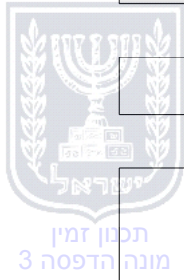


הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0627034

הוספת חזית מסחרית גוש 7825 חלקה 2 מגרש 9



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 7825 חלקה 2 מגרש 9, על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' הצ/1013 ותכנית 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 (60 מ"ר) והגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א) סעיף קטן 16 והקטנת קווי בנין כמסומן בתשריט ושינוי הוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת חזית מסחרית גוש 7825 חלקה 2 מגרש 9

ומספר התכנית

458-0627034

מספר התכנית

0.617 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

198800 קואורדינאטה X

687610 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 21		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1981	1050	2724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1013 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 1013
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



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		1	06/03/2018	עבד אל חפז מרעי	06/03/2018		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	06/03/2018	עבד אל חפז מרעי	06/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/03/2018	עבד אל חפז מרעי	20/03/2018		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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	עאיישה נאטור			קלנסווה	(1)	2	052-3420880	09-8780641	abdemari@yahoo.it

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה רח 21.

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		עאיישה נאטור			קלנסווה	(1)	2	052-3420880	09-8780641	abdemari@yahoo.it

(1) כתובת: קלנסווה רח 21.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אל חפזי מרעי		משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: קלנסווה במשולש ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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, תוספת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 והקטנת קווי הבנין כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 11, בסך הכל 25% מקומת קרקע (60 מ"ר).
- 2- הקטנת קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- 3- תוספת 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- 4- שינוי הוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 3**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	617	מגורים ג'
100	617	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	617	מגורים ב'
100	617	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים. ב- שטחי שירות וחניה. ג- חזית מסחרית בקומת קרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן 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>



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .

6.2

פיקוד העורף

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

6.3

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 בני 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 יסאר 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

6.4

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 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.

6.5

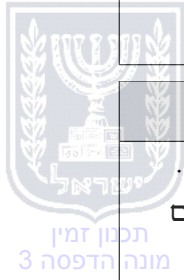
קולטי שמש על הגג

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

6.6

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
1- תותר בניה בקומה מעל לקומת קרקע בקווי בנין חוקיים. 2- לא תהיה כניסה לבנין המסחרי שבקו בנין קדמי 0 מהרחוב הראשי (כניסה צדדית). 3-תנאי להיתר בניה אישור יועץ נגישות.	
6.8 היטל השבחה	
א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לייר

7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה





תכנית מפורטת מס' מ/604/א-ב קלוניאדו

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

א. מחוז המרכז

נפה פסו

מועצה מקומית קלוניאדו

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

ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניאדו

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	649 עד	
20		6	3	לפי תשריט	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	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' קלוניאדו תשארנה בתקפן למעט השינוי המפורט לעיל.



מחלקה טכנית, המרכז

חתימת המתכנן

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 מרחב התכנון קלוניאדו
 תכנית מס' מ/604/א-ב
 תאריך התחילת ביצועה 30/3
 מועד תחילת תוקף 30/3
 לחתימת התכנית מ/604/א-ב
 סגן מנהל כללי לתכנון מ/604/א-ב
 יו"ר ראש ועדה

חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לבניה ולהתכנון עיר קלוניאדו
 חתימת מס' מ/604/א-ב המלצה
 להפקדה בישיבה מס' 32/3
 תאריך 9/12/2022
 מנהל הועדה מ/604/א-ב
 חתימת ועדה מקומית