

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 תכנית מס' "מזרח השרון"  
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965-05-23  
 יחתימה נמטר ל

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/1/7/265

שם תוכנית: בית מגורים בקלנסואה

<b>משרד הפנים</b>
מחוז מרכז
5-06-2010
<b>נתקבל</b>
תיק מס' _____

מחוז:

המרכז

מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="874 936 1401 1198" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון"            תכנית מפורטת / מתאר מס' מש/1/7/265            הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2007/08/27            מהנדס תיעוד: _____</p> </div>
<div data-bbox="311 1331 774 1653" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' מש/1/7/265            התכנית מאושרת מכח            סעיף 108 (ג) לחוק            מתאריך 19.1.10            יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית****הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התוכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7863 חלקה 58 מגרש 2268. על החלקה הני"ל חלה תוכנית מפורטת מס' מ/1064, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית מגורים בקלנסואה	יפרסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		מש/1/7/265	
1.2	שטח התוכנית	0.422 ד'	
1.3	מהדורות	שלב	
		מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 4	
		תאריך עדכון המהדורה 20.05.10	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפרסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת</li> <li>האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
		לפי סעיף בחוק	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>	
		ללא איחוד וחלוקה.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	
		לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה X 197840  
קואורדינטה Y 687870

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קלנסואה

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קלנסואה 42837

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	• מוסדר	• חלק מהגוש		58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/1064	• שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית ממ/1064 עפ"י המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תוכנית ממ/1064 ממשיכות לחול.	2566	20.09.1979

## 1.6.2 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/0/1/7 תוכנית של קלנסואה		3640	26.3.1989

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ל"ר	ו. מחוזית	מתאני עאדל	21/07/08	ל"ר	16		ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
ל"ר	ו. מחוזית	מתאני עאדל	9/12/08	1	ל"ר		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה 'מזרח השרון'
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת אחוזי הבניה העיקריים בכל הקומות, הקטנת קו בניין בחזית, והקטנת קו בניין מערבי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת אחוזי הבניה העיקריים מ 30% ל 40% בכל הקומות
- הקטנת קו בניין בחזית מ 4 מ' ל 2 מ'
- הקטנת קו בניין מערבי מ 3 מ' ל 0.92 מ'
- קביעת הוראות בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.422
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		506.40	126.60	379.80	מ"ר	מגורים
		3	0	3 יח"ד	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית לכפפה		
1	חוק העתיקות התשלי"ח 1978	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים ב'		א.
עפ"י תכנית מאושרת ממ/1064		ב.
הוראות		4.1.2
הבניה מחומרים קשיחים	הוראות בניה	א.
בנית גגות רעפים תהיה לפי התקן הישראלי	גגות רעפים	ב.
עפ"י תכנית מאושרת ממ/1064		ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מחזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	שטח בניה (סה"כ שטח בניה)		שטח בניה בסיסי (%)		גודל מגורש/מזרחי/מזרחי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מותרת לכניסה הקובעת	מעל המניסה הקובעת					שטח בניה	שטח בניה	מותרת הכניסה הקובעת	שטח בניה			
4	3	3	4	0	9	-	3	35%	105%	-	15%	90%	422	1	מגורים

**5.1 מצב מאושר לפי תכנית מס' ממ/1064**

מחזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	סה"כ שטח בניה		שטח בניה בסיסי (%)		גודל מגורש/מזרחי/מזרחי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מותרת לכניסה הקובעת	מעל המניסה הקובעת					סה"כ שטח בניה	שטח בניה	מותרת הכניסה הקובעת	שטח בניה			
4	3	0.92	2	0	9	-	3	45%	135%	-	15%	120%	422	1	מגורים

**5.2 מצב מוצע**

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא עתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

**6.2 היטל השבחה**

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 חניה**

6.4.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4.2 החניה תהיה בתחום שטח המגרש.

**6.6 פיקוד העורף**

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

**6.7 פיתוח סביבתי**

6.7.1 תנאי להיתר בניה:

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגד העילי עפ"י ההנחיה בסעיף ניקוו.

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

**6.8 פיתוח תשתיות**

- 6.8.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.8.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת) למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.8.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**6.9 קולטי שמש על גג הבניין**

- 6.9.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.9.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.11 הוראות: לאיכות הסביבה:**

- 6.11.1 כללי: השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. תברואתיים חזותיים ואחרים.
- 6.11.2 ביוב: יהיה ע"י התחברות לביוב ציבורי בלבד (לא יאשרו בורות ספיגה) תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים.
- 6.11.3 ניקוז:
- א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ב. תובטח תכסית פנויה 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.
- 6.11.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

**זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/05/10		לייר	054784871	מתאני פתחאללה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/05/10	فاطمة مساتي	לייר	056892599	מתאני פאטמה	בעלי עניין בקרקע
20/05/10	<p>קלינסון אדלר</p> <p>נהדר מילמן ומחנודס בנין</p> <p>קלינסון אדלר טל. 09-8882300</p>	לייר	057035008	מתאני עאדל	עורך התוכנית

22/05/2010

עמוד 14 מתוך 16

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה מתאני עאדל (שם), מספר זהות 057035008, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מש/1/7/265 ששמה בית מגורים בקלנסואה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 36959.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מהנדס/ת  
 נוודד מוסמך ומהנדס בנין  
 קלנסואה ט.ל. טל. 09-8800000

חתימת המצהיר

22.05.10

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ממ/1064

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.09.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתאני עאדל  
 מודד מוסמך מהנדס בנין  
 קלנסואה ט"ז. 09-880260

חתימה

705  
 מספר רשיון

מתאני עאדל  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.04.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתאני עאדל  
 מודד מוסמך מהנדס בנין  
 קלנסואה ט"ז. 09-880260

חתימה

705  
 מספר רשיון

מתאני עאדל  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.