

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-1160621

הסדרת קווי בניין

מרכז

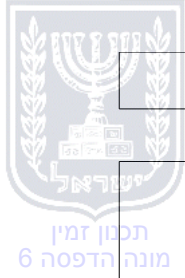
מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005269086/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת קווי בניין והגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16.  
תוספת קומה רביעית בהתאם לסעיף מס' 62א(4) והגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.  
על המגרש חלה תכנית מפורטת מש/1-7/138 א ומש/מק/1-7/257 אשר קובעת המגרש למגורים א'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת קווי בניין

458-1160621

מספר התכנית

0.416 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (8)

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	נתונים כלליים
198025	קואורדינאטה X	
680755	קואורדינאטה Y	
	רח' אל אבראר 22	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	קלנסווה

שכונה רח' אל אבראר 22

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 40, 51		חלק	מוסדר	7864

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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	<u>מח/ 276</u>
09/08/2006		4557	5563		החלפה	<u>מש/ 7 / 1 / 138 / א</u>
31/12/2007		1278	5757		החלפה	<u>מש/ מק/ 7 / 1</u> <u>257</u>



**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		08: 47 18/11/2022	עבד אל חפיוז מרעי	18/11/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 54 13/11/2023	גמאל חאג יחיא	13/11/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		08: 45 18/11/2022	עבד אל חפיוז מרעי	18/11/2022	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	עז אלדין תאיה (1)			קלנסווה		22	052-8885726	09-8780641	Azaldin@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל אבראר 22 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	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גמאל חאג יחיא	32991		טייבה	(1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	גאזי עווד	1608		קלנסווה	(2)		052-7353540		ghazi1996awad@outlook.com

(1) כתובת: טייבה.

(2) 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**

הקטנת קווי בניין סעיף 62 א(א)(4) לחוק, והגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16-ג.  
תוספת קומה בהתאם לסעיף מס' 62א(א)(4) והגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף מס' 62א(8).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- הקטנת קווי בניין סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- 2- הגדלת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול ביניהם לפי סעיף מס' 62א(א)סעיף קטן 16-ג.
- 3- תוספת קומה בהתאם לסעיף מס' 62א(א)(4).
- 4- הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף מס' 62א(8).
- 5- קביעת הראות בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

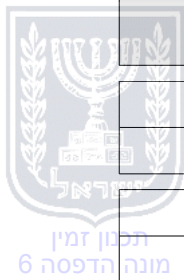
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	416	100
סה"כ	416	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	416.09	100
סה"כ	416.09	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א- מגורים. ב- שטחי שירות וחניה. ג- שטחי גינון.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. סוג בניה בניה קשיחה ב. חומרי גמר טיח או שליכט, ציפוי אבן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
5	5	15	4	40	124.8		90 (2)	424.4 (1)	416	1	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

ניוד שטחים עיקריים ושרות בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).

(2) לפי תכנית מפורטת מס' מש/7-1/138 א' 30 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה, ממ"ד, מחסן וחדר כביסה.

(3) 4 קומות או 4 קומות על עמודים.

(4) כמסומן בתשריט.



**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>פיתוח סביבתי</b>	<p>א. תנאי להיתר בניה - 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, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <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 ישאר 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 הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p> <p>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, יוותרו 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').</p> <p>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>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>
<b>6.3</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 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>

**פיתוח תשתית**

**6.3**

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	0	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

לאחר קבלת מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנית מס'

מבא"ת 2006

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיפת % (משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (9%)	שטח בניה במ"ר/ % (מתוך את המיתות)		גודל מגורש/ מעורב/ מורב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידד- צידד- שמאל	צידד- ימני	קדמי	מתחת לנביסה הקובעת						מעל הנביסה הקובעת	מתחת הנביסה הקובעת				מעל הנביסה הקובעת
5	3	3	כמסומן בתשריט	0	3	9	-	3	%36	%108	%90	-	400-599	100	מגורים ג
5	3	3	כמסומן בתשריט	0	3	9	-	6	%41	%123	%105	-	מעל 600	2	מגורים ג

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיפת % (משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (9%)	שטח בניה במ"ר/ % (מתוך את המיתות)		גודל מגורש/ מעורב/ מורב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידד- צידד- שמאל	צידד- ימני	קדמי	מתחת לנביסה הקובעת						מעל הנביסה הקובעת	מתחת הנביסה הקובעת				מעל הנביסה הקובעת
5	3	3	כמסומן בתשריט	0	3	9	-	3	%36	%108	%90	-	400-599	100	מגורים ג
5	4	4	כמסומן בתשריט	0	3	9	-	6	%41	%123	%105	-	מעל 600	2	מגורים ג

- (1) קווי בנין ואחוזי בניה לכנינים הקיימים לפי המצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית ז
- (2) שטח בנין ציבור הבניה תהיה לפי תכנית בניין ובאישור הועדה המקומית מורח השרון ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות
- (3) ש.צ.פ. פתוח השטח הירוק באישור הועדה המקומית מזורח השרון, השטח מיועד לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ושבליל אופניים וחולכי רגל.
- (4) תרשים הערה בטאבו ליזכות מעבר במגורש 44/2 למגורש 44/1.

03/11/2007

עמוד 11 מתוך 21





**15.5 שבילים :**

16.5.1 ישמשו להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד .

**16. זכויות בניה :**

תנאים מיוחדים	קווי בניין	שטח מרתף	שטחים למטרות שרות על קרקע	שטח בניה עקרי על קרקע ב- %	מס' יח' דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח מגרש ב- מ"ר	צבע האזור	האזור
1. קווי בניין לבניינים קיימים בהתאם לקיים. 2. חניה למגורים תהיה בק' עמודים או בחצר המגרשים	לפי 3 או 5 או לפי תשריט קונטור מוצע בתשריט	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו .	30 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה ממ"ד מחסן וחדר כביסה	30% לק' סה"כ 90%	יח' אחת לק' סה"כ 3 יח'	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	599-400	צהוב	מגורים ג'
2 תותר בניית מבנים נפרדים בתנאי שיהיה מרחק מינימלי 6 מ' בין הבניינים.	לפי 3 או 5 או לפי תשריט קונטור מוצע בתשריט	המרתף יהיה בקונטור הבנייה של הקומה מעליו ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה מעליו .	30 מ"ר לכל יח"ד עבור חנייה ממ"ד מחסן וחדר כביסה	35% לק' סה"כ 105%	2 יח' לק' סה"כ 6 יח'	3 ק' על ק' קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'
הבניה תהיה לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות.									חום מותחם חום כהה	בנייני ציבור
פיתוח השטח הירוק באישור הועדה המקומית מזרח השרון, השטח מיועד לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ושבילי אופניים והולכי רגל .									ירוק	ש.צ.פ

**17. הוראות בניה והגבלותיה:**

בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט בכל מתחם .

**18. תנאים למתן תוקף :**

א. אישור ע"י ועדת המשנה לביוב לתכנית שדרוג תחנות שאיבה משניות בקלנסווה .

19. חניה : מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה המעודכן בזמן מתן היתרי בניה. הכניסות מדרך מס' 300 למגרשים שלאורכה יאוחדו לכניסה אחת לכל שני מגרשים, ככל הניתן .
20. מרתפים : תותר בניית מרתף בגבולות קומות הקרקע שטח המרתף לא יעלה את שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע לפי

