

תכנית מס'

מס' תכנית / לאשר / (2008) 2.5.11  
אדריכלות דניאלה פוסק  
3/7/11

(12)

מבא"ת 2006

(1)

חוק התכנון והבניה, מתקנתו תשס"ו - 1965

מס' 16

משרד הפנים
מחוז מרכז
24.10.2011
נתקבל תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מש/1/7/284

שם תוכנית: 8 יח"ד בבית מגורים בקלנסואה

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון  
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז המרכז          הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2.5.11</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 1.8.12          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון"</p> <p>תכנית מפורטת / מתאר מס' 284/1/7/11          הומלצה להפקדה בישיבה מס' 20090009          מיום 29/10/09</p> <p>נוהגים הועדה:</p>
--	--

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון" 6-10-2011

**דברי הסבר לתוכנית****הרקע לתכנון**

התוכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7824 חלקה 1 מגרש 14 רקע סטוטורי למגרש :  
תכנית מש/1172/7 שינתה שטח חקלאי לאיזור מגורים. בתחום המגרש קבעה שטח למבנה  
ציבור ושביל.

בהמשך קודמה תכנית מש/180/1/7 אשר הינה בשלב מילוי תנאים לאישור אשר שינתה את  
יעוד המגרש משטח למבנה ציבור ושביל למגורים ג'.

תכנית זו משנה את תכנית מש/180/1/7 מוסיפה 5 יח"ד, וקומה בזכויות בניה.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

8 יח"ד בבית מגורים בקלנסואה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מש/ 1/7 / 284	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
0.515 ד'		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
27.09.11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה X 197900  
קואורדינטה Y 687225

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 יישוב שכונה רחוב מספר בית

קלנסואה 42837

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7824	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/12/1993	4180	תוכנית זו משנה את תוכנית מש/1172/7 עפ"י המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תוכנית מש/1172/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	מש/1172/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גודל המסמך	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
ל"ר	ו. מחוזית	מתאני עאדל	18/04/10	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית	
ל"ר	ו. מחוזית	מתאני עאדל	18/04/10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית	
ל"ר	ו. מחוזית	מתאני עאדל	18/04/10		ל"ר	1:200	מחייב	נספח חניה ובנוי	

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י) לייך	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייך	לייך	לייך	0522572365	לייך	קלנסואה	לייך	לייך	לייך	לייך	027668334	027668334	גזאוי גמלאות	לייך
לייך	לייך	לייך	0528417444	לייך	קלנסואה	לייך	לייך	לייך	לייך	059512624	059512624	נסרה עבדאלכרים	לייך

#### 1.8.2 יזם כפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	קלנסואה	לייך	לייך	לייך	לייך
	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	קלנסואה	לייך	לייך	לייך	לייך

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מרתס אורחי	057035008	36959	לייך	לייך	לייך	קלנסואה 42837 ת.ד. 2229	09-8780260	050-4010234	09-8780260	Adel3@bezeqint.net
• מודד	מרתס אורחי	057035008	705	לייך	לייך	לייך	קלנסואה 42837 ת.ד. 2229	09-8780260	050-4010234	09-8780260	Adel3@bezeqint.net

**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
הועדה 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**

שינוי יעוד שב"צ ושביל למגורים ג'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד שב"צ ושביל למגורים ג'.
- קביעת אחוזי הבניה העיקריים ל 180%.
- קביעת 8 יח"ד, יחידה אחת בקומת קרקע ו- 7 יח"ד ב- 4 קומות.
- קביעת קוי בנין בהתאם ללוח זכויות.
- קביעת הוראות בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.515			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	0	927	927	
	מס' יח"ד	0	8	8	
שב"צ	מ"ר	124.8	-124.8	0	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	1
		חוק העתיקות התשל"ח 1978

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.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים:</b>	
<b>א.</b>	מגורים ג'	
<b>ב.</b>	עפ"י תוכנית מאושרת מש/1172/1/7	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות:</b>	
<b>א.</b>	הוראות בניה	הבניה מחומרים קשיחים
<b>ב.</b>	גגות רעפים	בנית גגות רעפים תהיה לפי התקן הישראלי
<b>ג.</b>	שטחי שירות	שטחי השירות יכללו: 12 מ"ר ליח"ד עבור ממ"ד 6 מ"ר ליח"ד עבור מחסן דירתי ושטחי שירות לכלל הבניין.
<b>ד.</b>	עפ"י תוכנית מאושרת מש/1172/1/7	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית מש/17/1172

הערת	אחורי	קוי בנין		מספר יח' מגורים לקומה	מס' יחידות מגורים למגרש	גובה מקסימום של בנין	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת חניה פרטית במ"ר % 2-3	שטח בניה מקסימום לקומה ב-3% או במ"ר (תכסית)	שטח בניה מותר ברוטו ב-3% או במ"ר	רוחב חית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש למ"ר	סימון	יעוד האזור
		צד	חזית										
1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט 2. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית. 3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנסס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות הומכים יהיה 1.20 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתיים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.	5.0 מ'	3.0 מ'	בתשריט כמסומן	1	3	3 קומות על קומת עמודים. גובה קומת העמודים עד 2.20 מ'.	על פי תכנית מפורטת (1) 0/1-7/3	30%	90%	18 מ' או כמסומן בתשריט	400 מ'²	צהוב	מגורים ג'
	4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מי מקסימום מעל פני הרצוף. מינימום 1.00 מ'. 5. אין בתכנית זו אישור מכללא לבנינים קיימים.	6.00 מ'	4.00 מ'	בתשריט כמסומן	2	6			35%	105%	20 מ' או כמסומן בתשריט	650 מ'²	

28/09/2011

עמוד 10 מתוך 16

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדינם נטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	שטח בניה במ"ר / % (מתוך את המותר)			גודל מגרש / מוערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צפוני	דרומי	קדמי	מחלת					שטח בניה	מתחת הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי שרות
3.00	3.00	3.00	3.00	0	15	15.5	8	%55	%220	-	%40	%180	515	1	מגורים ג'

**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 התש"ל 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 " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה 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 – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.

6.7.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריחוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה 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 הכרוכות בביצוע 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 והתכנית 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 והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**6.9 קולטי שמש על גג הבניין**

- 6.9.1 בגגות שטוחים או רעפים 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 להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.
- 6.11.2 ביוב: יהיה ע"י התחברות לביוב ציבורי בלבד 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. נגר עילי: תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהנס תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכו'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- 6.11.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.

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

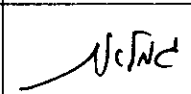
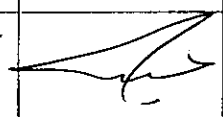
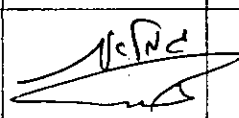
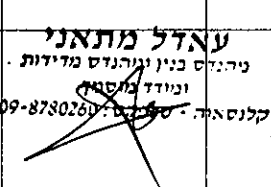
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

--	--	--

**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	
27/09/11		לי"ר	027668334	גזאוי גמלאת	מגיש התוכנית
27/09/11		לי"ר	059512624	נסרה עבדאלכרים	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
27/09/11		לי"ר	027668334	גזאוי גמלאת	בעלי עניין בקרקע
27/09/11		לי"ר	059512624	נסרה עבדאלכרים	
27/09/11	 עאדל מתאני ניהוגס בנין וניהוגס מדינות וניודד מוסק קלנסאה: 09-8780280	לי"ר	057035008	מתאני עאדל	עורך התוכנית

<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 מסי מש/1/7/284 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.

**עאדל מתאני**  
 מהנדס בנין ומהנדס מדידות  
 ונווד מיסמך  
 קלנסואה תל אביב 09-8780260  
 חתימת המצהיר

27.09.11  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: מש/1/7/1172

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.01.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

**עאדל מתאני**  
מהנדס בנין ומהנדס מדידות  
ומודד מטמך  
קלנסאוה - טלפאקס: 09-8780260

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 3.08.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**עאדל מתאני**  
מהנדס בנין ומהנדס מדידות  
ומודד מטמך  
קלנסאוה - טלפאקס: 09-8780260

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.