

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0976258

הסדרת מגרשים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7861 חלקה 44 מגרש 7 וחלקה 17 מגרש 1, על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' ממ/644/5 ג' אשר קובעת את יעוד החלקה לאיזור מגורים ג'. התכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף מס' 62א(א)1. והגדלת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16, והוספת יחיד לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 8 לתא שטח מס' 1 והגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 לתאי שטח מס' 2-3 והקטנת קוי בנין כמסומן בתשריט לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 4 וניוד שטחי שרות מתכנית מפורטת מס' מש/7-1/0 (1) בין הקומות ושינוי הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מגרשים
-----	------------------------	-----------	--------------

	מספר התכנית	458-0976258	
--	-------------	-------------	--

1.2	שטח התכנית	1.692 דונם	
-----	------------	------------	--

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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

688000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' אל גילאני מס' 8-10-12**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	קלנסווה

שכונה רח' אל גילאני

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק		17, 44

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
06/02/2017		3214	7441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 276
13/04/1978			2430		החלפה	ממ/ 644 /5 /ג
03/07/1988		2736	3569		ללא שינוי	מש/ 7 /1 /0 /1
03/12/1970			1677		החלפה	ממ/ 644 /5



## 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 חפיוז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפיוז מרעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 54 30/04/2021	עבד אל חפיוז מרעי	30/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		15: 05 01/05/2021	עבד אל חפיוז מרעי	30/04/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 42 24/09/2022	עבד אל חפיוז מרעי	24/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 42 24/09/2022	שאדי נאטור	24/09/2022	1	1: 250	מחייב	חניה
לא		09: 32 30/04/2021	עבד אל חפיוז מרעי	30/04/2021	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	אחמד חמודה (1)			קלנסווה			050-5736425	09-8780641	Drmhmud@gmail.com
	פרטי	מחמוד חמודה (1)			קלנסווה			050-5736425	09-8780641	Drmhmud@gmail.com
	פרטי	עאדל חמודה (1)			קלנסווה			050-5736425	09-8780641	Drmhmud@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה.

## 1.8.2 יזם

## 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 חפזי מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	עבד אללטיף חדיגה	1289		קלנסווה	(1)		09-8780564	09-8780060	abdkmed@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שאדי נאטור	15683863		קלנסווה	(1)	5	050-3092225	09-8780641	Shadunash@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף מס' 62א(א)1. הגדלת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 לתא שטח מס' 1. הגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 לתאי שטח 2-3 והקטנת קוי בנין כמסומן בתשריט לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1-איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף מס' 62א(א)1.
- 2-הגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16.
- 3-הגדלת 20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16.
- 4-הקטנת קוי בנין כמסומן בתשריט לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 4.
- 5-שינוי הוראות בניה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3, 2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3, 2
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים א'	3
להריסה	מגורים א'	3, 2
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,692	100
סה"כ	1,692	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,034.14	61.11
מגורים ב'	658.08	38.89
סה"כ	1,692.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א- מגורים. ב- שטחי שירות וחניה. ג- זיקת הנאה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א- מגורים. ב- שטחי שירות וחניה. ג- זיקת הנאה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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						גודל מגרש מוחלט	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	6	35	230.3	(2) 114	(1) 822.5	658	1	מגורים	ב'
5	5	3	3	(3) 3	12	3	30	153.9	(2) 57	511.7	513	2	מגורים	א'
(4) 0	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	12	3	30	156.3	(2) 57	(5) 518.9	521	3	מגורים	א'

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 20% משטח המגרש או 500 מ"ר הקטן ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16 (131.60 מ"ר).
- (2) לפי תכנית מפורטת הצ/7-1/10 : שטחי שרות ליח"ד 16 מ"ר לחניה 3 מ"ר למחסן לא כולל חדר מדרגות, חדר הסקה, מקלט.
- (3) 3 קומות או 3 קומות על עמודים.
- (4) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (5) הגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.                  ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .                  ג- ולפי נספח החניה המחייב.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 איחוד וחלוקה</b></p> <p>איחוד וחלוקה- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 פיתוח סביבתי</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 ישרא 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 פיתוח תשתית</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.                  ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  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.                  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.                  ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.5</b>
תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות ליחיד במגרש 2 בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. סלילת ואחזקת שביל המעבר בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר, תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרשים 1-2-3.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא תחילת רישום המגרשים והכנת תצ"ר.	
<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.7</b>
תנאי לתעודת גמר למבנה הראשון שמוציא היתר במסגרת תכנית זו הוא רישום המגרשים בפועל.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 7.2 מימוש התכנית

בתוך 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז  
 משרד אדריכלות ותכנון ערים  
 קלנסווה 40640 ת.ת 2541 טלפקס: 09-8780641 נייד: 050-7347155  
 E-mail: abdemari@yahoo.it

30/04/2021

לכבוד:

הועדה המקומית - מזרח השרון - קלנסווה

## טבלת הקצאה

לתכנית מס' 458-0976258 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7861	44	7	חמודה אחמד חמודה מחמוד		מגורים	053803607 052527017	0,980	
2	7861	17	1	חמודה עאדל		מגורים	058581893	0,712	
								1,692	
									סך הכול

לתכנית מס' 458-0976258 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



פרטי החלקות המקצאות									
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	היעוד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש בדונם	חתימות
1	7861	17	1	חמודה עאדל		מגורים	058581893	0,658.07	
2	7861	44-17	2	חמודה אחמד		מגורים	053803607	0,513.24	
3	7861	44	3	חמודה מחמוד		מגורים	052527017	0,520.69	
								1,692	
									סך הכול

עורך הטבלה אדר' מרעי עבד אל חפיז

חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_





תכנית מפורטת מס' 458/מ-604/א - קלוניאדו

שנוי לתכנית מתאר מס' 458/מ-604/ב' קלוניאדו

א. מחוז המרכז

נפה פתרון

מועצה מקומית קלוניאדו

ב. גבולות התכנית - כל תחום שיפוטה של המועצה המקומית.

ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניאדו

ד. המתכנן: מחלקה טכנית המרכז.

ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן:

אזור מגורים ב'



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

\* 1. אחוזי הבניה כוללים טחם מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.

2. שטחי הבניה מחושבים לפי טחם מגרש נטו (לאחר כל הקפרטוח לצרכי צבור).

3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' 458/מ-604/א קלוניאדו תשארנה בתקפן למעט השינוי המפורט לעיל.



מחלקה טכנית

התמ"כ"י

חתימת המתכנן

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 מחוז פתרון  
 מרחב התכנון קלוניאדו  
 תכנית מס' 458/מ-604/א  
 תיקון 30/3  
 תאריך 9/12/2022  
 חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לבניה ולהתכנון עיר קלוניאדו  
 תכנית מס' מס' 458/מ-604/א המלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 32/3  
 תאריך 9/12/2022  
 חתימת ועדה מקומית