 7861
חלקה: 16

ב. גבולות התכנית: קו כחול על התורים המצורף מסמן את גבולות התכנית.

ג. בעל הפרט: שלימון אהרן קלנסרה כתובתו: קלנסרה

ד. המבצע: _____ כתובתו: _____

ה. מחבר התכנית: 33 כתובתו: קריית איציק 24 מא

ו. שטח התכנית: 34330 דונם

ז. מטרת התכנית: התקנת מערכת מיני שטח בקרקע ושינוי גובה קרקע
למטרת בניית קומה והגדלת שטח המבנה

ח. רשום דרכים: כל הדרכים שבשטח התכנית נועדו להפקעה ולהסמנה ע"ש הרשות המקומית

ט. רשום היסטוריה: השטחים המיועדים לבנינים צבוריים ושטחים פתוחים צבוריים יתפקעו בשעור של 25% מכל חלקה וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר מ/706/מ חלות על תכנית זו וכל ההוראות בקשר לשטח האיזורים מפורט כלוח האזורים הבא:

1. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

א. נספח: _____ ע"י חלחול או באמצעות תעלות נקוז לשביעת רצון השרד הבריאות ובאשרורו.

ב. בריב: _____ לכל בנין או קבוצת בנינים יסודרו בורות רוב ובורות מולחלים בהתאם לסטנדרטים ולדרישות משרד הבריאות ובאשרורו.

ג. הפסקת מיט: _____ הספקת מיט תהיה ע"י שאיבה מתוך בארות מקומיות ומגישי התכנית מתחייבים לבצע את כל הסדורים אשר ידרשו ע"י משרד הבריאות או בא כחו להבטחת איכות המים שבחיבה פיסית, חיסית ובקטריוולוגית.

ד. בריאות: _____ מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובאשרורו הפוסטכים, ולבצע כל הסדורים הסניטריים והאנטי פלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

ע ד י ק י
מהנדס בנין

פקודת בנין ערים
ועדה פתווית לבניה ולתכנון ערים
מחוז המרכז
מרחב הכנון עיר
תכנית מס' 706/מ
החליטה בשיבתה ה-109
מיום 27.3.18
החליטה לתת תוקף לתכנית הנקובה לעיל
יושב ראש הועדה

פקודת בנין ערים, 1956
הועדה הפקדתייה לתכנון ערים
חתימת בעל הפרט והתכנון ערים
מחוז המרכז
הכנית מס' 706/מ
המלצה
66 מיום 29.1.18
יושב ראש הועדה

לוח שימוש האזורים לת.ב.צ. מספר גמ' 706

9	8			7	6	5	4	3	2	1
תערו"ת	קרי בנין			שם לבניין עור	גובה דבולד	מסוימות % בניה או שטח בניה	מיינום שטח המנוש במס"ל	מספר המגורים	צב האזור	אזור
	אזור	צדדי	חזית							
	8	3	כספי מנסה	כספי	קטלוג	נח"מ	מסוימות מסוימות	1-33 35-46	מנסה	מנסה
							כאוסול מלוצים הנפולית	34	מנסה	מנסה
								43	מנסה	מנסה





תכנית מפורטת מס' מ/604/א-ב קלוניא

שנוי לתכנית מתאר מס' מ/604/א ב' קלוניא

א. מחוז המרכז

נפה פסו

מועצה מקומית קלוניא

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

ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניא

ד. המתכנן: מחלקה טכנית המרכז.

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

אזור מגורים ב'



אורך חזית מינימלי (במטר)	גודל מגרש מינימלי (במטר)	מירווחים (במטר)			מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	בניה * מקסימלית מותרת בכל הקומות	מס' קומות מינימלי	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	גודל המגרש (במ"ר)
		אחורי	צדדי	חזית					
18 או לפי מצב קיים	400 מ"ר	5	3	לפי תשריט	3 (1 לקומה)	90 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	30	עד 649
20		6	3	לפי תשריט	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	35	650 ויותר

* 1. אחוזי הבניה כוללים טח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.

2. שטחי הבניה מחושבים לפי טח מגרש נטו (לאחר כל הקפרטוח לצרכי צבור).

3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' מ/604/א ב' קלוניא תשארנה בתקפן למעט השינוי המפורט לעיל.



מחלקה טכנית, המרכז

חתימת המתכנן

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 מרחב התכנון קלוניא
 תכנית מ/604/א-ב קלוניא
 תיקון 30/3
 תאריך 9/12/2017
 חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לבניה ולהתכנון עיר קלוניא
 תכנית מס' מ/604/א-ב קלוניא הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 32/3
 תאריך 9/12/2017
 חתימת ועדה מקומית