

103418-1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2 ח' נ"ה  
15

הוראות התוכנית

תכנית מס' חש/1/7/230 א'

שם תוכנית: מגורים צמוד לרצועת המוביל הארצי

מינהל התכנון  
הועדה המקומית לת.ח.ז. מרכז  
29-11-2018  
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר 10.12.18 החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום מתכנן המחוז 23/12/18 תאריך</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית כ"ס התכנית נ"ס/אשר/מכרה/סעיף 108 (ג) לחוק ביום 10.12.18 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר X התכנית נקבעה טענה אישור שר ירחב מנהל מינהל התכנון יחיד הועדה המחוזית</p>
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

### הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7866 חלקה 58 מגרש 1. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפרטת מס' הצ/במ/1/7/32, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור רצועת המוביל הארצי. יום התכנית מבקש שינוי יעוד קרקע מרצועת המוביל הארצי למגורים ב' בהתאם לייעוד המגורים שנקבע בתכנית המתאר מח/276.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מגורים צמוד לרצועת המוביל הארצי מש/1/7/230 א'</p> <p>429 מ"ר.</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 2</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 28-11-2018</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>תכנית מפורטת</p> <p>תכנית מפורטת</p> <p>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>• לפי סעיף בחוק</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>
--	---	---

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה X 196800  
קואורדינטה Y 687850

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא ליד רצועת המוביל הארצי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קלנסווה

התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קלנסווה 40640

יפורסם ברשומות

ישוב שכונה רחוב מספר בית  
לייר  
לייר  
לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7866	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 נרשנו 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
16/08/2001	י.פ.-5012 עמוד 3815		החלפה	32 הצ/במ/1/7
06/02/2017	י.פ.-7441 3214		כפיפות	מח/276

## 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	15	לי"ר	28/11/18	מרעי ע. אל חפ"ז	ו. מחוזית	לי"ר
תשריט התכנית נספח חניה	מחייב מנחה	1:250	לי"ר	1	25/11/18	מרעי ע. אל חפ"ז	ו. מחוזית	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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
מגיש התכנית	עבד אלסתאר ח'יטב	035264503	לייר	לייר	לייר	ת.ד 959 קלנסואה	לייר	052-6663998	לייר	לייר	7866/58

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
מרעי עבד אל חפיז	029945680	116406	אדריכל ומתכנן ערים		קלנסואה ת.ד 2541	09-8780641	050-7347155	09-8780641	abdemari@yahoo.it	• עורך ראשי
מתאני עאדל	057035008	705	מתאני עאדל		קלנסואה ת.ד 2229	09-8780260	050-4010234	09-8780134	Adel3@bezeqint.net	• מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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 ייעוד מרצועת המוביל הארצי למגורים ב'.

**2.2 קביעת זכויות והוראות בניה.**

1- שינוי ייעוד מרצועת המוביל הארצי למגורים ב'.  
2- קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.429 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		386.1	386.1	0	מ"ר	מגורים
		3	3	0	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב'

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים



100	429	רצועת המוביל הארצי
100	429	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	429	מגורים ב
100	429	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
<b>מגורים</b>		<b>.א</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
1- כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. 2- גובה המבנה אינו כולל את המתקנים הטכניים. 3- בניית גגות רעפים תהיה לפי התקן הישראלי.	<b>בינוי</b>	<b>.א</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מצב מאושר (לפי תכנית מס' הצ/במ/1/7/32)**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש (%)	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							שמאלי	ימני		אחורי		
																	עיקרי	שרות
רצועת המוביל הארצי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**5.2 מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש (%)	אחוזי בניה (כוללים)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							שמאלי (משולש)	ימני		אחורי (מבנה)		
																	עיקרי	שרות
מגורים ב'	1	429	386.1	64.35	-	-	7	3	35%	105%	450.45	-	-	4	3	3	-	

## 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 חניה**
- 6.2.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית ובתחום המגרש.
- 6.3 סטיה ניכרת**
- כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.4 פיתוח סביבתי**
- 6.4.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.
- 6.4.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, חכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5 פיתוח תשתיות**
- 6.5.1 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.
- 6.5.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת) למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.5.3 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.
- 6.5.4 טיפול בנגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

## 6.6 גינון

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-15%, ללא החניות, בינוי ומיסעות.

## 6.7 פסולת בניין ועודפי עפר

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון) – התשנ"ט, 1998.

תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מסודר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.

## 6.8 ביוב ותברואה

6.8.1 יחול איסור על אחסנת בעלי חיים, אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומרים מסוכנים וחומרים הדורשים היתר רעלים.

6.8.2 יחול איסור לבצע קווי ביוב או שוחות ביוב בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי. כמו כן תימנע בכל דרך הגעת מזהמים אל תחום הרצועה לא יוקמו בורות ספיגה בתחום התכנית.

תנאי להיתר לאכלוס – הוא חיבור מערכת הביוב במגרש למערכת ביוב אזורית מאושרת על פי דין.

6.8.3 תנאי להיתר בניה הינו קבלת חוות דעת מקורות חבל הירדן.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ד	תאור שלב ל"ד	התנייה ל"ד

**7.2 מימוש התוכנית**

הביצוע מיידי לאחר אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 2/12/18	חתימה: 	שם: ח'שב עבד אלסתאר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2/12/18	חתימה: 	שם: מרעי עבד אל חפיו	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: ארכיטכט	
תאריך: 2/12/18	חתימה: 	שם: ח'שב עבד אלסתאר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מש/1/7/230 א'

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2.9.18 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

2.12.18  
תאריך

**עאדל מתאני**  
 מהנדס בנין וניהול מדידות  
 ומודד מוסמך  
 קלנסאות - טלפקס: 09-8752378  
 חתימה

705  
מספר רשיון

מתאני עאדל  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.11.18 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

2.12.18  
תאריך

**עאדל מתאני**  
 מהנדס בנין וניהול מדידות  
 ומודד מוסמך  
 קלנסאות - טלפקס: 09-8752378  
 חתימה

705  
מספר רשיון

מתאני עאדל  
שם המודד