

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
321 / 1/7/ מק/ מש/ תוכנית מס'	05. 05. 2013
שם תוכנית: הקטנת קו בנין	נתקבל תיק מס'

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

20-11-2012

מזרח השרון

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 321
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיובה מס' 26120007 ביום 20/12/12

י"ד הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 321
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6551
 מיום 20/2/13 ע"מ 2995

הודעה על אישור תוכנית מס' 321
 פורסמה בעיתון ארץ נהדרת ביום 3/1/13
 ובעיתון ארץ נהדרת ביום 3/1/13
 ובעיתון מקומי ארץ נהדרת ביום 4/1/13

דברי הסבר לתוכנית**הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7863 חלקה 44 מגרש 7. על החלקה הני"ל חלה תכנית מפרטת ממ/838/1 ותכנית מפרטת תקנונית מס' ממ/644/5 ג', אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים א'.
יזם התכנית מבקש הקטנת קו בנין קדמי מערבי מ-5 מ ל-1.7 מטר והקטנת קו בנין צדדי דרומי וצפוני מ-3 מ ל-2.50 מטר והקטנת קו בנין אחורי מזרחי מ-5 מ ל-2.5 מטר.
קביעת הוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית: הקטנת קו בנין.</p> <p>מספר התוכנית: מש/מק/1/7/321</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>0.599 דונם.</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>• מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 12-11-12</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 4.</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>• לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון

קואורדינטה 198600X
קואורדינטה 687450Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קלנסווה
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה יישוב קלנסווה 40640
השרון
לייר שכונה
לייר רחוב
לייר מספר ביתיפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	44

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
1 / 838 / ממ	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/838/1	• שינוי		י.פ. 1802	03/02/1972
ממ/644/5 ג'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר העירונית לתכנית ממ/644/5 ג'.	י.פ. 2430	13/04/1978

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	ו. מקומית	מרעי ע. אל חפיו	11/12/11	לי"ר	14 + 1 טבלת זכיות מהתכנית המאושרת ממ/644 /5/ג'	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
לי"ר	ו. מקומית	מרעי ע. אל חפיו	11/12/11	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
לי"ר	ו. מקומית	מרעי ע. אל חפיו	11/12/11	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה(*)
מגיש התוכנית	עבד אלראוף סלאמה	3523013	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא תאגיד רלבנטי.	קלנסווה ת.ד. 36 40640	057-2246739	057-2246739	לייר	לייר	7863/44

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	עבד אלראוף סלאמה	3523013	לא רלבנטי.	לא תאגיד רלבנטי.	קלנסווה ת.ד. 36 40640	057-2246739	057-2246739	לייר	לייר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	029945680	116406	מרעי עבד אל חפיו	לייר	קלנסווה ת.ד. 2541 40640	050-7347155	050-7347155	09-8780641	abdemari@yahoo.it	
מודד	מודד מוסמך	057035008	1289	עבד אללטיף חדיגה	לייר	קלנסווה ת.ד. 42837	054-5968913	054-5968913	09-8782988	abdmed@gmail.com	

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.

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**

הקטנת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1-הקטנת קו בנין קדמי מערבי כמסומן בתשריט.

2- הקטנת קו בנין צדדי דרומי וצפוני מ-3 מטר ל- 2.50 מטר.

3- הקטנת קו בנין אחורי מזרחי כמסומן בתשריט.

4-שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.599

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	539.1		0	539.1=3X179.7	מ"ר	מגורים ב'
	3		0	3 יח"ד	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד מגורים א'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90%	539.1	מגורים א'		90%	539.1	מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.	א.
בהתאם להוראות התכנית המאושרת ממ/644/5 ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד מזרחי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צפוני	קדמי - דרומי	קדמי מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשרית	2.5	2.5	כמסומן בתשרית	לפי התכנית המאושרת ממ/5/644/ג'										599	1	מגורים א'	

6 הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- 6.1.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מתקני תקשורת

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

6.3 חניה

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

6.4 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.5 פיתוח סביבתי

- 6.5.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתרלאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.
- 6.5.2 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 תשתיות

- 6.6.1 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 הכוזות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.6.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת) למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקות.
- 6.6.3 במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 6.6.4 טיפול בנגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.7 קולטי שמש על גג הבניין

6.7.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.7.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 גינון

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30%, ללא החניות, בינוי ומיסעות.

6.9 חיזוק מבנים קיימים

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

6.9.1 - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.9.2 - על הבקשה להיתר יוחל נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית – מיד אחרי אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 3523013	חתימה: 	שם: עבד אלראוף סלאמה	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 3523013	חתימה: 	שם: מרעי עבד אל חפז	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 3523013	חתימה: 	שם: עבד אלראוף סלאמה	בעל עניין בקרקע

