

7 6 7 7 קק"ל

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה המחוזית / תשנ"ב מיום 4.1.09
מועמדות המחר
תאריך 23/4/12

משרד הפנים
מחוז מרכז
21.03.2012
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תחום שיפוט מוניציפאלי קלנסווה

תכנית מפורטת מס' מש/1/7/33 ב'

אזור תעשיה בקלנסווה

המהווה שינוי לתכנית מס' הצ/3/1/0

ולתכנית מס' S 15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום _____
מנהל תכנון ופיקוח

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
4/1/09
לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה " מזרח השרון "
תכנית מפורטת / מתאר מס' 233/1/7
הומלצה להפקדה בשיטת מס' 97002
מיום 17/03/12
מנהל הוועדה: _____

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך _____
יו"ר הוועדה המחוזית _____

- עדכון : 06.07.08
- עדכון : 05.03.10
- עדכון : 10.10.10
- עדכון : 24.05.11
- עדכון : 10.07.11
- עדכון : 12.09.11
- עדכון : 27.02.12

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"מזרח השרון"
2012-03-17
בית קבלה
התימה
מס' 7

הוראות התכנית

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מש/ 7 / 1 / 33 בי אזור תעשייה קלנסווה", והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.

מסמכי התכנית :

1. תקנון כולל 16 דפי הוראות (מחייב).
2. - תשריט מצב מאושר + מצב מוצע (מחייב) קני"מ 1: 2500
- תרשים התמצאות כללית (לפי תממ/ 3/21) קני"מ 1: 50000
- תרשים הסביבה קני"מ 1: 5000
- תרשים סביבה כללית קני"מ 1: 20000
3. נספח ותחבורה, נספח ניקוז, נספח ביוב, נספח בינוי (קולונדות), מסמך סביבתי, (מנחה)
4. טבלת יעודי קרקע, 2 דפים (מנחה).

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שנוי, בתחומי תחולתה לתכנית מס' הצ/1/0/3 ולתכנית S 15. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית מס' הצ/1/0/3 ולתכנית מס' S 15 לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו תהינה עדיפות.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 7861 ח'לי, 37,36,35,34,12	ח"יח 44,43,42,41,40,39,38,33,14,13,11,10,9,4,3,1
גוש 7869 ח'לי, 35,34,29,28,27,26,25,16,15,10	ח"יח 36,30,23,18,17,14,13,8
גוש 8461	ח"יח 35,34
גוש 7870	ח"יח 18,16

4. המקום:

ממזרח לשטח הבנוי של קלנסווה, בין דרך מס' 5614 לקו חשמל מתח עליון.

5. שטח התכנית:

426.486 דונם.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל ופרטיים.

7. יוזם ומגיש התכנית:

עיריית קלנסווה, הועדה המקומית "מזרח השרון".

8. עורך התכנית:

אדריכל טומי ריגלר - ט.ר. תכנון וייזום אסטרטגי בע"מ, רח' טשרניחובסקי 21, נתניה,
טל: 498775-052, פקס: 8336694-09.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור תעסוקה ומסחר.
- ב. קביעת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה בתחום התכנית.
- ג. קביעת הנחיות בדבר טיפול בשטחים ציבוריים.
- ד. הוראות בדבר שמירה וקביעת מגבלות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה, ע"פ דו"ח הסביבתי שמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ה. קביעת דרכים חדשות.
- ו. מתן הקלה בקו הבניין על פי תמ"א 3 מדרך ארצית מס' 444 מ-80 מ' ל-40 מ'.
- ז. קביעת הוראות בדבר הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

10. התכליות המותרות באזורים השונים:

10.1 אזור תעשייה ומלאכה

- א. איזור תעשייה ומלאכה.
- ב. מבנים רב תכליתיים.
- ג. מבני מלאכה ומוסכים.
- ד. מבני אחסנה ושטחי אחסון.
- ה. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור.
- ו. מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ז. שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.
- ח. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.

10.2 אזור תעסוקה ומסחר (סגול עם פסים אפורים באלכסון)

- א. כל השימושים המותרים באזור תעסוקה וכן שימושים מסחריים למיניהם לרבות אולמות אירועים, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותים עסקיים, משרדים וכד'.
- ב. היקף המסחר בתחום התכנית לא יעלה על 15% מזכויות הבנייה.

10.3 שטח ציבורי פתוח

- א. רצועות ירק המפרידות בין שימושי הקרקע.
- ב. מעבר מערכות תשתית.
- ג. נוי, גינות, נטיעות, שדרות, שבילים, מגרשי ספורט וכו'.
- ד. לא יינתן היתר למבנה עם חזית מסחרית טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב למקטע והבטחת השתלבות תכנית הבינוי שתבטיח מעבר לתשתיות. יש להבטיח כי ה ש.צ.פ. לאורך כביש מס' 5614 יהווה הפרדה פיזית בין הכביש לשימושי המסחר הצמודים לו.

10.4 דרכים .

- א. רוחב הדרכים, והמרווחים לצידן יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים יישמשו למעבר כלי רכב והלכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניה, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית, עיליים ותת קרקעיים, כגון לתעלת ניקוז ואו צנרת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשר יהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות משרד התחבורה, ותהיה בתחום המגרש .

10.5 חניון לילה .

חניה לשימוש משאיות .

10.6 שטח למבני ציבור + מתקנים הנדסיים + אחסנה .

ישמש לבניית מבנים לפי סעיף 188 לחוק .

10.7 תחנת תדלוק

ישמש להקמת תחנת דלק, בהתאם להוראות התכנית המאושרת מש/84 /1/7 .

10.8 טבלת זכויות .

קו בניין			זכויות בניין							יעוד השטח
א	צ	ק	סה"כ אחוזי בניה (עיקרי + שירות)	אחוזי בניה לשטחי שירות	אחוזי בניה לשימושים עיקריים	גובה מרבי במטרים	מספר קומות	כיסו י קרקע	שטח מגרש (דונם) מינימאלי	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60%	עד 3	אזור תעשייה ומלאכה
			170%	70%	100%	15	3	55%	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50%	6 ומעלה	
5	4	5	130%	50%	80%	12	2	60%	עד 3	תעסוקה ומסחר
			170%	70%	100%	15	3	55%	3-6	
			220%	70%	150%	15	3	50%	6 ומעלה	
לפי תכנית מאושרת מש/84 /1/7										תחנת תדלוק
5	4	5	120%	40%	80%	15	2	40%		מבני ציבור

הערה: -

- קו בניין מכביש מס' 444 יהיה כפי שמסומן בתשריט, קו בניין למבנים קיימים ולא מסומנים להריסה יהיה כפי שמסומן בתשריט.
- תותר בניית קומת מרתף ב- 50% מהשטח ואשר תשמש לחניה, אחסנה, ולשטחי שירות ובתנאי שפני גג קומת המרתף לא יבלוט ממפלס פני המגרש המתוכנן ביותר מ- 80 ס"מ.
- היקף המסחר בתחום התכנית לא יעלה על 15% מזכויות הבנייה.

הערות כלליות לטבלה:

- * אחוזי הבניה, מס' הקומות, גובה וכיסוי הקרקע באותו מגרש יהיו עפ"י הרשום באותה שורה בטבלה ובהתאם לגודל השטח.
- * יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- * תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- * שטח מסחרי בתוך המפעל - מיועד למכירת מוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 30% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.
- * במגרשים "פינתיים" קווי הבניין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
- * תותר בניה בקו בניין צדדי - 0 בתנאי שתוכנית הבינוי והוצאת ההיתר תהיינה משותפות.
- * תותר הקמת חניון תת קרקעי בקווי בניין 0.

11. הוראות איכות הסביבה:

11.1 שימושים מותרים- כללי:

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים העיליים והתחתיים) ועלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או שעלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
3. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תיקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

11.2 תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:

כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד להגנת הסביבה, והכול יהיה ע"פ הנחיות המסמך הסביבתי.

11.3 תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

11.3.1 ניקוז ותיעול -

כלל: הניקוז והתיעול יהיו בכפוף להנחיות המסמך הסביבתי.

א. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.

ב. משטחי חניות, מדרכות ושצ"פים ירוצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים ויקטין את כמויות הנגר העילי.

11.3.2 שפכים -

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו למערכת האזורית, באחריות הזים ובתאום עם המינהלת, הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2. איכות השפכים מותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.

4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.

5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק.

6. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים בהצהרה אופורטיווית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.

7. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים. שמנים מינרליים יופרדו וישולחו למחזור.

8. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפה.

9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:

- זרם סניטרי: יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.
- זרם תהליכי: יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י "חוק עזר לדוגמא".
- זרמים רעילים ומכילי חומ"ס: יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תמלחת (רענון מרככים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור): יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.

11.3.3 איסוף פסולת ופינויה

א. יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

ב. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור.

ג. פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר הקרוב ביותר המיועד לכך.

ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ה. יקבעו נהלים מסודרים ע"י מנהלת האחזקה לאצירת הפסולת המוצקה, פינויה ומדיניות המיחזור באזור התעשייה. הפסולת תפונה לאסי"פ בהתאם להוראות העירייה ורשויות להגנת הסביבה.

ו. באזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ובמפעלים הגדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ובהם יוצבו מכלי הפסולת ודחסני האשפה ע"פ הפרדה לסוגי הפסולת השונים.

ז. בחדרי האשפה ובפינות אצירת הפסולת יישטפו המכלים והמשטחים מידי יום. התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית.

11.3.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין, והכול יהיה ע"פ הנחיות המסמך הסביבתי.

11.3.5 איכות אוויר

1. תיידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא עמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.

2. מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו " סקר פליטות " ויתקינו אמצעים בהתאם.

3. מניעת מפגעי ריח: תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות. מקורות נפחיים או מקורות שטח כגון קווי יצור, אחסון חומרים נדיפים, מתקני טיפול בשפכים וכו.., יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים), והכול יהיה ע"פ הנחיות המסמך הסביבתי.

11.3.6 אנרגיה

א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם, במזוט ובחומרים מסוכנים.

11.3.7 מערכת ניטור

א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י גוף שיוסמך לכך. (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).

ב. מערך בקרה לנושא פסולת (הפרדה לסוגים, אחסון וסילוק).

ג. ניטור איכות אוויר – בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומדפי פליטה.

ד. לנושא תומ"ס המפעלים יכינו תוכניות למקרים, תגובות, תרחישי תקלות וטיפול בהם.

ה. ניטור רעש – בחינת מפלסי הרעש ע"פ תנאים שיוגדרו למפעלים.

ו. המפעלים יודיעו לגוף המוסמך על כל שינוי בתהליכי ייצורו ו/או תומרי גלם שיש בהם השלכות סביבתיות.

- ז. העירייה או גוף המוסמך לכך מטעמה תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).
- ח. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים אלא יספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו לרמת חובב, לאתר הפסולת הרעילה.
- ט. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו לרשויות כגון העירייה או גוף המוסמך לכך מטעמה הגה"ס, כיבוי אש, משטרה וכו' - לפי נוהל הדיווח שב"תיק המפעל" (באם קיים).

11.3.8 הנחיות ומגבלות

1. כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז הצפון.
2. אחסון יבוצע ע"פ התקנות (קבוצות תואמות) שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.
3. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ ע"פ הגבלת התכליות בסעיף 12.1 בתקנון.

11.3.9 האמצעים למניעת סיכונים

1. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי / נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
2. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים ע"פ המלצות בסקרי סיכונים.
3. טיפול/ סילוק חומ"ס בהתאם לתקנות רישוי העסקים סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולות תעשייתיות ברמת חובב.

11.4 הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

11.4.1 שאלון סביבתי:

כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון שמילא לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והועדה מקומית יוכלו לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.

המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

11.5 מידע סביבתי: החייב להיות כלול בבקשה להיתר:

- א. שפכים - מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית - בהתאם לנספח הביוב שיצורף.
- ב. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ג. רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ד. זיהום אויר - פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.

ה. פסולת מוצקה - כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ו. אחסון - מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

11.6 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

11.6.1 מבנה תעשייה רב תכליתי הינו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.

11.6.2 רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון - היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה

הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב השני - היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בנית מתקני ייצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו, בקשה להיתר של השלב השני תכלול את כל האמור בסעיף 17.5.

11.6.3 היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ובלבד שלא יגרמו לתריגה מההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

א. שפכים - בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקנים קדם טיפול בחצר המבנה בטרם חיבורו למערכת.

ב. זיהום אויר - תתוכנן מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו,

יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש - יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

ד. פסולת - יתוכנן חדר אשפה בגודל המספיק להכלת כמויות אשפה צפיות מכל אחד משימושי המבנה הידועים, העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל מכלים ייעודיים לחומרים בר מחזור.

ה. בדיקת התאמה - תכנון הקמת מפעל מבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ו. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של תקלות במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

12. הוראות כלליות אחרות:

12.1 תנאי למתן היתר בניה:

- א. אישור תכנית איחוד וחלוקה (לפי סעיף 121,122) לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית כחוק.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ואישורו ע"י הועדה המקומית.
- ג. יש צורך בהקמת תחנת שנאים פנימית. על מבקש ההיתר לכלול את תכנית מבנה התחנה, כפי שישוכס עם חברת החשמל, בבקשה להיתר בניה שיוגש.

12.1.1 פיתוח המגרש

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח המגרשים או החלקות בהתאם לתכנית הפיתוח שתיערך על ידי היזם ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול פרוט כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.
- ג. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצבית ותהווה נספח בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- ד. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי התכנית המאושרת.
- ה. ביצוע תכניות בשטח המגרש על ידי מבקשי ההיתר-תנאי לאכלוס.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לעמידה בדרישות התכנית ובתקני הגה"כ על פי כל דין.

12.1.2 שלבי ביצוע:

שלב מקדמי

לפני מתן היתרי בנייה באזור תעשייה יש לדאוג להרחבת כביש 5614 לכל אורכו (דו מסלולי, דו נתיבי) ורמזור 2 צמתי הכניסה לקלנסווה.

שלב א'

שלב א' יוגדר עבור מצב בו מתקיים צומת מלא בין כביש 5614 וכביש 57 וכביש 444 טרם נסלל. במידה וייסלל כביש 444 ניתן לעבור לשלב ב' מיידית.

שלב א' יכלול:

1. ביצוע מערכת הדרכים הפנימית.
2. מתן היתרי בניה ל - 120,000 מ"ר ובלבד שיחולקו 15% מסחר ו - 85% תעשייה ומלאכה.

שלב ב'

שלב ב' יוגדר כניתוק מלא או חלקי של כביש 5614 מכביש 57 וסלילת כביש 444. סלילת כביש 444 היא תנאי לניתוק של צומת הנ"ל, אחרת תסבול העיר קלנסווה מחנק ותחבורתי.

בשלב ב' ניתן לתת היתרי בניה לכל היקפי הבניה וזכויות הבניה על פי התב"ע.

כמו כן יש צורך לאשר תביעה נפרדת לחיבור איזור התעשייה אל כביש 444 ולבצע את החיבורים. ביצוע החיבורים אל כביש 444 יהיה תנאי מוקדם לשלב ב'.

12.1.3 תכנית הבינוי:

- א. לא יינתן היתר למבנה עם חזית מסחר טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב למקטע והבטחת השתלבות תכנית הבינוי שתבטיח מעבר לתשתיות. יש להבטיח כי ה ש.צ.פ לאורך כביש מס' 5614 יהווה הפרדה פיזית בין הכביש לשימושי המסחר הצמודים לו.
- ב. תנאי לאישור היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:500 למגרש או לחלקה המבוקשים למהנדס הועדה המקומית וזאת בהתאם לתכנית הבינוי הכללית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. תכניות הבינוי תכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פיתחם של המבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט, תאורה, דרכים, חניות, ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה טופוגרפית.
- ד. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.
- ה. חזית אחידה לאורך כביש מס' 5614,

- (1) בנספח בנוי מצ"ב תכנית עם 3 חלופות למעבר המקורה (קולונדה) מנחה, ומתיחסת ל 7 קטעי חזית מסחרית לאורך כביש מס' 5614.
- (2) המבצע הראשון בכל מקטע יקבע בבחירתו את חלופה אחידה לאורך המקטע בתיאום עם מהנדס הועדה.
- (3) באישור מהנדס הועדה תינתן סטייה מהתכנית.

12.1.4 סידורים לנכים:

בכל מבנה ייעשו סידורים לנכים בהתאם להוראות החוק.
יוקצו חניות לנכים.

12.2 התניות נוספות:

- כתנאי להוצאת היתר בניה רשאית הועדה המקומית לדרוש בין היתר ממגיש הבקשה את התנאים הבאים:
- א. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 + חתכים של מגרש החניה והדרך עימם שתוכן ע"י יועץ התחבורה. בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוזדורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והלכי רגל.
 - ב. סלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות סלילה, הכל בתאום עם הרשות המקומית.
 - ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לגינון ציבורי, נטיעת השטח תבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה בין אם בנטיעה ישירה או במימון הנטיעה ע"י הרשות המקומית ו/או.
 - ד. התקנת גדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית מפורטת שתוגש לאישור מהנדס הועדה.
 - ה. התקנת תאורה בחצרות ושבילים פנימיים של המגרשים.

ביצוע מערכת כיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. מתקני גג, מזגנים וצנרת :

- יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, כל המתקנים כגון אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכת סולריות ארובות וכו' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.
- לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות.

2. מזגני חלון וצנרת בנין, כגון : ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

12.3. מבני עזר :

- מיועדים למתקני מיזוג אויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת.
- מבני עזר הכלולים בתכנית המגרש ושטחם יחושב באחוזי הבניה כ"שטחי שרות" למעט מעברים מקורים בין הבניינים קרקעיים ועל קרקעיים.
- לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל שהוא.

12.4. מקלטים : לפי דרישת הג"א ואישורו.

12.5. אחסון פתוח : יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המגרשים, במבנים עיקריים או במבני עזר. תיאסר אחסנה בשטחים הציבוריים.

12.6. חזיתות :

- חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה כולו מכל צדדיו, החזיתות יצופו בחומרים נאים ואיכותיים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.
- יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון : ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

12.7. תנאים כללים :

- תנאי להוצאת היתרי בניה, הגשת דו"ח פקוח לוועדה המחוזית המראה על התקדמות נוספת בטיפול בעבירות הבניה שהוגשו בדו"ח.

13. הוראות בנושא עתיקות :

13.1 על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

14. תשתיות:

- 14.1 הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרש, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.
- 14.2 יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, תיעול תקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.
- 14.3 לאחר פרסום הפקדת התכנית ניתן יהיה לאשר ביצוע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית.

15. מים:

מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת אספקת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים הסתעפויות בקוטר מתאים למבנים ולמגרשים ובהתאם לתקנות משרד הבריאות.

16. חשמל ותקשורת:

16.1. מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל :

16.1.1 כללי

הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.

16.2 רשת עילית מתח נמוך וגבוה (0.4/22/33 ק"ו)

16.2.1. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

16.2.2. מרחקי בניה מותרים

מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימאליים) המותרים בין התייל הקצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן :

רשת מתח נמוך – תיילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך – תיילים אויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך – קווי חבור בכבלים עיליים / תא"מ	1.25 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים חשופים	4.50 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה – כבלים אוירים מבודדים (כא"מ)	2.0 מ'

16.3 רשת עילית מתח עליון ועל (161/400 ק"ו)

יש לתאם עם חברת החשמל (מדור תשתית במחלקת תכנון מתח עליון ועל מסי טלפון : 03-5654839 , 03-5654888) כל בקשה להיתר בניה מסוג כלשהוא בתחום מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור) מאושר בתכנית מתאר, או במרחק אופקי קטן מהמפורט להלן :

קו מתח עליון 161 ק"ו	20.0 מ' מציר הקו
קו מתח על 400 ק"ו	35.0 מ' מציר הקו

16.4 רשת תת – קרקעית

16.4.1 אין לבנות מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים .

16.4.2 אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת- קרקעיים במתח עד 33 ק"ו ובמרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי חשמל תת- קרקעיים במתח מעל 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל .

16.4.3 הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת- קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש) .

16.4.4 בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל , יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה .

16.4.5 המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת- קרקעיים הם כדלקמן :

מבנים או שירותים	כבלים מ"ע עד 161 ק"ו	כבלים מ"ג 13,22,33 ק"ו	כבלים מ"נ עד 1000 וולט
יסוד המבנה	3.0	1.0	0.5
צינור מים קרים	3.0	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	3.0	2.0	2.0
צינור ביוב	3.0	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	3.0	2.0	1.0
כבל תקשורת	3.0	1.0	0.3

17. פיתוח סביבתי :

כללי : הכול יהיה בהתאם למסמך הסביבתי .

17.1 תאורה ציבורית :

על הועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני ציבור עיקריים. על הועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה ולקחת בחשבון את האופי המקומי של האזור.

17.2 גדרות :

חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות מחומרים נאים ואיכותיים בקו עליות אופקי ובגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל קיר תומך. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הועדה המקומית.

17.3 נטיעת עצים:

17.3.1 בעל המגרש יחויב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור באישור הועדה המקומית. הנטיעות יהיו לפחות במרווחים של 9 מ' בשטח החניה ובמרווח הקדמי בתזית המגרש לכביש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי.

17.3.2 לאורך הכבישים יינטעו עצים במרווחים של 20 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.

17.3.3 נטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים ונטיעות וגינון לצד הדרך יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור הועדה המקומית.

17.4 עודפי עפר:

17.4.1 לא תותר שפיכת עודפי עפר, עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים המאושרים ע"י הרשויות.

17.4.2 עודפי חפירה ישמשו למילוי במקומות הנחוצים, במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לשטחים הציבוריים הפתוחים באישור ועדה מקומית אזור התעשייה או יוצאו מחוץ לשטח האתר.

17.5 שילוט:

שילוט אזור התעשייה יהיה באישור כלהלן:

17.5.1 שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.

17.5.2 שילוט מפעלים: השלט ימוקם בתחום המגרש המגודר ולא יבלוט מעליו. השלט לא יהיה גבוה מ- 120 ס"מ ובכל אורך שידרש, בחלקו הימני של השלט ירשם מספר המגרש.

17.6 כיבוי אש:

17.6.2 תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים הוא חובת מבקש ההיתר לבצע מערכת כיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

17.6.2 במסגרת התשתית הציבורית יבוצעו ברזי כיבוי במיקום ופרטים עפ"י תקנות שירותי כבאות ובאישורם.

18. מבנים להריסה:

18.1 המבנים המסומנים בתשריט להריסה (קו צהוב מרוסק), ייהרסו עפ"י הוראה בכתב של מהנדס הועדה המקומית.

18.2 מבנים ע"ג שטחי הציבור, גם אם לא סומנו, ייהרסו.

19. רישום שטחי ציבור:

השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית קלנסווה לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

20. היטל ההשבחה: ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

21. מועד הביצוע ושלביו: מיד עם אישור התכנית.

חתימות:

עיריית קלנסאווה - קלנסאווה

ועדה מקומית מזרח השרון - קלנסאווה

עורך התכנית - אדריכל טומי ריגלר - ט.ר. תכנון וייזום אסטרטגי בע"מ.