

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0303578

בית חליל סלאמה

מחוז

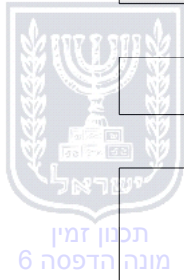
מרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- 1-הקטנת קו בנין מזרחי מ 3.00מ' ל 2.30מ' כמסומן בתשריט
 - 2-הקטנת קו בנין דרומי מ 5.00מ' ל 4.00מ' כמסומן בתשריט
- 2-הגדלת אחוזי בניה ב 7% לפי החוק בסמכות הועדה המקומית לפי תקן 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בית חליל סלאמה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	458-0303578
-------------	-------------

שטח התכנית	0.578 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

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) סעיף קטן 15, 62 א (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
	קואורדינאטה X	197965
	קואורדינאטה Y	687900

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	מוסדר	חלק		3, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/644/ 5/ג. הוראות תכנית ממ/ 644/5/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/644/5/ג



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 אלרחמן זמירו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלרחמן זמירו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/06/2015	עבד אלרחמן זמירו	05/06/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		28/02/2015	עבד אלרחמן זמירו	16/02/2015	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	חליל עבד אללטיף סלאמה			קלנסווה	(1)		09-8780810	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת"ד 1286.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חליל עבד אללטיף סלאמה			קלנסווה	(1)		09-8780810	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת"ד 1286.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חליל עבד אללטיף סלאמה			קלנסווה	(1)		09-8780810	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת"ד 1286.

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 אלרחמן זמירו	121593		קלנסווה	(1)		073-7368893	09-8788293	a_zmiro@yahoo.com

(1) כתובת: קלנסווה ת"ד 772.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

- 1-שינוי קו בניין בחזית דרומית וחזית מזרחית ללא תוספת בניה
- 2-הגדלת אחוזי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.הקטנת קו בנין מזרחי מ 3.00מ' ל 2.30מ' כמסומן בתשריט
- 2.הקטנת קו בנין דרומי מ 5.00מ' ל 4.00מ' כמסומן בתשריט
- 3-הגדלת אחוזי בניה ב 7% לפי החוק בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 17ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.578
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	561.1		+40.49	520.61	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 ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	578.46	100
סה"כ	578.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	578.46	100
סה"כ	578.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. תתאפשר חניה מקורה בקומת קרקע. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>בתי מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפלשת, תתאפשר יציאה לגג. בניה בקומת העמודים עפ"י תכנית ממ/644/ג.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי חיפוי למבנים באישור מהנדס הרשות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	3	32.33	(1)		97	578	1	מגורים ג'	

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) מתייחס לסעיף 6.7 (בניה מותרת בקומת מרתף מתחת לקונטור הבניין המותר בקומת קרקע).
- (2) 3 על הקרקע או על קומת עמודים מפלשת.
- (3) לפי מצב בניה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

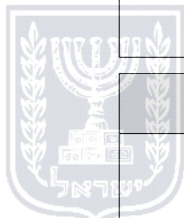
6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

	<p>6.1 חניה</p> <p>א. תתאפשר חניה מקורה בקומת קרקע. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לאבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>	
	<p>6.3 ביוב</p> <p>1. איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 2. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. 3. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום. 5. היתרי בניה יותרו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל. 6. מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p>	
	<p>6.4 ניקוז</p> <p>1. ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. 2. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	
	<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	
	<p>6.7 מרתפים</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים לשימושים הבאים : מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א , חניה לדיירי הבנין , חדר הסקה , חדר חשמל , חדר מכונות למזוג אויר , חלל למעליות וחדר מכונות למעלית , מחסן. בשיעור של שטח כולל של 120 מ"ר.</p>	
	<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הטל השבחה יגבה כחוק .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

