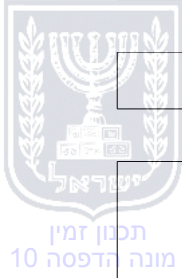


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-1014638

22-52-7863- חטיב



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

התכנית יזומה ע"י בעלי המגרש בכדי להסדיר בנייה קיימת בנוגע לקווי הבניין ולייצר בסיס חוקי לרישוי 3 יח"ד ב-3- קומות שלכל קומה כניסה עצמאית נפרדת וזאת בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62א. (א) : 4, 16(א) (2) . עם שמירה על כל הוראות התכניות המאושרות החלות במקום.



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 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

7863-52-22 חטיב

שם התכנית ומספר התכנית

458-1014638

מספר התכנית

0.458 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 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****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

198190 קואורדינאטה X

687141 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום קלנסאוה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קלנסווה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת מתני"ס קלנסאוה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	מוסדר	חלק		52

**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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1996		403	4454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' /1 /7 302 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ' /1 /7 /302
03/07/1988		2736	3569	תכנית זו כפופה לתכנית הצ' 7-1 /0 (1)	כפיפות	מש' /7 /1 /0 /1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלי נאטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלי נאטור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 35 26/10/2021	עלי נאטור	04/10/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 24 26/09/2021	עלי נאטור	26/09/2021	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	טאיע חטיב			קלנסווה	(1)		050-2648164		
	פרטי	רולא חטיב			קלנסווה	(2)		050-2648164		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קלנסאוה 406400.

(2) כתובת: קלנסאוה 4064000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טאיע חטיב			קלנסווה	(1)		050-2648164		
פרטי	רולא חטיב			קלנסווה	(2)		050-2648164		

(1) כתובת: קלנסאוה 406400.

(2) כתובת: קלנסאוה 4064000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טאיע חטיב			קלנסווה	(1)		050-2648164		
בעלים		רולא חטיב			קלנסווה	(2)		050-2648164		

(1) כתובת: קלנסאוה 406400.

(2) כתובת: קלנסאוה 4064000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
	מודד	יחיא גיוסי	9332		קלנסווה	(1)		050-5379332		

(1) כתובת : קלנסאוה 406400.



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

התאמת קווי הבניין לבניה הקיימת (קווי בניין צדדיים) בנוסף לתוספת של 50מ"ר לשטח הכולל .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה שאינה רוייה ( ב 50 מ"ר) עפ"י סעיף 62א (16) א 2.
2. שינוי בקווי הבניין עפ"י סעיף 62א (א) 4.
3. קביעת הוראות לשטחי שרות מאושרות לפי תכנית הצ/7-1/0 (1)



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

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	458	100
סה"כ	458	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	457.62	100
סה"כ	457.62	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



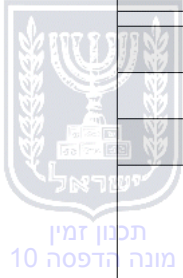
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בהתאם לתכנית מש/7-1/302
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרש, תותר גדר עד גובה 1.20 מ' בכל המגרש . גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מפני הריצוף. קומת המרתף תגלוש מעל פני הקרקע 0.50 מ' מקסימום.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(3) 4	(3)	(3)	(3)	3	3	45	556.7	(2) 94.5	(1) 462.2	458	1	1	מגורים ב'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $412.2 +$  תוספת 50 מ"ר בסמכות מקומית = 462.2 מ"ר.

(2) תכנית הצ/ 1-7/ 0 נותנת את שטחי השירות הבאים : א. 3 מ"ר מחסן לכל דירה. ב. 16 מ"ר חניה בתוך קומת המרתף לכל דירה ג. 12.50 מ"ר עבור ממ"ד לכל דירה ד. : סה כ = 94.50 מ"ר. \*ניתן

להשתמש בשטחים אלו לכל מטרת שירות כולל מדרגוצ משותפות, חניה במרתף, מחסן וממ"ד..

(3) לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>	קווי בניין בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט, תותר חריגה מקווי הבניין הקדמי לצורך הצללה והתקנת פרגולה מעל מרפסת פתוחה בשיעור עד 60% מקווי הבניין המקורי.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>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.</p> <p>ביוב: יהיה ע"י התחברות לביוב ציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים. ניקוז:</p> <p>א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>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.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>6.10.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>	<p>העשרת מי תהום בתכנית מפורטת</p> <p>יותרו 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.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים 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.</p>
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>	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.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.7 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי להיתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<b>6.8 קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.8</b>
<p>בגגות שטוחים או רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	

<b>6.9 תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>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.</p> <p>כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת( למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.10</b>	<b>6.10</b>
<p>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.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	
2	מימוש הזכויות בהתאם	

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד אחרי אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10