

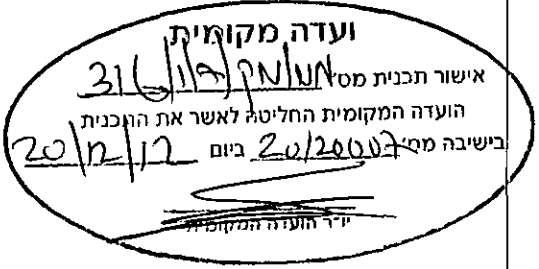
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
תוכנית מס' חש/מק/1/7/316	05.05.2013
שם תוכנית: הקטנת קו בניין	נתקבל תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מזרח השרון  
 20-11-2012  
 ק ב ל

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	הודעה על אישור תוכנית מס' 316/מק/1/7/316 פורסמה בעיתון לצד ביום 6/10/13 ובעיתון ארץ אשכול ביום 04/10/13 ובעיתון מקומי ארץ אשכול ביום 03/10/13
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     הודעה על אישור תוכנית מס' 316/מק/1/7/316                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6551                      מיום 20/2/13 ע"מ 2995                 </div>	

**דברי הסבר לתוכנית****הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7861 חלקה 42 (חלק) מגרש 3. על החלקה הני"ל חלה תכנית מפרטת ממ/778 ותכנית מפרטת תקנונית מס' ממ/644/5 ג', אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'.

יוזם התכנית מבקש הקטנת קו בנין מערבי מ-5 מ ל-2 מטר והקטנת קו בנין דרומי מ-3 מ ל-2.60 מטר.

קביעת הוראות בניה.

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

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

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית: הקטנת קו בנין.

מספר התוכנית : מש/מק/1/7/316

0.937 דונם.

**1.2 שטח התוכנית**

שלב • מתן תוקף

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12-11-12

סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן  
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן 4.

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה 198800X  
קואורדינטה 688375Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית קלנסווה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

נפה השרון  
יישוב קלנסווה 40640  
שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	42

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/778	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/778	• שינוי		י. פ 1609	05/03/1970
ממ/644/5 ג'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ממ/644/5 ג' לתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י. פ 2430	13/04/1978

## 1.7 מסמכי התוכנית

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

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	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
מגיש התוכנית	סאלח לוטפה חדיגה	058960634	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לייר	קלנסווה ת.ד. 2642	057-2276106	057-2276106	לייר	לייר	7861/42

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי.	058960634	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	קלנסווה ת.ד. 2642	057-2276106	057-2276106	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	סולארי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מרעי עבד אל חפיו	029945680	116406	מרעי עבד אל חפיו אדריכל ומתכנן ערים	לייר	קלנסואה 40640 ת.ד. 2541	050-7347155	050-7347155	09-8780641	abdemari@yahoo.it
• מודד	מורד מוסמך	057035008	1289	עבד אללטיף חדיגה	לייר	קלנסואה 42837	054-5968913	054-5968913	09-8782988	abdkmed@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.

מונח הגדרת מונח

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

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 דרום מערבי כמסומן בתשריט .

2- הקטנת קו בנין צידי דרום מזרחי מ-3 מטר ל- 2.60 מטר.

3-שינוי הוראות בניה .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.937 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	983.85		0	ע"פ התכנית המאושרת ממ/644/5 ג'	מ"ר	מגורים ב'
	6		0	ע"פ התכנית המאושרת ממ/644/5 ג'	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	937	מגורים ב'		100%	937	מגורים ג'

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

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

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי צפון מזרחי	צידי- צפון מערבי	צידי - דרום 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
			קדמי דרום מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל מפלס לכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי						שרות	עיקרי					
3	3	2.6	כמסומן בתשריט	לפי התכנית המאושרת ממ/644/5/ג'											937	1	מגורים ב'		

## 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) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.3 חניה

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

### 6.4 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) 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 להיתר לאישור 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 הכוכות 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.6.3 במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזרים 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:		חתימה:	שם: סאלח לוטפה חדיגה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:		חתימה:	שם: מרעי עבד אל חפז	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם: סאלח לוטפה חדיגה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	



לוח האזורים

מספר הקלוה ו/או תנאים מיוחדים	מספר האזור	קרי הבנין			מספר יחידות דיור	מספר הקומות	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	מספר חזיתות	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	חזית אחורי	צדדי	אחורי
		חזית	צדדי	אחורי								
	האזור 1	מספר האזור 3	מספר האזור 2	מספר חזיתות 2	מספר הקומות 2	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות 25	מספר חזיתות 2	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב% 25	חזית אחורי 6	צדדי 3	אחורי 6	
	האזור 2	מספר האזור 3	מספר האזור 2	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	מספר חזיתות	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	חזית אחורי	צדדי	אחורי	
	האזור 3	מספר האזור 26	מספר האזור 25	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	מספר חזיתות	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	חזית אחורי	צדדי	אחורי	
	האזור 4	מספר האזור 27-32	מספר האזור 24	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	מספר חזיתות	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	חזית אחורי	צדדי	אחורי	
	האזור 5	מספר האזור 26	מספר האזור 25	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	מספר חזיתות	מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	חזית אחורי	צדדי	אחורי	

מספר יחידות דיור	4
מספר קומות	4
מספר חזיתות	2
מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	25
מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	25
מספר יחידות דיור	2
מספר קומות	2
מספר חזיתות	2
מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	25
מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	25

מספר האזור	3
מספר חזיתות	2
מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	25
מספר יחידות דיור	2
מספר קומות	2
מספר חזיתות	2
מספר מבני ערך במ <sup>2</sup> או ב%	25
מספר מקיימם שטח בניה במ <sup>2</sup> או ב% כולל פרסנות וכו' מדרגות	25