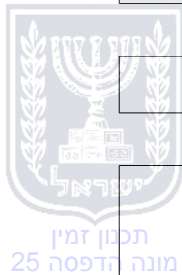


הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0786160

קלנסווה - הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות לתא מס' 10



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

ליה ביר

12/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עפ"י הנוהג בחברה הערבית, במגרש מתגוררים הורים ובניהם עם המשפחות שלהם. המחסור בדיור וקרקעות ביישוב קלנסווה, הבן הרביעי במשפחה נותר ללא פתרון דיור. המשפחה יזמה את התוכנית על מנת לאפשר פתרון דיור לכל בני המשפחה. התוכנית כוללת הגדלת שטח הקומה הרביעית והוספת 2 יח"ד בקומה נוספת (חמישית), מעל המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קלנסווה - הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות לתא מס' 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

458-0786160

0.538 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
קואורדינאטה X	197575
קואורדינאטה Y	687825

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה המערבית בישוב קלנסווה בפינה הצפון מערבית על צומת דרכים.
מס' מגרש זמני 82.
מגרש מס' 94/19 עפ"י תוכנית מאושרת הצ/במ/ 7 / 1 / 32.

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
7864	מוסדר	חלק		19

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
06/02/2017	3214	7441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 276
16/08/2001	3815	5012		החלפה	הצ/ במ/ 7 /1 /32



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגניה בהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגניה בהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 01/06/2021	יבגניה בהט	01/06/2021	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		10: 14 01/06/2021	אוסאמה כטיב	01/06/2021	1	1: 250	רקע	דרכים וחניות
לא		09: 53 30/09/2020	יבגניה בהט	02/09/2019	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	איאס קאסם			קלנסווה	קלנסווה				eias.kassem@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאס קאסם			קלנסווה	קלנסווה				eias.kassem@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	קלנסווה		09-9664735		jenyb@takro- uri-ltd.com
מודד מוסמך	מודד	יחיא ג'יוסי	724		קלנסווה	קלנסווה (1)		09-8780595		ya_ga9@yah- oo.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אוסאמה כטיב	107140		נצרת	נצרת (2)		04-6470483	04-6470107	Osama@osama.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 243.

(2) כתובת : ת.ד. 667יפיע (נצרת) 16955 מיקוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון

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**

הגדלת מספר יחידות הדיור, הגדלת אחוזי הבניה והוספת קומה למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. הגדלת מספר יחידות הדיור.

2. הגדלת אחוזי הבניה.

3. הרחבת הקומה הרביעית.

4. הוספת קומה.

5. הסדרת מדרגות, פודסטים ורמפות לא מקורות קיימות בקומת הקרקע, אשר חורגות מקווי בניין, בהתאם לתשריט.

6. הריסת וצמצום מדרגות חיצונית עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

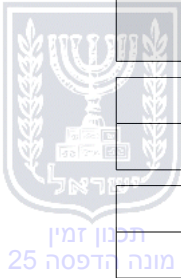
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	10	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

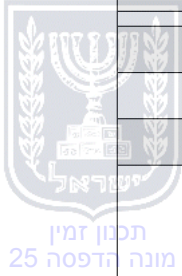
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	538.8	100
סה"כ	538.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	538.8	100
סה"כ	538.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חניה:</p> <p>מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרש.</p> <p>יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפינת המגרש או כפי שייקבע בתוכנית הפיתוח והבינוי.</p> <p>גדרות:</p> <p>תותר בניית גדר עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.40 מ' בחזית המגרש.</p> <p>במגרשים פינתיים תותר בנייה עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראייה.</p> <p>תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו המגרש.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5	5	3	3	5	17.5	6	40	186.52	125	880	538.8	10	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. חל איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: <ul style="list-style-type: none"> - מהתיל הקיצוני: 2.00 מ' - מציר הקו: 2.25 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: <ul style="list-style-type: none"> - מהתיל הקיצוני: 1.50 מ' - מציר הקו: 1.75 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: <ul style="list-style-type: none"> - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' - בשטח בנוי מציר הקו: 6.50 מ' - בשטח פתוח מציר הקו: 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: <ul style="list-style-type: none"> - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' - בשטח בנוי מציר הקו: 13.00 מ' - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו: 20. מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: <ul style="list-style-type: none"> - מציר הקו 35.00 מ' <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גובה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי</p>

6.2	חשמל
	חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית. אשפה: מקום המיכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
6.4	ניהול מי נגר
	תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר.
6.5	ניהול מי נגר
	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 מוגנים 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.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה - חו"ד קונסטרוקטור כי המבנה הקיים יכול לשאת את התוספת המוצעת בתוכנית. ב. תנאי להיתר בניה - הוכחת אופן מימוש מלוא הזכויות ויחידות הדיור.
6.7	מבנים קיימים
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התוכנית.