

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0394239

הקטנת קווי הבניין

2016-09-21

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תכנית
מרכז מזרח השרון תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 458-0394239
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 20160008 ביום 20/06/16
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 458-0394239
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7302
מיום 14/07/16 ע"מ 8609

הודעה על אישור תוכנית מס' 458-0394239
פורסמה בעיתון "הארץ" ביום 29/06/16
ובעיתון מקומי "מזרח השרון" ביום 01/07/16
ובעיתון מקומי "אספקט" ביום 01/07/16

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מזרח השרון"
01-09-2016
נת קב"ל
תחומי
מס' 7

דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7861 חלקה 42 (חלק) מגרש 5. על החלקה הנייל חלה תכנית מפורטת ממ/778 ותכנית מפרטת תקנונית מס' ממ/644/5 ג', אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. יזם התכנית מבקש הקטנת קווי הבניין כמסומן בתשריט. ותוספת 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16. וניוד שטח שסך הכל לא יעלה על המותר בתכנית. שינוי הוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קווי הבניין
	מספר התכנית	458-0394239	
1.2	שטח התכנית	0.957 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (א) 2), א62 (א) סעיף קטן 4	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

קואורדינטה X 198825

קואורדינטה Y 688325

1.5.2 תיאור מקום לייר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלנסווה		20	

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק		9, 14, 42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1978		2430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 644 /5 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 644 /5 ג ✓
24/04/2012	3527	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ 1 /7 1 /229 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ 7 /1 /229 1 ✓
05/03/1970		1609	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 778 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 778 ✓

תכנית מס': 458-0394239 - שם התכנית: הקטנת קווי הביטוח

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפז מרעי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אל חפז מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/01/2016	עבד אל חפז מרעי	26/01/2016		כן
חניה	מנחה	1:250	1	26/01/2016	עבד אל חפז מרעי	26/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/01/2016	עבד אל חפז מרעי	26/01/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	נהאד מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	עבד אל חפזי מרעי			קלנסווה	(2)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it
	פרטי	ערפאת מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@ yahoo.it

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה 40640 ת.ד. 2541.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
בעלים	נהאד מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
בעלים	עבד אל חפזי מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
בעלים	ערפאת מרעי			קלנסווה	(1)	20	09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת.ד. 2541.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 458-0394239 - שם התכנית: הקטנת קווי הבניין

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפז מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2 (1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	מוסא גואווי	1269		קלנסווה	(2)	10	09-8788293	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1545

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקטנת קווי בנין.
ותוספת 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הקטנת קווי בנין כמסומן בתשריט .
- 2-תוספת 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- 3-שינוי הוראות בניה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.957

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,005	+67	1,072		תוספת 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16. (67 מ"ר + 1005 מ"ר = 1072 מ"ר).

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	957	100
סה"כ	957	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	948.68	100
סה"כ	948.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל תבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הקובעת (2) 3	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	15	6	45			95.7	(1) 1072	957	1	מגורים	בי מגורים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

(2) 3 או 3 על עמודים.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

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

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

6.3	פיתוח סביבתי
	תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתרלאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.4	פיתוח תשתית
	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 הנייל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 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 הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6	היטל השבחה
	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוחמד מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/8/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: נהאד מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/8/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: עבד אל חפז מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/8/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: ערפאת מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/8/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/8/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נהאד מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/8/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עבד אל חפז מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/8/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ערפאת מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31/8/16 חתימה:
עורך התכנית	שם: עבד אל חפז מרעי שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלות ותכנון ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31/8/16 חתימה:



תכנית מפורטת מס' 5/604/א - קלוניאט
 שנוי לתכנית מחאר מס' 5/604/א ב' קלוניאט

- א. מחוז המרכז
 נפח פסלון
 מועצה מקומית קלוניאט
- ב. גבולות התכנית - כל תחום שיפוט של המועצה המקומית.
- ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניאט
- ד. המתכנן: מחלקה טכנית המרכז.
- ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ג' כמפורט להלן:
 אזור מגורים ג'

אורך חזית מינימלי (במטר)	גודל מגרש מינימלי (במטר)	מירווחים (במטר)			מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	בניה א מקסימלית מותרת בכל הקומות	מס' קומות מינימלי	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	גודל המגרש (במ"ר)
		חזית	צדדי	אחורי					
18 או לפי מצב קיים	400 מ"ר	5	3	לפי תשרים	3 (1 לקומה)	90 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	30	עד 649
20		6	3	לפי תשרים	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	35	650 ויותר

- * 1. אחוזי הבניה כוללים טחח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.
2. שטחי הבניה מחושבים לפי טחח מגרש נטו (לאחר כל הקפטרות לצרכי צבור).
3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' 5/604/א ב' קלוניאט חסארנה בתקפן למעט הסינוי המפורט לעיל.

מחלקה טכנית
 "התנד כ"ז"

חתימת המתכנן

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה משנ"ה-1965

מחוז מרכז

שם התכנית 5/604/א

תאריך 30/3

חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה משנ"ה-1965
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

ת.ד. כ"ז

תכנית מס': 5/604/א הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 32/3
 ביום 9/12/1999

חתימת ועדה מקומית

לוח האזורים

12	11	10 קרי הבנין			9	8	7	6	5	4	3	2	1
		אחורי	צדדי	חדיה									
הערוך	הקלות ו/או תנאים מיוחדים	מכנה ערך כמ או כ%	מספר יחידות ריור	מספר הקומות	מרחב חזית מינימלי	מספרים מספר	מינימום שטח בנייה כמ ² או כ% כולל פרסות וח' מדרגות	מספר יחידות ריור	מספר יחידות ריור	מרחב חזית מינימלי	מספרים מספר	צבע האזור	האזור
		2.25	3	6	25	2	2	2	2	2	1-24 27-34	3בלב	אזורי
											25	חום	בנין 3
											26	חום	אזורי

תנחת: 458-034239 - שם התכנית: הקטע: קווי הבנין

מספר היחידה: 778/44

שם: []

תאריך: 30/11/65

החלק: לתת חוק

שם ראש היחידה: []

מספר חלק: []

שם: []

תאריך: []

החלק: []

שם ראש היחידה: []

חוק הבנייה: 1965

הועד: []

החלק: []

שם: []

תאריך: []

החלק: []

שם ראש היחידה: []

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) 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-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	לפי התשריט	3 או 3 על ק. עמודים	11 מ'	40%	6	3	90%	360 מ"ר			15%	75%	400	1-6	מגורים א'
4	3	3	לפי התשריט	3 או 3 על ק. עמודים	11 מ'	40%	8	6	105%	630 מ"ר			15%	90%	600	7-25	מגורים ב'
2.85	5.60	1.50	8.40	3	9.0 מ'	23.31%			46.6%	קומה ב : 24 מ"ר			2.25%	23.30%	532	301	משרדים
										קומה א : 112 מ"ר							
										קרקע : 112 מ"ר			2.25	18.80%			חזית מסחרית
										247.91							

הערך : קו בנין למבנים קיימים הוא בהתאם לקיים ולבניה חדשה קו הבנין יהיה בהתאם למצוין בלוח הזכויות.