

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 2015-08-03 נתקבל תיק מס'</p>	<p>תכנית מס' 458-0159483</p>
	<p>הקטנת קו בנין צדדי</p>

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

הודעה על אישור תוכנית מס'

בניית בית מגורים ביום

ובניית

ובעיתון מקומי ביום

אישורים

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 458-0159483
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201400001 ביום 18/6/14
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 458-0159483

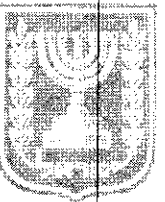
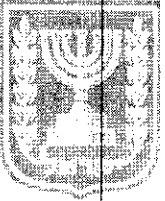
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6898

מיום 219/14 ע"מ 7851

ועדה מקומית לתכנון ובניה
מזרח השרון
09-07-2015

דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7861 חלקה 43 מגרש 16. על החלקה הנייל חלה תכנית מפרטת מס' ממ/644/5 ג', אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. יזם התכנית מבקש הקטנת קו הבנין הצדדי המערבי מ 3 מטר ל 0.95 מטר (כמסומן בתשריט). קביעת הוראות בניה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקטנת קו בנין צדדי

מספר התכנית 458-0159483

1.2 שטח התכנית 0.756 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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

198975 קואורדינאטה X

688025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק		43

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1978		2430	תכנית זו משנה את תכנית ממ/644/5 ג' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ממ/644/5 ג' ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/644/5 ג



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפיוז מרעי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עבד אל חפיוז מרעי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/06/2013	עבד אל חפיוז מרעי		24/06/2013		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	20/05/2015	עבד אל חפיוז מרעי		20/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/05/2015	עבד אל חפיוז מרעי		20/05/2015	גליון: 1	לא

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	עבד אל פתאח קשקוש			קלנסווה	(1)		052-3040646	09-8780641	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2624.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אל פתאח קשקוש			קלנסווה	(1)		052-3040646	09-8780641	

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2624.

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 חפז מרעי	116406		קלנסווה	(1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		09-8788293	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

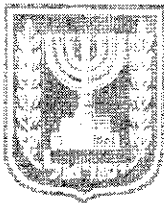
2.1 מטרת התכנית

זקטנת קו בנין צדדי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הקטנת קו בנין צדדי מערבי מ 3 מטר ל 0.95 מטר (כמסומן בתשריט).

2- קביעת הוראות בניה.



מנהל תכנון



מנהל תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.756



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח בניה מכסימלי לפי התכנית המאושרת שאינה מפרידה בין עיקרי לשירות	826.87			826.87	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

3.2 טבלת שטחים

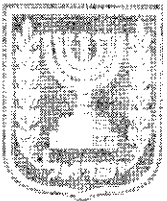
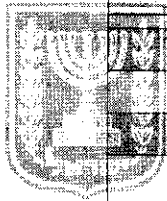
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	756	100
סה"כ	756	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	756.24	100
סה"כ	756.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1-הבניה תהיה מחומרים קשחים. 2- קו הבנין הוא לפי מצב קיים . 3-גובה המבנה אינו כולל את המתקנים הטכניים.</p>	



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	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	1	מגורים בי'		
5	6	3	(4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 3	6	35			(2)	(1)	756	1	מגורים בי'

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:

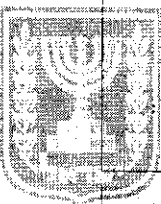
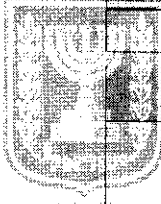
(1) בהתאם לתכנית המאושרת.

(2) בהתאם לתכנית המאושרת.

(3) על הקרקע או על קומת עמודים מפולשת.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי להיתר בנייה הינו התייעצות עם פקיד היערות.
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	פיתוח סביבתי
	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
6.5	פיתוח תשתית
	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 קוי תאורה, ו/או מרכיבי 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.
6.6	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.



6.6 קולטי שמש על הגג	
<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>	



6.7 היטל השבחה	
<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
0	1	ליך

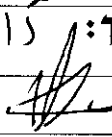
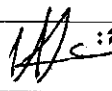
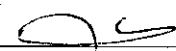


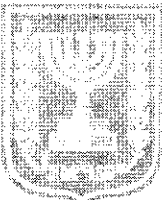
7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עבד אל פתאח קשקוש שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 8/7/15 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עבד אל פתאח קשקוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 8/7/15 חתימה: 
עורך התכנית	שם: עבד אל חפז מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 8/7/15 חתימה: 



תכנית מסורת מס' מ/ת/604/ג-3 קלוניאום
 שנוי לתכנית מחאר מס' מ/ת/604/ג-3 קלוניאום

- א. מחוז המרכז
 נפת מסכונ
 מועצה מקומית קלוניאום
- ב. גבולות התכנית - כל תחום שיפוט של המועצה המקומית.
- ג. היוזם: מועצה מקומית קלוניאום
- ד. המחכנן: מחלקה טכנית המרכז.
- ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ג' כמפורט להלן:
 אזור מגורים ג'

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)
		חזית	צדדי	אחורי					
18 או לפי מצב קיים	400 מ"ר	5	3	לפי חסריס	3 (1 לקומה)	90 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	30	649
20		6	3	לפי חסריס	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	35	650 ויותר

- * 1. אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.
2. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש נטו (לאחר כל הקטרווח לצרכי צבור).
- ו. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' מ/ת/604/ג-3 קלוניאום תסאונה בחקפן למעט השינוי המפורט לעיל.

מחלקה טכנית
התדפיס

חתימת המחכנן

משרד השנים
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965

מחוז מרכז
 נפת מסכונ
 מועצה מקומית קלוניאום
 תכנית מס' מ/ת/604/ג-3
 תיקון 30/3
 תאריך 9/12/2015
 חתימת המחכנן [Signature]
 חתימת ועדה מחוזית

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
 הועדה המקומית לבניה ולהכנון עיר
 ת.ד. 100

תכנית מס' מ/ת/604/ג-3 הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 30/3
 תאריך 9/12/2015
 חתימת היוזם [Signature]
 חתימת ועדה מקומית