

1-100059

מבא"ת 2006  
החלטת הוועדה המחוזית / משרד הפנים / גישת תגובת מ. 4 (2009) תכנית מס' / לאשר

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
עמוד השער של הוראות התכנון והבניה

27.12.2011  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תקבל  
תיק מס'  
הוראות התוכנית

מס' / 7-1 / 274  
תוכנית מס'

בית זמירו מוחמד ע' אלגני בקלנסווה

2 חלקים  
13 חלקים

הוועדה המחוזית  
מחוז המרכז  
ת"ד 1011  
12-0

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג התוכנית  
מרכז  
מזרח השרון  
תכנית מפורטת

הפקדה  
מתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון  
תכנית מס' 274/1-7/274  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 201052/03  
מיום החליטה להמליץ על חפיקת התכנית הנקובה לעיל  
מהנדס הועדה יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום 18.12  
לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר   
יו"ר הוועדה המחוזית  
תאריך

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
מנהלת מינהל החירום

בינת שוורץ-מילנר  
מנהלת מינהל התכנון

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית יזומה ע"י בעלי הקרקע הפרטיים; במטרה עיקרית הגדלה במספר קומות ומספר יחידות והגדלת אחוזי בניה וקווי בנין בקרקע המיועדת למיגורים בתחום תוכנית מפורטת מסי ממ/644/5 ג ו אז התכנית המוצעת הינה תוכנית שינוי הוראות בינון בשטח מיגורים בחלקה 16 בגוש 7861 בקלנסווה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תוכנית מס' מש/7-1/274

## 1. זיהוי-וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	בית זמירו מוחמד ע' אלגני בקלנסווה
1.2 שטח התוכנית	725 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון 4/05/08
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף • ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה אדרום 198-925  
צפון  
קואורדינטה מערב 687-875  
מזרח

1.5.2 תיאור מקום בצדהמזרחי לשוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית קלנסווה

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
קלנסווה  
איזור הכניסה המזרחית-קלנסווה  
-----  
-----

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	• מוסדר	• חלק מהגוש		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/644/5 ג	20-19

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/644/5 ג	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ממ/644/5 ג	1677	03/12/70

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אנגי נאטור מועיין	20/08/08		13		מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	אנגי נאטור מועיין	20/09/08	1		1:250 1:250	מחייב מנחה	תשריטת התכנית נספח בינוי והסדרי חניה

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.

**פעיל עניין / בעל זכויות בקרקע / עורך התוכנית בעל מקצוע מטעמו**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
7861 61	---	---	---	09/8780372	40640 קלנסווה ת.ד. 2301	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	---	035231141	זמירו מוחמד ע. אלגני	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוס כפועל
---	---	---	09/8780372	40640 קלנסווה ת.ד. 2301	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	---	035231141	זמירו מוחמד ע. אלגני	מקצוע / תואר	יוס כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
---	---	---	09/8780372	40640 קלנסווה ת.ד. 2301	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	---	זמירו מוחמד ע. אלגני	מקצוע / תואר	בעלים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך תוכנית ובעל מקצוע מטעמו
enatour@yahoo.com	09/8780950	050/5328204	09/8780950	42837 קלנסווה ת.ד. 3841	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	32228	050216910	אני נאטור מועין ניוסי יהיא	מקצוע / תואר	עורך תוכנית ובעל מקצוע מטעמו
ya-ga@yahoo.com		050/5379332	09/8780595	קלנסווה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	724	056264468	אני נאטור מועין ניוסי יהיא	מקצוע / תואר	עורך תוכנית ובעל מקצוע מטעמו

**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

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**

החלפת שטחים בגודל זהה מיעוד שצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ. תוספת זכויות ושינוי הוראות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. החלפת שטחים בגודל זהה מיעוד שצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ.  
 ב. תוספת קומה, סה"כ 4 קומות מעל קומת חניות.  
 ג. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.  
 ד. תוספת זכויות בניה, סה"כ 180%.  
 ה. שינוי קווי בנין בחזית דרומית מ-5.0 מ' ל-3.0 מ', בחזית צפונית מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.  
 ו. קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				0.725	דונם	שטח התוכנית
	---	8	+2	6	מס' יח"ד	מגורים
	---	1305	+543.75	761.25	מ"ר	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	19	
שצ"פ	20	

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
הבניה בשטח זה תהיה למטרת מגורים. חניה בקומת קרקע בהתאם לתכנית מאושרת ממ/644/5 ג.	א ב ג
הוראות	4.1.2
יש להקצות שטח פנוי לגינון בתחום המגרש - לפחות 15% משטח המגרש. עפ"י הנחית רשות הניקוז לפי תמ"א 3/ב/34 גובה 0.00 של המבנים יהיה לפחות 80 ס"מ מעל גובה הכביש הקיים ליד המגרש. עיצוב אדרכלי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית הוראות פיתוח עפ"י תכנית כוללת למיתחם התוכנית בתיאום עם הרשות המקומית. בהתאם לתכנית מאושרת ממ/644/5 ג.	א. ב. ג. ד. ה.

שצ"פ	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/644/5 ג	א
הוראות	4.2.2
בהתאם לתכנית מאושרת ממ/644/5 ג	א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ממ/644/ג/5**

אחוזי צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מתוך את המותר)			גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צד- מערבי	צד- מזרחי	מרחב	לכניסה לקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
5	3	3	5	3	12	6	6	35%	105%	797.5	36.25	761.25	725	19	מגורים ג	
				אנציע										20	שצ"פ	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע מש/7-1/274**

אחוזי צפוני	קווי בנין (מטר)		צד- מזרחי	צד- מערבי	דרומי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מרחב	לכניסה לקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת								עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	14.3.0 לפי תשריט	4 קומות מעל קומה לחניה (0)	18	11	8	45%	180%	1355	1305	725	19	מגורים ב				
																20	שצ"פ				

הערה: - קומת החניה יכולה להיות קומת עמודים או קומה סגורה ותנאי שניתן למקם חניות בתנאים לתוכן

**6. הוראות נוספות**

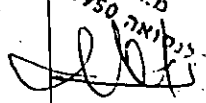
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
<b>1</b>	1. הוצאת היתר בניה : חובת הכנת תכנית מדידה : לא יוצאו בתחום התכנית היתרי בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור המתוחם ע"י דרכים ו/או שימושי קרקע שונים. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך, תיחתם ע"י כל בעלי זכויות במקרקעין ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור. החלוקה למגרשים תהיה עפ"י תוכנית זו עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה חדשה מאושרת. תנאי למתן היתר בניה- יש לקבל התייחסות לשכת הבריאות נפת נתניה, בשלב בניה לנושא הנחת צנרת ביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.
<b>2</b>	<b>שימוש בקרקע</b> לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מתוך האזורים המסומנים על התשריט לתכלית שאינה מתאימה לרשימת התכליות שנקבעה לאזור שבו נמצאת הקרקע או המבנה.
<b>3</b>	<b>רישוי מבנים קיימים</b> מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום אישור התכנית. פיתוח- הגשת תכנית פיתוח לשטח-המגרש, אשר תכלול בין היתר שיפועי קרקע מתוכננים ודרכי גישה וחניה לרכב הפרטי. בינוי ועיצוב אדריכלי-יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.
<b>4</b>	<b>הריסת מבנים</b> תנאי למתן היתר בניה – הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>כללי</b>
<b>1</b>	איכות הסביבה-השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
<b>2</b>	ניקוז-יבוצע תוך השתלבות למערכת הניקוז הטבעית ע"מ שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליונים ותחתיים.
<b>3</b>	ביוב- יהיה ע"י התחברות לביוב מרכזי בלבד, תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים.
<b>4</b>	תברואה- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	6.4
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	6.5
<p><b>6.6 הפקעות לצורכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולהפקעות, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.</p>	6.6
<p><b>6.7 נגר עילי</b></p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א': נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 15% 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 התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר. תנאי למתן היתרי בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	6.7
<p><b>6.8 פסולת בניה</b></p> <p>פינוי פסולת הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרת) (תיקון) התש"ט 1998.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית.</p>	6.8

**7 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מיד עם אישור התכנית.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/12/11	محمد الجرائد		035231141	זמירו מוחמד ע' אלגני	מגיש התוכנית
10/12/11	محمد الجرائد		035231141	זמירו מוחמד ע' אלגני	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/12/11	محمد الجرائد		035231141	זמירו מוחמד ע' אלגני	בעלי עניין בקרע
10/12/11	<p>ג'ג' נאטור מועין מ.ר. 32228 בנסואה 09-8780950</p> 		050216910	אנג'י נאטור מועין	עורך התכנית