

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>משרד הפנים מחוז מרכז</b>	
<b>הוראות התוכנית</b>	12.09.2013
<b>תוכנית מס' מש/1/7/308</b>	<b>כתקבל תיק מס'</b>
<b>שם תוכנית: 9 יח"ד בבית מגורים בקלנסואה</b>	

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
" מזרח השרון "

04-08-2013

חתימה  
נמסר ל

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

**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p><b>משרד הפנים - מחוז המרכז</b> הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/5/13 (אשר את התכנית)</u> <u>(308/1/7/101)</u> (E108)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>101</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>Catalis</u> תאריך</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון</p> <p>תכנית מס' <u>308/1/7/101</u> <u>אשר את התכנית</u></p> <p>הועדה המקומית בישיבתה מס' <u>2011/05/05</u> מיום <u>2011/05/20</u> החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.</p> <p>מהנדס הועדה <u>[Signature]</u> יו"ר הועדה <u>[Signature]</u></p>
סיגל לחמני- יו"ר הועדה המקומית עבדאלחפיו גבאלי - מהנדס הועדה המקומית	

רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז יו"ר הועדה המחוזית	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7873 חלקה 18 מגרש 100/22.  
התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מס' דירות, הגדלת מס' קומות, הקטנת קו בניין  
אחורי, וקביעת הוראות בנייה

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

9 יח"ד בבית מגורים בקלנסואה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

מש/1/7/308

מספר התוכנית

0.502 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 31.07.13

• 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**

198325 קואורדינטה X  
688900 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קלנסואה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב התוכנית**

קלנסואה 40640  
יישוב שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7873	• מוסדר	• חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים 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
תשריט חלוקה מספר 13001	100/22

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/10/2010	6140	תוכנית זו משנה את תוכנית מש/136/1/7 א עפ"י המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תוכנית מש/136/1/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	מש/136/1/7 א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מתאני עאדל	31/07/13	ל"ר	14+טבלת זכויות בניה מתכנית מש/136/1/7/א	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	מתאני עאדל	31/07/13	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מתאני עאדל	31/07/13		ל"ר	1:125	• מנחה	נספח חניה ובינוי

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) ל"ר
ל"ר	מחמוד זהראן	323725408	ל"ר	ל"ר	ל"ר	קלנסואה	ל"ר	0572270864	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	ל"ר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	ל"ר
• בעלים	מחמוד זהראן	323725408	ל"ר	ל"ר	ל"ר	קלנסואה	ל"ר	0572270864	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התוכנית 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	ל"ר
• עורך ראשי	מהנדס אזרחי	057035008	36959	ל"ר	ל"ר	קלנסואה 40640 ת.ד. 2229	09-8780260	050-4010234	09-8780260	<a href="mailto:Adel3@bezeqint.net">Adel3@bezeqint.net</a>	ל"ר
• מודד	מוסמך מודד	057035008	705	ל"ר	ל"ר	קלנסואה 40640 ת.ד. 2229	09-8780260	050-4010234	09-8780260	<a href="mailto:Adel3@bezeqint.net">Adel3@bezeqint.net</a>	ל"ר

**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**

תוספת שטחי בנייה, תוספת יחידות דיור, תוספת קומה והקטנת קו בניין אחורי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- תוספת כ- 396 מ"ר שטח עיקרי וכ- 180 מ"ר שטח שירות.
- תוספת 6 יחידות דיור, סה"כ 9 יחידות דיור (יח"ד אחת בקומת קרקע ו- 8 יח"ד ב-4 קומות).
- תוספת קומה רביעית, סה"כ 4 קומות על קומת עמודים חלקית.
- הקטנת קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.
- שינוי זכויות והוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.502		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי				
		848.38		396.58	451.8	מ"ר	מגורים
		9		6	3	מס' יח"ד	

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
				100	מגורים ג

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	502	מגורים ג		100	502	מגורים ג (*)
100	502	סה"כ		100	502	סה"כ

(\*) יעוד לא ע"פ מבא"ת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים:	
א.	מגורים	
ב.	חנייה, גינון ונטיעות.	
4.1.2	הוראות:	
א.	הוראות בניה	הבניה מחומרים קשיחים
ב.	גגות רעפים	בנית גגות רעפים תהיה לפי התקן הישראלי
ג.	שטחי שירות	שטחי השירות יכללו בין היתר 12 מ"ר ליח"ד עבור ממ"ד ו- 6 מ"ר ליח"ד עבור מחסן דירתי
ד.	עפ"י תוכנית מאושרת מש/136/7/308 א כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	שטח בניה %				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צדדי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					אחוזי בניה כוללים %	מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
3.00	3.00	3.00	5.00	0	4 קומות על קומת עמודים חלקית	16	18	9	47%	214%	-	-	45%	169%	502	100	מגורים ג'

**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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין 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.
- 6.3.2 החניה תהיה בתחום שטח המגרש.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 פיתוח סביבתי**

- 6.6.1 תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.
- 6.6.2 התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 פיתוח תשתיות**

- 6.7.1 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.
- 6.7.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורתו למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.7.3 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.

**6.8 קולטי שמש על גג הבניין**

6.8.1 בגגות שטוחים או רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.8.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.9 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.10 הוראות לאיכות הסביבה:**

6.10.1 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.

6.10.2 ביוב: יהיה ע"י התחבורת לביוב ציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים.

6.10.3 ניקוז:

א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ב. נגר עילי: ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

6.10.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"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	מגיש התוכנית
31/07/13	<i>חחמ</i>	לי"ר	0572270864	מחמוד זהראן	מגיש התוכנית
					יוזם במועל (אם רלבנטי)
31/07/13	<i>חחמ</i>	לי"ר	0572270864	מחמוד זהראן	בעלי עניין בקרקע
31/07/13	<b>עאדל מתאני</b> נירנדיס בנין וניהוגיס מדידות ונמדד מייסמך <del>הכנסת אורח - טלפון: 09-8780260</del>	לי"ר	057035008	מתאני עאדל	עורך התוכנית

## טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר לפי תכנית מש/136/17א

האזור	צבע האזור	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	רוחב חזית	מספר הקומות	מס' יח' דיור	מקסימום שטח בניה ב-%	שטחים למטרות שרות	קווי בניין חזית צדדי אחורי	תנאים מיוחדים
מגורים ג'	צהוב	599-400	בהתאם לתשריט	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	יח' אחת לק' סה"כ 3 יח'	30% לק' סה"כ 90%	3% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 9%	לפי תשריט לפי 3 או 5 לפי קונטור מוצע בתשריט	1. קווי בניין לבניינים קיימים בהתאם לקיים. 2. חניה למגורים תהיה בק' עמודים או בחצר המגרשים.
מגורים ג'	צהוב	600 ומעלה	בהתאם לתשריט	3 ק' על ק' קרקע או ק' עמ' מפולשת	2 יח' לק' סה"כ 6 יח'	35% לק' סה"כ 105%	6% לחדר מדרגות ומרפסת סה"כ 18%	לפי תשריט לפי 3 או 5 לפי קונטור מוצע בתשריט	1. תותר בניית 2 מבנים נפרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קווי בניין למבניים קיים בהתאם לקיים.
מגורים ג' עם חזית מסחרית	צהוב בחזית קו סגול רציף	600 ומעלה	בהתאם לתשריט	3 קומות על קומת מסחר	3 יח'	40% בקומות קרקע 35% בשאר הקומות	5% לכל קומה	לפי תשריט לפי 3 או 5 לפי קונטור מוצע בתשריט	1. תותר בניית 2 מבנים נפרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים. 2. קווי בניין למבניים קיים בהתאם לקיים.
בנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	הבניה תהיה לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות.							
ש.צ.פ.	ירוק	השטח יהיה לגינון ולנטיעות, משחקי ילדים.							