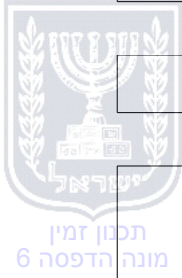


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0264366

תוספת קומה רביעית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7862 חלקה 10 המגרש 23. על החלקה הנייל חלה תכנית מפורטת מס' הצ/1362/ב, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג. יזם התכנית מבקש שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג למגורים ב'. תוספת קומה רביעית והקטנת קוי הבנין כמסומן בתשריט. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומה רביעית

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0264366

0.421 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

198550 קואורדינאטה X

688350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום לייר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קלנסווה

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7862	מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/06/1985		3207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' /1362/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ' /1362 / ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חפז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפז מרעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21/10/2014	עבד אל חפז מרעי	21/10/2014	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן	אישור רשות הניקוז	09/03/2017	עבד אל חפז מרעי	09/03/2017	1		מנחה	ניקוז
לא		15/05/2017	עבד אל חפז מרעי	15/05/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		09/03/2017	עבד אל חפז מרעי	09/03/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	היתם רעד			קלנסווה	(1)		050-6704015	09-8780641	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 3192.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	היתם רעד			קלנסווה	(1)		050-6704015	09-8780641	

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 3192.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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

(1) כתובת: קלנסווה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

שינוי ממגורים ג' למגורים ב' ותוספת קומה רביעית והקטנת קוי בניין כמסמך בתשריט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ממגורים ג' למגורים ב' ותוספת קומה רביעית.

2- הקטנת קוי בניין כמסומן בתשריט.

3-הוספת יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).

4-הגדלת אחוזי הבניה המאושרים העיקריים מ- 379 מ"ר ל- 505.20 מ"ר.

5- שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



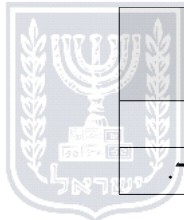
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.421

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטחי שירות 63 מ"ר.	505.2		+126.2	379	מ"ר	מגורים (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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	421	מגורים ג
100	421	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	421.53	מגורים ב'
100	421.53	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1-הבניה תהיה מחומרים קשיחים. 2-גובה המבנה אינו כולל את המתקנים הטכניים



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (3)												
אחורי (2)												
צידי-ימני (2)												
צידי-שמאלי (2)												
מכלל	4	12 (1)	4	35			63	505.2	421	1	מגורים	מגורים ב'

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) גובה המבנה אינו כולל את המתקנים הטכניים..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט-בחזית הקדמית קיימת בליטה של 120 ס"מ מקומה א'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א- החניה והסדרי התנועה בתחום המגרש יהיו בהתאם לתקן החניה ולתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבניה. ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>בהתאם למסקנות נספח הניקוז ושימור מי נגר עילי, יתוכננו פתרונות שיאושרו ע"י מהנדס ועדה מקומית בעת מתן ההיתר, מפלס הבינוי יותאם לפי המלצת נספח הניקוז. יש להתקין בתחום החצר מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 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). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. 3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 6 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 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).</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.                  ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.                  ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/ב/4                  לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.                  לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.                  תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א', באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, ויותר 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. השטחים 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.                  התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	





<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</b>
<p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.10</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	לי"ר

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד אחרי אישורה





לוח איזוריים להתכנית בבנין ערבים, תכנית מפורטת/שטחית לתיאור מס' יז/2362

הערות	קווי בניה	קווי חיצית	מספר יחידות מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים לתמ"ש	שטח מותקן במל'	גובה מקסימלי של בנין	מרחק פרטיים	שטח מבני עור במל'	שטח בניה מקסימלי לקומה (כסוי שטח)	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר ברובוט ב-10%	רוחב חיצית	גודל מינימלי של מגרש במל'	סימון בצבע	ייעוד האזור
1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחדות המגיש יהיה מסמל' או כתיבתו בתנאים.	5.0	3.0	1	3		3 קומות אר	3 מ' ע.ע.	30%	90%	18	640 עד 400 מ-מ	ערוג	מגורים ג		
2. מבני עור יהיו במרחק בנין המגורים או לפי טיקול דעת מהנדס הועדה.	5.0	"	"	2		3 קומות אר	3 מ' ע.ע.	35%	105%	20	650 ומעלה מ-מ	"	"		
3. הקמת גדרות חותך אך ורק בגבולות החלקות. ייעוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בניויות בחזית המגורים ולקירות חומכים יהיו סממל', או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. גובה מותר לגדרות בנוסף בצד המגרש אומאחור טממל'; למעלה מזה - בהסכמת השכן המובל. גובה גדרות בניויות בצמתיים, לאורך של סממל' בציר הכבישים יהיה מסמל'.															

מסמל' 1/10/14

חוק החינוך והבניה השכיח-1965  
מסמל' 1/10/14  
מרחב מבני עקומי 1/10/14  
תכנית 1/10/14  
הועדה המחוזית ביישובי ה-1/10/14  
מיום 1/10/14  
לחכמת הגזרת לעיל  
שגן מנהל כללי לחבון יושב ראש הועדה

תכנית מסמל' / מסמל' 1/10/14  
תשיס-החוק קודם ע"י  
כיתה ישיבה מס 11/8/82  
הוחלט בשיעור לועגת המחוזית התמנה להמסדה.  
מחסיס/תקנה



יום רביעי 01 פברואר 2017

סימוכין: אאדא-2733

לכבוד  
עבד אל חפיז מרעי ✓  
משרד אדריכלות ותכנון ערים

א. ג. נ.,



**ה נ ד ו ן : קלנסוואה-הוספת 2 קומות**  
**מספר-458-0264366**  
**מספר התכנית אצלנו 2017.16**

הוגשה לרשות ניקוז תכנית להוספת שתי קומות למבנה בתחום קלנסוואה. המבנה נמצא בתחום פשט הצפה של נחל אלכסנדר אך הוספת 2 קומות בגובה המבנה אינן משפיעות. בקומת הקרקע תותר חניה, בדומה למצב הקיים ולכן ללא שינוי משמעותי.



**רשות ניקוז ונחלים שרון אינה מתנגדת לתוספת 2 קומות בתכנית זו בתנאים:**

1. מאחר והשטח נותר פתוח לחלחול נגר הינו קטן ולמעשה כל שטח החצר מרוצף (וזאת בניגוד להנחיה המופיעה בתקנון התכנית המוצעת בסעיף 6.7) יש להתקין בתחום החצר מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בהיקף הנדרש.



**בדיקת התכנית ואישורה כרוכים בתשלום של 225 שח**  
**נא לשלם בצ'ק בלבד**

בכבוד רב,

דרור אפשטיין  
מהנדס אקולוג

העתק:  
תיק מפרט.

