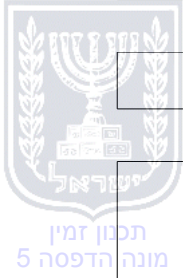


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-1135136

הסדרת מגרשים במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מערבית של קלנסווה במתחם מס' 1 בתכנית המתאר מח/276. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים להסדרת מגרשים והוספת זיכת הנאה להמגרשים פנמימיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מגרשים במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
458-1135136	מספר התכנית	
4.951 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (19)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
קואורדינאטה X	198200
קואורדינאטה Y	687650

**1.5.2 תיאור מקום**

קלנסווה - במרכז הוותיק של הישוב, בקרבת נחל אלכסנדר

**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	קלנסווה		

שכונה נחל אלכסנדר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	מוסדר	חלק		26, 32, 49-51

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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2020		1662	9247		כפיפות	458-0440883
06/02/2017		3214	7441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 276
19/10/1972			1868		החלפה	ממ/ 849 / 1



**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 אל חפיוז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפיוז מרעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 53 29/08/2022	עבד אל חפיוז מרעי	29/08/2022	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		15: 33 29/08/2022	עבד אל חפיוז מרעי	29/08/2022	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 08 29/08/2022	עבד אל חפיוז מרעי	29/08/2022	1	1: 500	רקע	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
	פרטי	מחמוד פרוגה (1)			קלנסווה		2	050-4334172	09-8780641	Mahmudfrg@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	פקס	דוא"ל
אדריכל	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)	4	073-7368893	073-7368893	Mzg@013.net.il

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1545.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

הסדרת מגרשים במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת החלקות לשני מגרשי מגורים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת בעלי הקרקע לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק. תיקון גבול בין חלקות בהסכמת בעלים ללא שינוי בגודל השטח.
- 2- הוספת זיכת הנאה לפי סעיף 62 א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	106 - 101
שטח ציבורי פתוח	402 ,401
נחל/תעלת נחל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	105 - 103 ,101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	105
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	105 - 103 ,101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
זיקת הנאה	מגורים ב'	106 ,103 ,102
מבנה להריסה	מגורים ב'	104 ,103

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,289.71	66.44
נחל	568.71	11.49
שטח ציבורי פתוח	1,092.94	22.07
סה"כ	4,951.36	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,289.72	66.44
נחל/תעלת נחל	568.7	11.49
שטח ציבורי פתוח	1,092.96	22.07
סה"כ	4,951.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1-מגורים. 2-שטחי שירות וחניה
<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>
	1- גן ציבורי, גינון , נטיעת עצים, מדשאות. 2- מתקני ספורט משחקים והצללה. 3- שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	: בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 3/ א. עבודות ייצוב העורק והגדות ב. התווית דרכי שירות לטיפול בעורק ג. הקמת גשרים ומעברים ד. פיתוח נופי
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ניקוז</b> א . יותרו בתחום העורק ורצועת המגן פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי . יותרו עיבודים חקלאיים , הקמת מעברים וגשרים להולכי רגל, לרכב שירות ולתשתיות בכפוף לאישור רשות הניקוז . ברצועת ההשפעה תותר גס התווית דרכי שירות לטיפול בעורק אשר ישולבו בפיתוח השצ"פ המוצע מצידי הנחל בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 3/. ב. בתחום הנחל לא יבוצעו עבודות ולא תותר הקמת מבנים . ג. הרשות המקומית רשאית לבצע עבודות על מנת להגן על הנחל , על מערכות הניקוז , על ערכים נופיים וכדו'. ד. הנחלים ורצועות המגן שלהם יישמרו כשצ"פים רציפים . ה. קו הבניין ואופי הפיתוח בכל קטע נחל יקבעו ע"פ אופיו בהתאם לתכנון נופי שיערך לאותו קטע נחל , ועל פי הנחיות הנספח הנופי של תכנית זו המאפיין 3 מופעים מרכזיים של נחל אלכסנדר בתחום תכנית זו : נחל אלכסנדר אורבאני תחום נחל אלכסנדר שבתון החלק המנונה של קלנסווה הוגדר כשצ"פ רובעי. רוחב הנחל 13.6 מי ורוחבן הכולל של רצועות הפיתוח לצידיו 17.5 מ 1 ברוחב מלא ו 9- מ' ברוחב מינימאלי. סה"כ שטח השצ"פ בתחום קלנסווה כ- 90 ד'. מומלץ לשמור על החתך ההנדסי הקיים של הנחל. לא ראוי לסגור את הנחל אלא להשאירו פתוח . סגירת הנחל תבטל את הנחל כאלמנט נופי עם כל התפקודים הפוטנציאל האיכותי שלו כפי שהוצג לעיל. עיצוב הנחל יהיה בעל אופי אורבני ויכלול נטיעות בכדי "לרכך" את מראה התעלה ההנדסית. העיצוב יכלול : ריצוף התעלה , ריצוף ותיחום שבילים לאורך הנחל, נטיעת שדרות עצים/ ריהוט ותאורת גן. יש לגבש טיילת נופית לאורך הנחל, ולצידיה פינות משחק , נופש ושהייה אשר יכולות לקבל מראה טבעי יותר. גשרים מעוצבים מעל הנחל הכוללים פרגולות וצמחיה מטפסת. הגדר התוחמת את הנחל תבוצע בפרט אדריכלי הולם. חתך טיפוסי בסיסי : תעלת בטון קיימת בעלת חתך מלבני במידות : רוחב 13.6 מ' ; עומק 3.5 דרכי שירות ברוחב מינימלי של 4 מ' מכל צד הכוללות מעבר הולכי רגל

נחל/תעלת נחל	4.3
<p>ואופניים ; רצועות גינון ונטיעת עצים ברוחב של 1-5 מ' מכל צד. חתך הנחל ישתנה בהתאם לשטח הפתוח הפנוי הקיים. יש להדגיש כי מבחינה חוקית רוחב השטח הפתוח מכל צד של הנחל הינו 10 מ' וכולל חתך נחל ברוחב של 25 מ'. כיוון שיש בינוי בלתי חוקי על השצ"פ לכל אורכו, ההתמקדות היא באיתור השטחים הפתוחים שנותרו ללא בינוי. ותכניות מפורטות יתנו דגש להשתלבות הפיתוח עם הנחלים ורצועות המגן העוברים בתחומן ויודאו שמירה על רצף פתוח ויזואלי ומעבר להולכי רגל למטרות פנאי ונופש. תרוכו ותעודד פעילות ציבורית בדפנות הנחלים, אשר אינה כרוכה בהקמת בנייה. תנאי להתרת כל עבודה ו/או שימוש כמפורט בסעיף זה הינו אישור רשות הניקוז. ח. רצועות מגן : כל עוד לא נקבע רוחב רצועת המגן במסגרת תכנית מאושרת, יהיה רוחב רצועת המגן 5 מטרים מנקודות המדידה של הציר, משני עברי הנחל. ט. יחד עם האמור לעיל, באזורים בהם עובר הנחל בתוך התחום הבנוי של העיר, יהיה עיצוב הנחל וגדותיו בעל אופי אורבאני ויכלול נטיעות, ריצוף ושבילים לאורך הנחל, ריהוט ותאורת גן ופינות משחק ושהייה, ליצירת טיילת נופית לאורך הנחל - הכל בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו ובאישור רשות הניקוז. בתחום מובל הבטון הקיים יותר ריצוף התעלה, בתנאי שיישמר החתך הקיים של מובל. לא תותר הקמת מובל סגור.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	5	4 (1)	16	4	35	178	30	534	593	101	מגורים	ב' מגורים			
5	3	3	3	4 (1)	16	4	35	161	30	483	537	102	מגורים	ב' מגורים			
5	3	3	3	4 (1)	16	4	35	163	30	490	545	103	מגורים	ב' מגורים			
5	3	3	3	4 (1)	16	4	35	145	30	434	482	104	מגורים	ב' מגורים			
3	3	3	3	4 (1)	16	4	35	138	30	414	460	105	מגורים	ב' מגורים			
3	3	3	3	4 (1)	16	4	40	235	40	703	670	106	מגורים	ב' מגורים			

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

הוראות טבלה 5:

יחידת דיור תעמוד על 140 מ"ר שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות או 4 קומות על עמודים.



**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****ביוב וניקוז**

בהתייחסות למקום התכנית ברדיוס מגן ב של קידוח מי שתיה יתכננו מערכת הביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות באיזור רגיש מבחינה הידרולוגית.  
 ביוב :  
 כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.  
 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.  
 ניקוז :  
 ניקוז השטח ממי גשמים יבוצעו באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז , תאושר ע"י מהנדס הרישות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.  
 התנאים של רישות הניקוז לתכנית :  
 1- גובה אפס לפיתוח ולבינוי יקבע בהתאם להמלצת יועץ ניקוז.  
 2- יש לאפשר כניסה מהכביש אל הדרך לאורך הנחל  
 3- יש לפרק גדרות קיימות וכל הפרעה קיימת למעבר לאורך הנחל.

**6.3****איחוד וחלוקה**

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

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"  
 יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :  
 א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  
 ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.  
 ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 101-102-103-104-105-401-402.  
 ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  
 תנאי לרישוי לפי חוות דעת פקיד היערות :  
 א-יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.  
 ב-בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.  
 ג-בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.  
 ד-בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

## 6.5

## 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

לפחות 25% משטח תא שטח 101-102-103-104-105 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 להחזרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.

תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א', באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.6

## 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 קווי 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.



<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
<p>א. תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות ליח"ד במגרש 105-106 בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ב. סלילת ואחזקת שביל המעבר בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר, תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרשים 105-106 ו 104-103-102-101 גם יחד.</p> <p>ג. בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תתור כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע. חל איסור לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהו.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא תחילת רישום המגרשים והכנת תצ"ר.	

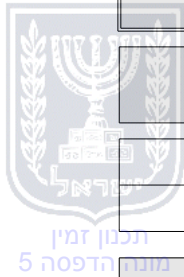
<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.9</b>
תנאי לתעודת גמר למבנה הראשון שמוציא היתר במסגרת תכנית זו הוא רישום המגרשים בפועל.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי
-------







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

29/08/2022

לכבוד:  
הועדה המקומית מזרח השרון



## טבלת הקצאה

**לתכנית מס' 458-1135136 הסדרת מגרשים במסגרת 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	7863	49	101	מחמוד פרוג'ה		מגורים ב	050119460	0.593	
2	7863	49	102	מחמוד פרוג'ה		מגורים ב	050119460	0.803	
3	7863	49	103	מחמוד פרוג'ה		מגורים ב	050119460	1.016	
4	7863	49	104	מחמוד פרוג'ה		מגורים ב	050119460	0.875	
5	7863	49	401	עיריית קלנסווה		ש.צ.פ.		0.364	
6	7863	49	402	עיריית קלנסווה		ש.צ.פ.		0.728	
7	7863	49	301	עיריית קלנסווה		נחל		0.568	
סך הכול								4.951	







**לתכנית מס' 458-1135136 הסדרת מגרשים במסגרת 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	7863	49	101	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.593	
2	7863	49	102	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.537	
3	7863	49	103	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.545	
4	7863	49	104	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.482	
5	7863	49	105	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.460	
6	7863	49	106	מחמוד פרוגיה		מגורים ב	050119460	0.670	
7	7863	49	401	עיריית קלנסווה		ש.צ.פ		0.364	
8	7863	49	402	עיריית קלנסווה		ש.צ.פ		0.728	
9	7863	49	301	עיריית קלנסווה		נחל		0.568	
סך הכול								4.951	

עורך הטבלה אדריכל מרעי עבד אל חפיז

חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מפלגת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5	3	3	5	4 (1)	16	4	35	178	30	534	593	101	מגורים	ב'
5	3	3	3	4 (1)	16	6	40	281	40	843	803	102	מגורים	ב'
5	3	3	3	4 (1)	16	7	40	355	50	1067	1016	103	מגורים	ב'
5	3	3	3	4 (1)	16	6	40	306	44	918	875	104	מגורים	ב'
5	3	3	3	4 (1)	16	12	40	553	80	1659	1580	105	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

הערה ברמת הטבלה:

יחידת דיור ממוצעת תעמוד על 140 מ"ר שטח עיקרי, סה"כ מסי יח"ד 35 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4 או 4 על עמודים.