

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-1302702

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - במגרשים 112-406 לפי תכנית 458-0935585.

מרכז

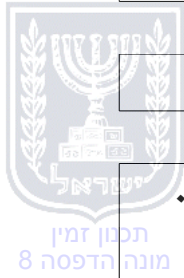
מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005360006/310>

דברי הסבר לתכנית

מבוקש הצרחת חלק ממגרש 406 לפי תכנית מפורטת מס' 458-0935585 לבין חלק ממגרש 112, התכנית מוגשת בהסכמת הבעלים וע"י עיריית קלנסווה במטרה לייצר 4 מגרשים חדשים מתוך צורך תכנוני עירוני חיוני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים -במגרשים 112-406 לפי תכנית 458-0935585.

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 458-1302702

1.2 שטח התכנית 17.492 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (16) (א) 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
קואורדינאטה X	198750
קואורדינאטה Y	688750

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה קלנסווה ליד סופר מרקט אלמשהדאוי קינג סטור

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			

שכונה אזור תעשיה קלנסווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7869	מוסדר	חלק		11, 25, 35, 49-50, 55, 59

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מח/ 276</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	7441	3214		06/02/2017
<u>458-0935585</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 458-0935585. הוראות תכנית 458-0935585 תחולנה על תכנית זו.	12191	5040		14/03/2024
<u>מש/ 7 / 1 / 33 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ 7 / 1 / 33 ב. הוראות תכנית מש/ 7 / 1 / 33 ב תחולנה על תכנית זו.	6446	5315		16/07/2012

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבד אל חפז מרעי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עבד אל חפז מרעי		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			1	04/12/2024	עבד אל חפז מרעי	10: 14 04/12/2024	כן

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	21/01/2024	עבד אל חפז מרעי	16: 44 21/01/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	20/05/2024	עבד אל חפז מרעי	07: 39 21/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קלנסווה עיריית קלנסווה (1		עיריית קלנסווה	קלנסווה			09-8781286	Naditaya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפז מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	עבד אללטיף חדיגה	1289		קלנסווה	(1)		073-7368893	Abdkmed@gmail.com

(1) כתובת: קלנסווה.

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, הצרחת שטח לבנייני ציבורי לאזור תעסוקה ומסחר ומאזור תעסוקה ומסחר לשטח בניין ציבורי והסדרת מגרשים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי סעיף מס' 62א (א) (1) לחוק.

2- החלפת שטח בניין ציבורי לאזור תעסוקה ומסחר ומאזור תעסוקה ומסחר לשטח בניין ציבורי.

3- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף מס' 62א.א(16)(א) 1 לחוק במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לבנייה שאינה מגורים -בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן.

4- קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בניין לפי סעיף מס' 62א (א) (4א) לחוק.

5- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף מס' 62א (א) (5) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	202 ,201
דרך מאושרת	301
מסחר ותעסוקה	102 ,101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	102 ,101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,930.22	11.03
שטח בנייני ציבור	4,869.38	27.84
תעסוקה ומסחר	10,693	61.13
סה"כ	17,492.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,930.2	11.03
מבנים ומוסדות ציבור	4,869.18	27.84
מסחר ותעסוקה	10,693.22	61.13
סה"כ	17,492.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
התכליות והשימושים המותרים למבני ציבור כוללים מתקנים הנדסיים ואחסנה	
4.1.2 הוראות	
חניה	א
א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .	
הוראות כלליות	ב
א-זכויות והוראות ע"פ תכנית מפורטת מס' 458-0935585 ותכנית מפורטת מס' מש/1/7/33 ב'. ב- התכנית קובעת קומה שלישית.	



4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
התכליות והשימושים המותרים : א. רוחב הדרכים והמרווחים לצידן יהיו כמסומן בתשריט. ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניה, רחבות לתחנת אוטובוסים נטיעות ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית, עיליים ותת קרקעיים, כגון לתעלת ניקוז ו/או צנרת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.	
הוראות	4.2.2



4.3 מסחר ותעסוקה	
4.3.1 שימושים	
התכליות והשימושים המותרים : א. כל השימושים המותרים באזור תעסוקה וכן שימושים מסחריים למיניהם לרבות אולמות אירועים, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותים עסקיים, משרדים וכו'.	
הוראות	4.3.2
חניה	א
א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .	
הוראות כלליות	ב
א-זכויות והוראות ע"פ תכנית מפורטת מס' 458-0935585 ותכנית מפורטת מס' מש/1/7/33 ב'. ב- התכנית קובעת קומה שלישית ורביעית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מגדל מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	101	2028	1014	1014	1014	60		15	3		4	4	4	5
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	102	8664	6065	13496 (2)	4332	50		18	4		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	2028	811.2	2028 (1)	1014	40		15	3		4	4	4	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	2840	1136	2840 (3)	1136	40		15	3		4	4	4	5

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף מס' 16(א) לחוק במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לבנייה שאינה מגורים -בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. (שטח עיקרי 80% + תוספת 20% = 2028 מ"ר).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף מס' 16(א) לחוק במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לבנייה שאינה מגורים -בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. (שטח עיקרי 150% + תוספת 500 מ"ר = 13496 מ"ר).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף מס' 16(א) לחוק במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית לבנייה שאינה מגורים -בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. (שטח עיקרי 80% + תוספת 20% = 2840 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי ו/או פיתוח

מגרשים חדשים למבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח מס' 201-202 יש להגיש תכנית בינוי בקני"מ 1:250 כחלק מהיתר הבניה.
תכנית הבינוי תכלול חניה, פיתוח, תברואה וכד'.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

יש לרשום את המגרשים החדשים, ולהגיש תצ"ר כתנאי להגשת בקשה להיתר.

6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 הריסות ופינויים

א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

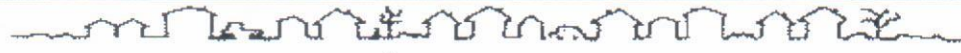
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי



ארכיטקט מרעי עבד אלחפיו
משרד אדריכלות ותכנון ערים
קלנסווה 40640 ת.ד 2541 טלפקס: 09-8780641 נייד: 050-7347155
E-mail: abdemari@yahoo.it

20/03/2024

לכבוד:

הועדה המקומית - מזרח השרון - קלנסווה

טבלת הקצאה

לתכנית מס' 458-1302702 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7869	112	עבד אלוהאב גיוסי עומר גיוסי		אזור תעסוקה ומסחר	053783999 035234459	10,693.01	
2	7869	406	עיריית קלנסווה		שטח בנייני ציבור		4869.38	
3	7869	59	עיריית קלנסווה		דרך מאושרת		1930.21	
סך הכול							17,492.60	

לתכנית מס' 458-1302702 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

פרטי החלקות המקצאות

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7869	101	עבד אלוהאב גיוסי עומר גיוסי		אזור תעסוקה ומסחר	053783999 035234459	2028.60	
2	7869	102	עבד אלוהאב גיוסי עומר גיוסי		אזור תעסוקה ומסחר	053783999 035234459	8664.60	
3	7869	201	עיריית קלנסווה		שטח בנייני ציבור		2,028.43	
4	7869	202	עיריית קלנסווה		שטח בנייני ציבור		2,840.76	
5	7869	301	עיריית קלנסווה		דרך מאושרת		1930.21	
סך הכול							17,492.60	

עורך הטבלה אדריכל מרעי עבד אל חפיו

חתימה

תאריך

21/3/24



10.4 דרכים .

- א. רוחב הדרכים, והמרווחים לצידן יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והלכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניה, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית, עיליים ותת קרקעיים, כגון לתעלת ניקוז ו/או צנרת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשר יהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות משרד התחבורה, ותהיה בתחום המגרש .

10.5 חניון לילה .

חניה לשימוש משאיות .

10.6 שטח למבני ציבור + מתקנים הנדסיים + אחסנה .

ישמש לבניית מבנים לפי סעיף 188 לחוק .

10.7 תחנת תדלוק

ישמש להקמת תחנת דלק, בהתאם להוראות התכנית המאושרת מש/84 /1/7 .

10.8 טבלת זכויות .

קו בניין			זכויות בניין							יעוד השטח
א	צ	ק	סה"כ אחוזי בניה (עיקרי + שירות)	אחוזי בניה לשטחי שירות	אחוזי בניה לשימושים עיקריים	גובה מרבי במטרים	מספר קומות	כיסו י קרקע	שטח מגרש (דונם) מינימאלי	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60 %	עד 3	אזור תעשייה ומלאכה
			170%	70%	100%	15	3	55 %	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50 %	6 ומעלה	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60 %	עד 3	תעסוקה ומסחר
			170%	70%	100%	15	3	55 %	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50 %	6 ומעלה	
לפי תכנית מאושרת מש/84 /1/7										תחנת תדלוק
5	4	5	120%	40%	80%	15	2	40 %		מבני ציבור