

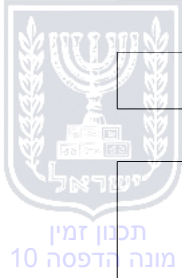
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0797498

הקטנת קווי הבניין

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 נושא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7869 חלק מחלקה 32 מגרש 1. על החלקה הנייל חלה תכניות מפורטות מס' מש/303/1/7, ממ/931 ו 458-0411777, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. יום התכנית מבקש הגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16, הריסות, והקטנת קווי הבניין. וקביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הקטנת קווי הבניין	ומספר התכנית	

מספר התכנית	458-0797498
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.440 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (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**

מזרח השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
198580	קואורדינאטה X	
688480	קואורדינאטה Y	

**1.5.2 תיאור מקום****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 צפונית חדשה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
32		חלק	מוסדר	7869

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מש/ 7 /1 /303	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ 7 /1 /303 ממשיכות לחול.	4606	1296	11/01/1998
458-0411777	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 458-0411777 ממשיכות לחול.	7724	6033	11/03/2018
ממ/ 931	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 931 ממשיכות לחול.	2156		16/10/1975



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתאני עאדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתאני עאדל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 24 09/10/2019	מתאני עאדל	22/03/1973	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		11: 26 09/10/2019	מתאני עאדל	16/09/1996	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		11: 21 09/10/2019	מתאני עאדל	25/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 19 08/03/2020	עאדל מתאני	08/03/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 19 24/10/2019	מתאני עאדל	01/10/2019	1	1: 250	מנחה	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	לואי קאדי			קלנסווה	(1)				Adel3@bezeqint.net
	פרטי	הדיל קאדי			קלנסווה	(1)				Adel3@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 11.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

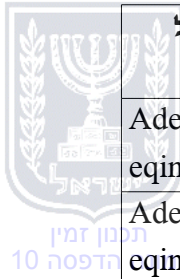
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לואי קאדי			קלנסווה	(1)				Adel3@bezeqint.net
בעלים		הדיל קאדי			קלנסווה	(1)				Adel3@bezeqint.net

(1) כתובת : 11.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתאני עאדל	36959	משרד מתאני עאדל	קלנסווה	קלנסווה		050-4010234		adel3@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	עאדל מתאני	705		קלנסווה	רח 2 (1)		09-8780260	09-8780260	Adel3@bezeqint.net

(1) כתובת : קלנסווה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 הבניין והגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הקטנת קו בניין קדמי מ-4 מטר ל- 3.28 מטר או כמסומן בתשריט.

2- הקטנת קו בניין צדדי ימני מ- 3 מטר ל- 2.94 מטר

3- הקטנת קו בניין צדדי שמלי מ- 3 מטר לקנטור בניין קיים כמסומן בתשריט.

4- הגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 .

5- הריסת חלק ממשטח בטון.

6- קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

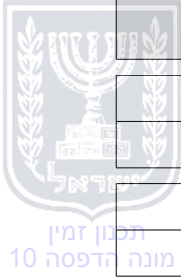
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	440	100
סה"כ	440	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	451	100
סה"כ	451	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. שטחי שירות וחניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן
ב	<b>הריסות ופינויים</b> א. הריסת משטח הבטון המסומן להריסה. ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום המבנים יהיה הצגת פיתרון מאושר למקום פינוי ההריסות לאתר מיחזור מורשה ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	3	38	132	22	(1) 426.8	440	1	מגורים	מגורים ב'
(3) 4	3	(3)	2.94	(2) 3										

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגדלת 7% לפי סעיף מס' 62א(א) סעיף קטן 16 (סה"כ 30.8 מטר).

(2) 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים..

(3) בהתאם לתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>
<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>	<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:</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.</p> <p>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>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 לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>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>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.</p> <p>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>
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>ג.נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4</p> <p>לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<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> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה.יש לקבל אישור אגף המים בשלב בקרת התכנן בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

<b>6.6</b>	<b>קולטי שמש על הגג</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>	

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</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>	

<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי לקבלת אישור תחילת עבודה.</p>	

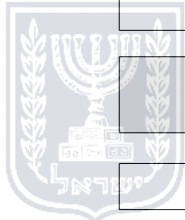
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים לתעודת גמר	השלמת גדרות כלפי שצ"פ

## 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



לוח אזורי 303/1-7/מש (ז)

סעיף	שטח בניה מקסימ"ר לקומה ב-% או מ"ר (לתכסית)	שטח מבני עזר במ"ר במ"ר כולל סכנת חניה במי או ב%	גובה מקסימלי של בנין	שטח מרתף במ' ליח"ד אחת	מס' יחידות מג' למגרש
1	30%	עפ"י חכנית מפורטת מאושרת ה/7-0/1	3 קומות על ק'עמודים או בלי ק'עמודים	/	3
	35%				6
2	30% בקומה קרקע בלבד עפ"י חכנית בנוי מאושרת	" "	3 קומות למגורים וקומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 מ' מקס' סה"כ גובה הבנין 15 מ'.	/	כמפורט בסעיף (1)
3	/	/	/	/	/





לוח אזורי מס' / 303 (ב) נש/7-1

הערות	קווי בניין			מספר יחידות מגורים לקומה	סעיף
	אחורי	צד	חזית		
<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.</p>	4	3	כמסומן בתשריט	1	1
	4	3	כמסומן בתשריט	2	
<p>2. מבני עזר יהיה בפרמיטר בנין מגורים או לפי שקול דעת הועדה.</p> <p>3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ', או לפי שקול דעת הועדה, גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ', למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל גובה גדרות בנויות בצמתיס לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.</p> <p>4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מימימום 1.00 מ'.</p> <p>5. קוי בנין לבנינים הקיימים יהיו לפי המצב הקיים, וכל חוספח הבניה תהיה לפי הוראות חכניה זו.</p> <p>6. קו בנין אחורי במגרשים המסומנים ב-(א) יהיה 2 מ' בלבד.</p> <p>7. במגרשים המסומנים ב-(א); (ב) - חותר בנית שני בנינים נפרדים כשהמרחק המינימאלי ביניהם 5 מ'.</p>			עפ"י חכניה בנוי ופחות מאושרת למגורש; אך לא פחות מאשר צוויין בסעיף (1) למגורים; ולחנורות עפ"י חכנית בנוי.	כמפורט בסעיף (1)	2
	/	/	/	/	3



931

לוח התארוכים לתכנית הטורטורט

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
החזר	צבע החזר	זגדטים	פנינים	רוחב חזית	מספר תקומה	מספר חזית	קטגוריה	מבנה	ק"י	הקלות	12
אדום	צהוב	מספר	500	~18	מספר	מספר	מספר	מבנה	ק"י	הקלות	12
"	"	מספר	600	~20	מספר	מספר	מספר	מבנה	ק"י	הקלות	12
"	"	מספר	900	~20	מספר	מספר	מספר	מבנה	ק"י	הקלות	12

זוהי יפסא קייב. גינה  
 רחבתה כמספר 4 נמא. }  
 ק"י זנקבניט דא נא אנסקע  
 אונטן נאנט הימא  
 אונטן נמט פניקט.

הימא נאנט  
 אונטן פניקט  
 אונטן פניקט



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	3	12	3	35	30	5	90	(1) 400	117 - 101	מגורים	אי'
4	(2) 3	3	3	3	4	6	12	6	40	35	5	105	(3) 600	117 - 101	מגורים	אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין ואחוזי בניה לבניינים הקיימים לפי המצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגרש מינימאלי 400 מ"ר ומגרש מקסמאלי 599 מ"ר.

(2) 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים.

(3) מעל 600 מ"ר..