

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0417741

קלנסווה

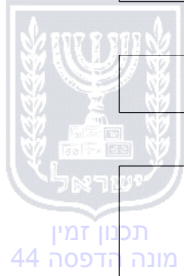
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/05/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנב

27/12/2018

תאריך 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**

התכנית חלה בחלקה הצפון מערבי של העיר קלנסווה, במתחם 8 בתכנית המתאר המאושרת. התכנית מקדמת את הרצף והרקמה העירונית וממשיכה את הפיתוח והבינוי בהתאם לאמור בתכנית המתאר וזאת על מנת לתת מענה לצורכי העיר המתפתחת. כמו כן, התכנית נותנת מענה לנושא מבנים הבנויים ללא היתר ומשלבת אותם בתכנון המוצע. התכנית מייצרת שדרות שצ"פ ירוקות התואמות את המטרופקה הקיימת. התכנית מציעה על רצועת המוביל הארצי שטח פתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קלנסווה
מספר התכנית	458-0417741	
שטח התכנית	359.605 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה עתידית הנגזרת מתכנית זו  
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית מונה הדפסה 44

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

197372 קואורדינאטה X

688716 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית - קלנסווה.

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

שכונה קלנסווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	7864
22, 76		חלק	מוסדר	7866
2, 4, 6-7, 30-31, 34	5, 8-13, 19-29	חלק	מוסדר	7874
19, 24-25, 32, 34		חלק	מוסדר	7875

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
06/02/2017	3214	7441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 276

## הערה לטבלה:

גמ/ש/262 - "תוכנית מפעל המים הארצי" - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ש/262. הוראות תכנית גמ/ש/262 תחולנה על תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טומי ריגלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טומי ריגלר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	08/08/2016	לריסה גל	08/08/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	הסבר לתכנית בערבית	22/07/2018	טומי ריגלר	20/07/2018			רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח ביוב	20/12/2018	מודר שיד יוסף	04/07/2017		1: 250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	14/11/2018	מודר שיד יוסף	23/03/2018	13		מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	20/12/2018	לריסה גל	07/08/2016		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	20/12/2018	מודר שיד יוסף	04/07/2017		1: 250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	14/11/2018	מודר שיד יוסף	23/03/2018	7		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	20/12/2018	מודר שיד יוסף	04/07/2017		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית - ניקוז	20/12/2018	מודר שיד יוסף	25/11/2018	29		מנחה	ניקוז
לא	בה"ת	02/03/2018	סאגיי ג'אבר	02/03/2018	38	1: 100	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	עקרונות שמאות	02/03/2018	מיקי אדלשטיין	02/03/2018	2	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14/11/2018	נועם ביבי	14/11/2018	29		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	רשת ש.צ.פ. ו-ש.ב.צ.	20/12/2018	לריסה גל	07/09/2017		1: 1250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	20/12/2018	סאגיי ג'אבר	07/08/2016		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	24/10/2018	לריסה גל	07/08/2016		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קלנסווה	קלנסווה	(1)	1	09-8780388	09-8781202	abdalla75@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 קלנסווה.

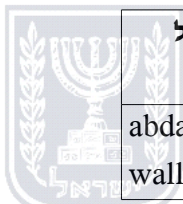
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קלנסווה	קלנסווה	(1)	1	09-8780388	09-8781202	abdalla75@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1 קלנסווה.

**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
אדריכל	עורך ראשי	טומי ריגלר	11032	ט.ר.ייזום תכנון אסטרטגי בע"מ	נתניה	המלאכה	45			rigler_tommy@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי ויעוץ כלכלי	שמאי	מיקי אדלשטיין	512878935	מיקי אדלשטיין	נתניה	המלאכה	45	09-9566800	09-8350202	miki@mikied .co.il
יעוץ אגרונומי ופקוח גינות	אגרונום	נועם ביבי			כוכב יאיר	(1)				noam@ptilat- hamidbar.co.i 1
ג.הנדסה- משרד להנדסה אזרחית תכנון תנועה וכבישים.	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר			טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	g- handasa@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269	גזאוי מוסא	קלנסווה	(3)		073-7368893		mzg@013.net .il
אדריכל	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	בר אילן (4)	46	09-7469015	09-7469015	larisagal@wa lla.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מודר שיד יוסף	112257	מודר שיד יוסף	קלנסווה	(5)			053-7972436	mod12@zaha v.net.il

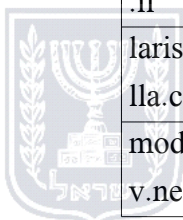
(1) כתובת: רחוב הברוש 20, כוכב יאיר - צור יגאל ..

(2) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 58.

(3) כתובת: קלנסווה, ת.ד. 1545.

(4) כתובת: בר אילן 46, רעננה.

(5) כתובת: קלנסווה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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**

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים במתחם 8 לפי תכנית המתאר בקלנסווה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הקצאת מגרשים ליעוד מגורים, מגורים ומסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
2. הקצאת מגרשים לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת זכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
4. קביעת קוי בנין, גובה הבניינים ומספר הקומות כולל תמהיל יח"ד.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	800
דרך מאושרת	505
דרך מוצעת	500 - 504, 506, 507
דרך משולבת	600 - 613, 615 - 618
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 407
מגורים ב'	1 - 125, 128 - 145, 147 - 204, 206 - 214, 216 - 236, 238, 240 - 278, 285 - 291, 293 - 298
מגורים מסחר ותעסוקה	900
שטח ציבורי פתוח	700 - 712

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	800
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	500 - 502, 504

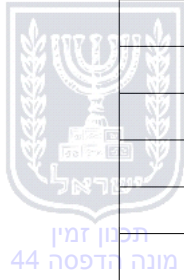
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	603
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	270, 236, 6
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	617, 608, 607
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	10, 11, 15, 19, 23, 24, 28, 32, 80, 87, 88, 104 - 106, 128, 129, 159, 174, 183, 188, 192, 193, 231, 234, 236, 273, 290
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	712, 711, 705
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	505
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	298 - 293, 275, 271
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	712, 709, 702, 700
חזית מסחרית	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	800
חזית מסחרית	דרך משולבת	618, 611, 610, 606, 605
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	407, 405
חזית מסחרית	מגורים ב'	1, 35, 49 - 60, 76, 77, 94, 95, 98, 99, 101, 112 - 117, 119, 121, 122, 124, 125, 128 - 130, 137 - 140, 143, 145, 147 - 150, 155, 156, 196, 198, 199, 203, 204, 208 - 210, 213, 214, 225 - 252, 255 - 258, 275, 277, 278, 285 - 289, 291 - 293, 298
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	711 - 709, 707, 701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	504 - 501
מבנה להריסה	דרך משולבת	617, 612, 611, 608, 604, 603, 600
מבנה להריסה	מגורים ב'	3, 16, 66, 70 - 72, 81 - 83, 85, 86, 107, 109, 112, 129, 131, 132, 171, 172, 175, 176, 183, 185, 186, 191, 192, 236, 238, 240, 270
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	711, 708, 707

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,799.48	1.06
שטח חקלאי	355,806.48	98.94
<b>סה"כ</b>	<b>359,605.96</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

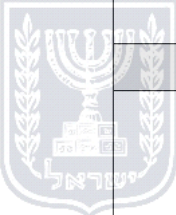


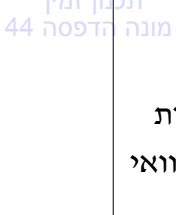
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.30	8,264.93	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.07	3,853.68	דרך מאושרת
18.79	67,565.77	דרך מוצעת
4.65	16,738.53	דרך משולבת
7.39	26,589.61	מבנים ומוסדות ציבור
50.37	181,145.87	מגורים ב'
1.64	5,907.82	מגורים מסחר ותעסוקה
13.78	49,539.45	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>359,605.66</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. תותר מסחר בקומת הקרקע באיזורים מסומנים כחזית מסחרית. יתאפשר מסחר זעיר ובעלי מקצועות חופשיים בחזיתות מסחריות שבקומת הקרקע.</p> <p>2. בקומת הגג עליון יותרו מתקנים טכניים.</p> <p>3. במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים וכו'.</p> <p>4. השהייה וחלחול מי נגר עילי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. 20% דירות קטנות בשטח כ-80 מ"ר וסה"כ 327 יח"ד.</p> <p>2. עיצוב חזיתות רחוב בציפוי אבן טבעית מקומית לפי החלטת מהנדס העירייה.</p> <p>3. גובה עליון של הגדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן וגבולות המגרש, 1.00 מ' בחזית המגרש. בחזית הבניין תאושר תוספת גדר קלה או גדר חיה עד גובה מירבי 1.40 מ'.</p> <p>4. תותר בליטת קו גג ומרפסות לא מקורות של עד 60 סמ' מקו הבניה.</p> <p>5. מחסן יהיה כחלק מהמבנה ולא מעבר לקווי הבניין.</p> <p>6. תותר הקמת פרגולות מכל סוג הבולטות עד 30% בקו הבניה ובשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד וזה בתוספת לשטחים המאושרים.</p> <p>7. תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע ובלבד שיוותר שטח תכסית פנויה לפתרונות השהייה וחלחול.</p> <p>8. תותר קומת עמודים מפולשת בנוסף לזכויות הבניה.</p> <p>9. לא יותרו אולמות וגני אירועים בתחום התכנית.</p> <p>10. במגרשים מעל 1000 מ"ר תותר הקמת יותר מבניין אחד ובתנאי של מרווח מינימום 6 מטר.</p> <p>11. חזית מסחרית תתאפשר רק בקומת הקרקע.</p> <p>12. זכויות בניה לבניינים קיימים - לפי קיים.</p> <p>13. קומות מגורים לפי טבלה 5 ע"ג קומה מפולשת או/ו חזית מסחרית+ גג טכני.</p> <p>14. כל תוספת ו/או בניה מעבר למסומן בתשריט יחייב הריסה וחזרה לקווי בנין לפי רוזטות.</p> <p>15. תותר קו בניין 0 בהסכמת הבעלים הגובלים.</p> <p>16. בקומת הקרקע ייבנה לובי כניסה גבוה ושטחו לא יפחת מ-50 מ"ר, כמו כן ייבנו בקומת הקרקע, מחסנים פרטיים ומשותפים, ח. טכניים וכד'.</p> <p>17. שימור וחלחול נגר ייעשה ע"י הפניות הנגר לשטחים פתוחים מונמכים ובורות חלחול בתחום המגרשים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. להבטחת קיימות הגינון והפתוח יבוצע מילוי מעל למרתפי החניה שלא יפחת מ-50 ס"מ. בשטחים הפתוחים בקומת הקרקע יותרו גינון, עצים, שבילים, מדרגות, פתחי אוויר, קירות פתוח, בריכות מים, בריכות שחיה, תאורה, ריהוט גן וכו'.</p> <p>2. בחלקות הגובלות עם רצועת המוביל, בתחום בין קו הבניין וגבול החלקה, ינעטו עצי צל בוגרים לפי עץ אחד לכול 250 מ"ר.</p>
ג	חניה

4.1	מגורים ב'
	<p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. דרישת תקן החניה יתוכננו בתחום המגרש.</p> <p>3. תתאפשר חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
ה	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. יותרו עברת זכויות בנייה בין החלקות בהסכמת הבעלים.</p> <p>ב. במקרה של כמה מבנים במגרש שטחי שירות משותפים יוכפלו לפי מספר בניינים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור ושירותיים נלווים לו (מוסדות חינוך, קהילה, תרבות וספורט).</p> <p>2. שרותים עירוניים ומתקנים הנדסיים עירוניים.</p> <p>3. השהייה וחלחול מי נגר עילי.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. זכויות הבניה, גובה הבניין מספר קומות וקווי בניין כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בקו בניין 0 בתנאי מעבר תשתיות לפי החלטת מהנדס העירייה.</p> <p>4. חומרי גמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, לוחות אלומיניום/אלוקובונד, זכוכית או שווה ערך ומתאים לבניה בסטנדרט גבוה בתאום עם מהנדס העירייה.</p> <p>5. תותר חניה עילי.</p> <p>6. בתא שטח 401 תותר לבנות יותר מבית ספר אחד.</p> <p>7. שימור וחלחול נגר ייעשה ע"י הפניות הנגר לשטחים פתוחים מונמכים ובורות חלחול בתחום המגרשים.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים ושירותים נלווים לו.</p> <p>ישמשו כגינה ציבורית, הכוללת פינות משחק לילדים, פיתוח גנני בהתאם לתכנית מהנדס הפיתוח</p>

	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 44</p>	<p>בנית מתקנים הנדסיים כגון -חדר טרספורמציה, מאגרי מים, תשתיות קוויות תת קרקעיים. השטחים הציבוריים ישמשו להשהייה וויסות מי נגר עיליים. תא שטח 712 ישמש מעבר למוביל הארצי של מקורות.</p>	
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 44</p>	<p><b>הוראות בינוי</b> תכליות ושימושים במגרשים שיעודם שצ"פ: גינות ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומגרשי ספורט ונפש, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ורחובות מרוצפות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות, גידור, תאורה, מתקני למי שתייה, תשתיות קוויות ת"ק, מחסן לתחזוקת השצ"פ, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים - חדר טרספורמציה תת קרקעית, מאגרי מים תת קרקעיים, תשתיות קוויות תת קרקעיים. יותרו מתקנים טכניים או הנדסיים מעל הקרקע במקרים חריגים לשיכול דעת הועדה המקומית. זכות מעבר לרכב חרום ותפעולי, תותר הקמת מבנים פריקים זמניים להופעות לירידים ותערוכות באישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>א</b></p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 44</p>	<p><b>הריסות ופינויים</b> מבנה/גדר ללא היתר בתחומי השצ"פ הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה .</p>	<p><b>ב</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> 1. ניתן לתכנן בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה ש.צ.פ. ללא בניה. 2. יש להתייחס לדרישות לתכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינת ההידרולוגית 3. התכנון הנופי של השצ"פ יאפשר וויסות והשהייה של מי נגר 4. תוכנית פיתוח של השצ"פ המרכזי תכלול פתרונות לשימור והשהיית מי נגר כחלק מתכנית הפיתוח שלו ובאישור רשות הניקוז. 5. יש לשמר נגר על פי מפתח של 20 קוב לדונם על כל תחום השטח.  הנחיות מיוחדות (לפי מקורות) לרצועת המוביל הארצי: א. סה"כ שטח 14 דונם בתחום רצועת המוביל יהיו בשימוש ספורט בתאום עם חברת "מקורות". ב. ברצועת המוביל הארצי תותר שתילת צמחיית נוי ויתאפשרו שימושים ציבוריים פתוחים כגון גינות משחק כולל שטחי ספורט פתוחים (ללא בינוי) בתיאום עם חברת מקורות. ג. תובטח שמירה על רצועת המוביל הארצי ופינוי מבנים לא חוקיים מהרצועה. ד. שימוש הראשי של התחום הינו לטובת "מפעל המים הארצי" אשר הוקם מתוקף חוק המים. ה. בתחום זה יותרו הקמתם של כל המתקנים והתשתיות וכן יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך פעילותו השוטפת של המוביל הארצי- תחזוקתו ופיתוחו העתידי. ו. השימוש המשני יהיה פיתוח שטחים ירוקים כגון: שצ"פ/פארק/טיילת. ז. בתחום זה ניתן לתכנן מבנים פריקים ללא ביסוס ו/או ביסוס מינימאלי שישמשו את הפעילות הירוקה כגון: מצללות, ספסלים, מתקני שעשועים, גדרות וכו'. אלמנטים אלו לא יתוכננו מעל תוואי הצינור הקיים וישמרו פוטנציאל להנחת קו עתידי נוסף עבור מפעל המים. אלמנטים אלו יהיו ככל האפשר פריקים על מנת לאפשר בעת הצורך פרוק מהיר לטובת ביצוע עבודות נדרשות במוביל.</p>	<p><b>ג</b></p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ח. ניתן להקים מדשאות, גידולים עם שורשים רדודים שיאושרו ע"י אגרונום. אסורה נטיעת עצים וצמחים מעמיקי שורש.</p> <p>ט. אין לשנות את טופוגרפיית השטח באופן אשר ישפיע על צינור המוביל הארצי וימנע פוטנציאל עתידי לפיתוח, בהתאם לצרכי משק המים.</p> <p>י. חן איסור השקיה בקולחין ומים אפורים.</p> <p>יא. חל איסור על הקמת מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה/מחזור ושירותים ציבוריים.</p> <p>יב. חל איסור לתכנן ולהקים בריכות נוי ואיגום.</p> <p>יג. טיפול בנגר, השהייתו והחדרתו לא יותר.</p> <p>יד. ניתן לתכנן תשתיות חוצות בניצב בלבד. תשתיות חוצות לא יתוכננו מעל תוואי הצינור הקיים וישמרו פוטנציאל להנחת קו עתידי נוסף עבור מפעל המים.</p> <p>טו. אין לתכנן דרכים סטטוטוריות ואין לייצר דרכי גישה למבנים הסמוכים לרצועת המגן מתוך הרצועה.</p> <p>טז. אין לאפשר הקמת אתרי ריכוז אריזות, חומרי הדברה ודלקים מסוגים שונים.</p> <p>יז. אין לאפשר הקמת גינות/פינות ייעודיות לבעלי חיים.</p> <p>יח. תנאי לקבלת היתר בניה/הרשאה או כל אישור לכל פעילות בתחום זה יהיה קבלת היתר ממנהל רשות המים והביוב וכן חתימה על כתב התחייבות כלפי מקורות חבל הירדן.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	דרכים, תשתיות, מדרכות וחניה, שבילי אופניים.
4.4.2	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	דרכים, תשתיות, מדרכות וחניה, שבילי אופניים.
4.5.2	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	דרכים, תשתיות, מדרכות וחניה.
4.6.2	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות פרטיות ושירותים רפואיים ציבוריים עד 15%, מסחר סיטונאי וקמעוני, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, מתקנים טכניים, השהייה וחלחול מי נגר עילי.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</li> <li>2. תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בקו בניין 0 בתנאי מעבר תשתיות לפי החלטת מהנדס העירייה. תותר חניה עילי.</li> </ol>

4.7

## מגורים מסחר ותעסוקה

3. חומרי גמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, לוחות אלומיניום/אלוקובונד, זכוכית או שווה ערך ומתאים לבניה בסטנדרט גבוה, עיצוב שילוט אחיד לפי החלטת מהנדס העירייה.
4. בקומת הגג עליון יותרו מתקנים טכניים.
5. במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
6. מסחר סיטונאי וקמעוני, מסעדות ובתי קפה, מרפאות פרטיות, מעבדות למינהם וכיוצ"ב.
7. יותרו גגונים או בליטות למסחר בלבד מעל המדרכה בהתאם לחוק.
8. תהיה הפרדה בין הפונקציות המשמשות לתעסוקה והפונקציות המשמשות למסחר (למעט דרכי מילוט) ומגורים.
9. גובה קומת המסחר - 6 מ'.
10. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית קלנסווה : פינוי אשפה, רעש וכו'. הפעילות המסחרית לא תהווה מטרד לשימוש המגורים הצמוד.
11. תמהיל דירות: 105 יח"ד דירות קטנות כ-80 מ"ר .
12. לא יותרו אולמות וגני אירועים בתחום התכנית.
13. יתאפשר איחוד תאי שטח 800 ו-900 (וביטול הדרך המפרידה) תוך קביעת תוספת יח"ד לדיור מיוחד עבור בית אבות, סה"כ 300 יח"ד בשטח ממוצע לדירה של 58 מ"ר.
14. 12 קומות מגורים+2 קומות לתעסוקה +קומת מסחר +גג טכני.
15. שימור וחלחול נגר ייעשה ע"י הפניות הנגר לשטחים פתוחים מונמכים ובורות חלחול בתחום המגרשים.

## הריסות ופינויים

ב

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

4.8

## דיור מיוחד תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור

## שימושים

4.8.1

דיור מיוחד, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות ושירותים רפואיים, מסחר, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, מתקנים טכניים, מוסדות ציבור, השהייה וחלחול מי נגר עילי.

## הוראות

4.8.2

## אדריכלות

א

1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
2. תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בקו בניין 0 בתנאי מעבר תשתיות לפי החלטת מהנדס העירייה. תותר חניה עילי.
3. חומרי גמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, לוחות אלומיניום/אלוקובונד, זכוכית או שווה ערך ומתאים לבניה בסטנדרט גבוה. חזיתות רחוב/תעסוקה/מבני ציבור בעירוב שימושים בציפוי מתכת (אלוקובונד או ש/ע) וקירות מסך ועיצוב שילוט אחיד לפי החלטת מהנדס העירייה.
4. בקומת הגג עליון יותרו מתקנים טכניים.



4.8

**דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

5. במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו.
6. יותרו גגונים או בליטות למסחר בלבד מעל המדרכה בהתאם לחוק.
7. תהיה הפרדה בין הפונקציות המשמשות לתעסוקה והפונקציות המשמשות למבני ציבור (למעט דרכי מילוט) ומגורים.
8. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית קלנסווה : פינוי אשפה, רעש וכו.
9. תמהיל דירות :  
130 דירות מיחדות כ-75 מ"ר .
10. יתאפשר איחוד תאי שטח 800 ו-900 (וביטול הדרך המפרידה) תוך קביעת תוספת יח"ד לדיור מיחד עבור בית אבות, סה"כ 300 יח"ד בשטח ממוצע לדירה של 58 מ"ר.
11. לא יותרו אולמות וגני אירועים בתחום התכנית.
12. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
13. למבנה ימונה מתחזק(כמשמעו בסעיף 71 ב לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969) אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חנייה ומערכות.
14. 12 קומות למגורים + 2 קומות עבור תעסוקה + קומה עבור מבני ציבור וגג טכני.
15. חזית מסחרית תתאפשר רק בקומת הקרקע.
16. שימור וחלחול נגר ייעשה ע"י הפניות הנגר לשטחים פתוחים מונמכים ובורות חלחול בתחום המגרשים.

**הריסות ופינויים**

ב

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(1)	1	4	30	5	50	500		300	600	500	,14 ,11 ,6 ,26 ,18 ,15 ,29 ,28 ,27 ,44 ,43 ,42 ,47 ,46 ,45 ,50 ,49 ,48 ,53 ,52 ,51 ,57 ,55 ,54 101 ,58	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(3)	1	4	30	5	50	500		300	600	500	,114 ,111 ,116 ,115 ,118 ,117 ,130 ,123 ,132 ,131 ,160 ,158 161	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	30	5	50	500		300	600	500	,173 ,172 ,179 ,178 ,199 ,195 ,207 ,201 ,212 ,217 ,220 ,218 ,226 ,221 242 ,227	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,7 ,5 ,4 ,3 ,17 ,16 ,13 ,22 ,21 ,19 ,25 ,24 ,23 ,32 ,31 ,30 ,35 ,34 ,33 ,39 ,38 ,37 ,61 ,59 ,40 65 ,64	מגורים ב'	מגורים ב'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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 כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,70,69,66 ,79,77,73 ,84,83,80 ,90,86,85 ,94,93,91 ,99,98 ,102,100 ,109,108 ,119,110 133	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,135,134 ,141,138 ,143,142 ,145,144 ,152,147 ,155,153 ,157,156 ,162,159 ,164,163 165	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,169,167 ,183,170 ,191,190 ,200,192 ,209,208 ,211,210 ,219,216 ,224,223 ,228,225 229	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,241,238 ,244,243 ,246,245 ,249,247 ,251,250 ,253,252 ,255,254 262,261	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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 כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	6	50	600		430	720	600	,264 ,263 ,266 ,265 ,268 ,267 ,278 ,276 ,295 ,291	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	30	7	50	700		500	840	700	,95 ,92 ,41 ,122 ,107 ,148 ,140 ,177 ,175 ,248 ,193 ,296 ,258	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	7	50	700		500	840	700	,12 ,9 ,8 ,1 ,56 ,36 ,20 ,67 ,63 ,62 ,74 ,72 ,71 ,87 ,82 ,81 ,97 ,96 ,149 ,136 ,154 ,150 ,184 ,166	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	30	7	50	700		500	840	700	,274 ,269 ,293 ,275 ,186 ,294 ,194 ,189 ,235 ,230 ,260 ,240	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	30	7	50	800		500	840	800	,139 ,60 ,202 ,197 ,222 ,213	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	8	30	8	50	800		570	960	800	,89 ,76 ,75 ,106 ,105 ,137 ,121 ,168 ,151 ,180 ,174 ,188 ,181 ,277 ,203 ,285	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	8	30	8	50	800		570	960	800	,288 ,287 ,290 ,289 ,297	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	30	9	50	900		640	1080	(5) 900	,103 ,68 ,196 ,113	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	32	10	50	900	640	1106	900 (6)	10,171,198 204,234,206 286,256	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	32	10	50	1000	720	1200	1000	112,120,124 125,259,187	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	32	11	50	955	663	1216	955	233	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	34	12	50	1500	860	1440	1500 (7)	78,129,185 214,236,232 270,257	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	34	13	50	1500	930	1560	1500	176,271	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	9	34	15	50	1325	735	1284	1325	88,231	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	34	16	50	1505	798	1774	1505	272	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	34	17	50	1579	816	1894	1579	104	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	37	18	50	1716	834	2004	1716	182	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	37	20	50	1913	870	2254	1913	128	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	10	37	31	50	2848	1148	3480	2848	273	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	30	8	50	731	414	898	731	298	מגורים ב'	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	32	11	50	1033	537	1216	1033	2	מגורים ב'	מגורים ב'			
							1962			133710	233872			<סך הכל>	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)		2	54		70		300	800	8262.59	800	תעסוקה	דיר מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(4)	(4)	(4)	(4)	2	12	54	130	70	16524	3000	10000	8262.59	800	דיר מיוחד	דיר מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(4)	(4)	(4)	(4)		1	54		70		650	1400	8262.59	800	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	2793	1340	3351	2793	400		מבנים ומוסדות ציבור			

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								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	12036		5664	14161	11801	401		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	1871		900	2245	1871	402		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	1542		740	1850	1542	403		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	1225		560	1470	1225	404		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	3353		1610	4023	3353	405		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	1535		740	1842	1535	406		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	1	4	17		70	2470		1185	2964	2470	407		מבנים ומוסדות ציבור
									26825		13389	33306			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12		105	70	17721		3200	8000	5907.83	900	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)		1			70			800	1200	5907.83	900	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)		1			70			150	400	5907.83	900	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(8)	(8)	(8)	(8)	1	1						16	53	1068	700		שטח ציבורי פתוח
(8)	(8)	(8)	(8)	1	1						10	32	648	702		שטח ציבורי פתוח
(8)	(8)	(8)	(8)	1	1						140	480	9696	711		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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) לפי תשריט.

(2) לפי תשריט.

(3) לפי תשריט..

(4) לפי תשריט.

(5) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(6) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(8) 1. עילי למגרשים לפי תשריט.

2. תותר קו בניין 0 בהסכמת הבעלים הגובלים.

3. מרתפים - צידי ואחורי 0, קדמי לפי רוזטה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי תכלול לפחות את האמור:

תכנית פיתוח, בינוי בקני"מ 1:500 לכל תחום התכנית (להלן תכנית הפיתוח) אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. תשתיות קוויות תת קרקעיות.

ב. קביעת מפלסי הרחובות וקביעת 0.0 למגרשים הסמוכים. הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, ג. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ד. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

ה. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

ו. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז.

ז. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר אישור רשות הניקוז הרלוונטית לתכנית הפיתוח:

1. ניקוז השכונה לא יחובר אל מובל צורן הנמצא בדרום התכנית.

2. אגן הניקוז הדרומי יחובר במובל אל נחל אלכסנדר במקביל למובל צורן או בכל תוואי של תעלת ניקוז אחרת.

3. אגן הניקוז הצפוני יחובר במובל ישירות אל נחל אלכסנדר.

ח. פרוט פריסת השימושים הציבוריים.

**6.2****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

**6.3****חניה**

חניה תהיה עפ"י התקן התוקף לעת הוצאת היתר בניה.

תתאפשר חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

**6.4****איכות הסביבה**

אשפה ופסולת:

1. יש לוודא כי מיכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים ובע"ח אחרים.

מיכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור.

2. פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעדים אחרים.

**6.5****חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.



6.5	חשמל
	<p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות לפי הנחיות חברת חשמל, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיום קרקע ומים עליוניים ותחתיים.</p> <p>תברואה - בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרידים וזיומים.</p> <p>2. מים:</p> <p>א. חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית בתיאום עם מחלקת ההנדסה בעירייה .</p> <p>ב. חציית קווי מים תהיה מעל קווי מים שאינם לשתיה (מש"ל), ובהתאם להנחיות של משרד הבריאות העדכניות לאותה עת.</p> <p>ג. יש לבצע ניקוי וחיטוי של מערכת המים בשיטה ובחומרים המאושרים על ידי משרד הבריאות ובהתאם להנחיות המשרד.</p> <p>ד. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל המפורסמים על ידם, במהדורות העדכניות ביותר.</p> <p>ה. יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ו. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים.</p> <p>ז. יש להבטיח מקור מים נוסף כחלק מהפיתוח העתידי.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הינו אישור מחלקת ההנדסה בעירייה ומשרד הבריאות לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.</p> <p>ג. חציית קווי ביוב ומים תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות - קווי מים שאינם לשתיה (מש"ל), העדכניות לאותה עת.</p> <p>ד. חיבורי מגרשים לתאי ביוב במערכת עירונית יעשו כאשר ה-T.L. של תא הביוב העירוני יהיה נמוך ממפלס ה-0.00 של המבנה בלא פחות מ-30 ס"מ.</p> <p>ה. קווי הביוב הציבוריים בכבישים יהיו בקוטר מינימלי של לפחות 200 מ"מ.</p> <p>ו. במקרים בהם התכנון יוגבל, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ז. חיבורי מגרשים לתאי ביוב יהיו בקוטר מינימלי של 160 מ"מ.</p> <p>ח. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה בחוק. מי השפכים יעמדו בתקנות ובתקנים העדכניים לאיכות השפכים, כפי שנקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ט. בתחום רדיוסי מגן של באר מים תבוצע מערכת הביוב עם הגנות לשמירה על אטימות</p>

6.6

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

המערכת וזאת למניעת דליפת ביוב לסביבה. קווי הביוב יבוצעו מצינורות פוליאאתילן עם ריתוך באלקטרופיוזין ותאי הבקרה יהיו מונוליטיים. התכנון המפורט יעני על דרישות תקנות בריאות העם "קידוחי מי שתייה".

י. תעשה הפרדה מלאה בין תוכנית הניקוז לתכנית הביוב.

יא. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מרבי בשטחי החדרה/ והשהייה המיועדים להצפה לפי פתרון הניקוז במגרש.

6.7

**איחוד וחלוקה**

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. זאת על פי תכנית בניין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו.

2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

3. שטחי הציבור יופרשו במסגרת התכנית המפורטת שלאיחוד וחלוקה שתוכן מכוחה של תכנית זאת.

4. רצועת שטחי המוביל הארצי (תא שטח 712) לא יכללו בתחום האיחוד והחלוקה).

6.8

**ניהול מי נגר**

1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל 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.

2. שימוש נגר מחייב לצורך מתן היתר הבניה.

3. שימור והקטנת נגר במגרשים יעשה על ידי הפניית מי גשם ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים אל שטחים פתוחים מונמכים ובורות חלחול שיותקנו בחצרות תחומות. גובה אפס למבנה בחלקה יהיה מעל גובה נקודת הגלישה.

4. שימור נגר בשצ"פ המרכזי כחלק מתוכנית הפתוח שלו ובאישור רשות הניקוז.

5. גלישת עודפי הנגר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח מגונן ולא לכוון מגרשים סמוכים.

5. ביצוע חניית ומדרכות בשטחי ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים (ולא אספלט) על מצע לא מהודק.

6. תנאי להוצאת התרי בניה יהיה עמידה בהוראות התוכנית לנושא הניקוז.

6.9

**שמירה על עצים בוגרים**

1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

2. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות מרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

3. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.

## 6.9

## שמירה על עצים בוגרים

4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
5. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
6. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים בייעודים של "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה" בהתאם להנחיות הבאות:
- א. "עצים לשימור" - לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה. יש לקבוע בבקשות להיתר או התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.
- ב. "עצים להעתקה" - יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.
- ג. "עצים לכריתה" - יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.
- ד. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.
7. תנאי להיתר בניה במגרש עם עץ לשימור/ העתקה אישור פקיד היערות. העתקה/כריתה תהיה בליווי אגרונום.

## 6.10

## פסולת בניין

- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הצגת פיתרון מאושר למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מיחזור מורשה ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

## 6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

1. העמדה בתנאים ודרישות הועדה מקומית בכל הקשר לבניה ירוקה, אקוסטיקה, תכנית פתוח סביבתי, חשמל (חד' טרנספורמציה) וקביעת אמצעים למניית מטרדים וזיהום הסביבה.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסות בפועל בכל המגרש.
3. הגשת תשריט חלוקה ואשורו ובתנאי שמירה על שטח מגרש מינימלי עפ"י טבלת זכויות הבניה לעיל.
4. הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש הכוללת חניה, גינון, התחברות לביוב הציבורי, ניקוז וגדרות (בהתאם למפורט בסעיף 6.1).
5. גבהי אפס לבינוי, לפיתוח ולחניות יוגדרו על פי המלצת נספח ניקוז.
6. תכנית הפיתוח והבינוי בהתאם לסעיף 6.1 תוגש לאישור רשות הניקוז. התוכנית שתקבע בין השאר את ספיקות וממדי מערכת הניקוז המתוכננת, את מפלסי הקרקע לפיתוח, גבהי אפס שטחי ההשהייה לנגר.
7. השטחים הציבוריים יאפשרו השהיית נגר בכמות של 20 מ"ק לדונם של כל שטח התכנית.
8. הוכחת אפשרות למימוש כל יח"ד המותרות לבניה בתחום המגרש.
9. תנאי להיתר בניה מעבר ל-300 יח"ד, קביעת שלביות בתאום עם משרד הבריאות ובהתאם לשלבי הביצוע התחבורתיים שיקבעו.
10. תנאים להיתרי בניה המותנים באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.
11. תנאי 300 יח"ד מתוך 2244 יח"ד:
- א. שידרוג שתי תחנות שאיבה בישוב וקו סניקה לטובת תוספת ביוב של 300 יח"ד הנוספות.
- ב. יש להבטיח כי היתרי הבניה ל 300 יח"ד הראשונות, ינתנו למבנים הנמצאים ברדיוסי המגן ולמבנים קיימים אחרים והם יחוברו למערכת איזורית לביוב.
- ג. תנאי להיתרי בניה מעבר ל-300 יח"ד, יהייה שידרוג להרחבה של מט"ש תנובות.
- ד. ביטול תחנה צפונית קיימת והקמת ת"ש ראשית חדשה לרבות שינויים סטטוטוריים הנדרשים.
12. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>13. תנאי לקבלת היתר בניה/הרשאה או כל אישור לכל פעילות בתחום רצועת מוביל יהיה קבלת היתר ממנהל רשות המים והביוב וכן חתימה על כתב התחייבות כלפי מקורות חבל הירדן. 14. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה תאום לביצוע העבודות עם חברת מקורות.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p><b>מספר שלב</b></p>	<p><b>תאור שלב</b></p>	<p><b>התנייה</b></p>
<p>1</p>	<p>שלב ראשון</p>	<p>תתאפשר הקמת 300 יח"ד. שלביות נוספת ככל שתידרש תקבע בתאום עם משרד התחבורה.</p>
<p>2</p>	<p>שלב שני</p>	<p>תנאי להיתר בניה מעבר ל-300 יח"ד, קביעת שלביות בתאום עם משרד הבריאות ובהתאמה לשלבי הביצוע התחבורתיים שיקבעו.</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p></p>		





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **458-0417741** שם התוכנית: **קלנסווה**עורך התוכנית: **אד' טומי רגלר** תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח) (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי	אחורי		
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות
שטח חקלאי		375628.20	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	





## הנדון: תוכנית מס' 4580417741

תב"ע צפון מערב קלנסווה

תרגום דברי הסבר התוכנית לערבית

### وصف عام للمخطط



يسري المخطط على المنطقه التي تقع في شمال غرب مدينة قلنسوه، داخل منطقة التخطيط رقم 8 المحدده والمشموله في المخطط الهيكل المصدق للتنفيذ. يسعى المخطط لتحقيق التواصل والتكامل في النسيج المدني واستمرار التطور والبناء بموجب ما اشير اليه في المخطط الهيكل لتلبية احتياجات المدينة المتطوره. كذلك يمتح المخطط جوابا لمسالة المباني المقامة بدون ترخيص ودمجهم بالتخطيط المقترح. ينتج المخطط جادة ساحات عامه خضراء مفتوحة التي تتوافق مع مواقع المتروكه قائمه. كما يدمج بهذه الجاده حزام المشروع القطري في الجزء الغربي للمخطط وحزام وادي الكسندر بالجزء الشرقي.

