

①

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)
22.10.14
החלטת הוועדה המחוזית למינויים מיום
תכנית מס' מח/276
4.12.16
מכתב המחוז
תאריך
מינהל המינויים מחוז מרכז
המחוזות: תל אביב, חיפה, מרכז, יהודה ושומרון, רמת הגולן, הנגב, הנגב, הנגב
מכתבנות מחוז מרכז
7015

05-10-2016

הוראות התכנית

תכנית מס' מח/276 – תכנית מתאר קלנסווה

מחוז מרכז.

ועדה מקומית מזרח השרון, ועדה מקומית טייבה, ועדה מקומית לב השרון.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

עמוד 1 מתוך 46

דברי הסבר לתכנית**הקדמה- דברי הסבר**

קלנסווה הוכרזה כעיר בשנת 2000. שטח השיפוט שלה 7,745 דונם, ומספר תושביה בסוף שנת 2008 היה 18,302. בתחום השיפוט של קלנסווה מצוי פרוזדור החשמל הארצי, ברוחב של 150 מ', וכן רצועת המוביל הארצי, ברוחב של 50 מ'. קלנסווה נגישה כיום מדרך מס' 5614 המהווה המשך לדרך מס' 444. לעיר שתי כניסות מדרך מס' 5614 - כניסה מזרחית וכניסה צפון מזרחית. קלנסווה חצויה על ידי נחל אלכסנדר ועל ידי יובל מזרחי שלו. בתחום העירוני הנחל זורם בתוך מובל בטון, בחלקו הצפוני זורם הנחל באפיק פתוח. קלנסווה ממוקמת בגובה של 45 מ' מעל פני הים.

תכנית זו קובעת ומייעדת שטחים למגורים, תעסוקה, מסחר, חקלאות, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרכים ומאפשרת גידול האוכלוסייה לכ- 25,700 תושבים בשנת היעד 2020, במסגרת תחום השיפוט של קלנסווה, תוך מתן בסיס ראוי להמשך מימוש שטחי הפיתוח גם מעבר לשנת היעד. התכנית מוסיפה יותר מ-2,800 יח"ד בנוסף למאוסר היום. חלקן יהיה בעיבוי השכונות המאושרות למימוש של כ- 50% בשנת היעד, וחלקן בשכונות החדשות - השכונה הדרומית הנמצאת בשלבי הפקדה, השכונה הצפונית אשר מקודמת כתכנית מפורטת בימים אלה, והשכונה הדרום מזרחית והצפון מערבית - אשר תכנית המתאר מציעה לקדם במסגרת תכנון מפורט.

היבטים אזוריים

העיר קלנסווה ממוקמת באזור המשולש והינה הצפונית בערים המתוכננות במסגרת פרויקט "אשכול 5", הכולל את הישובים טייבה, טירה וקלנסווה. ישובים גובלים:

- מצפון - דרך מס' 57 (נתניה-טול-כרם)
- ממזרח - טייבה ומושב שער אפרים.
- ממערב ומדרום - ישובי גוש תל מונד וישובי מועצה אזורית לב השרון (תנובות, פורת, כפר יעבץ, עזריאל).

מבנה העיר

קלנסווה הינה אחד היישובים העתיקים, אשר התפתחו לאורך דרך הים- דארב א-סולטן, והיא מופיעה במפות עתיקות, צלבניות, ממלוכיות ועותומניות. העיר התפתחה סביב גרעין היסטורי אשר בו מצויים באר, בית קברות עתיק ומבנים עתיקים הכוללים שרידים מתקופות צלבניות וממלוכיות. חלק מהמבנים משמשים כיום למסגד ולמבנה מוזיאון. עיקר הבניה היא בבתיים בני 1-2 קומות. הבניה היא של בתים חד-משפחתיים המשמשים למשק בית אחד, או מבנים של בניה משפחתית משותפת הכוללים מספר דירות לאותה משפחה. מרבית הקרקעות בישוב הן בבעלות פרטית - אין כמעט קרקעות מדינה, ויש קושי בהפקעת קרקעות לצרכי ציבור.

הבניה למגורים מתבצעת על קרקע פרטית וביוזמה פרטית. יש מחסור בקרקע המיועדת לבניה למגורים ואת מעט הקרקעות הזמינות למגורים המשפחות שומרות עבור דור ההמשך. בשנים האחרונות החלה בניה בלתי מוסדרת באזורים החקלאיים. הבניה כוללת מבנים חקלאיים, מחסנים, בתים פרטיים ואף בתים משותפים.

ניתוח המבנה העירוני של קלנסווה זיהה חמישה סוגי בניה:

א. הגרעין ההיסטורי של העיר

בניה צפופה, בדרך כלל בבניינים בני 1-2 קומות, עם קווי בנין 0, סמטאות צרות, בתי אבן אשר חלקם נהרסו וחלקם שימשו בסיס לבניה חדשה. צפיפות הבניה הינה כ- 5.4 יח"ד לדונם ברוטו. כיום כל בניה נוספת מתאפשרת על גבי מגרשים מפונים ממבנים הרוסים בלבד.

ב. האזור העירוני המבונה

מגרשים של כ- 600 מ"ר עליהם בונים בתים פרטיים בני 1-2 דירות למגרש. צפיפות הבינוי היא כ- 3.4 יח"ד לדונם ברוטו.

מניתוח הטבעת הבנויה סביב הגלעין ההיסטורי, נראה שמצאי המגרשים הריקים מוצה, וכמעט ואין מגרשים פנויים.

ג. אזור עירוני מבונה חלקית

מסביב למרכז העיר, ניתן לראות טבעת של אזורי מגורים בהם קיימת תשתית עירונית- דרכים, קווי מים וחשמל, אך הבינוי הוא חלקי, וישנם מגרשים ריקים אשר נמצאים בתהליכים של בינוי.

ד. אזור חקלאי

באזורים החקלאיים של קלנסווה קיימת בניה למגורים אשר אינה מוסדרת הן מבחינה סטטוטורית והן מבחינת תשתיות.

ניתן לומר שבניה זאת מהווה מעין "ראש גשר" של בינוי לא מוסדר בתחום השטחים החקלאיים: בתי מגורים מצויים בלב חממות, שדות ומטעים עם דרכי גישה משובשות וללא תשתית.

ה. אזור מלאכה ותעשייה

לאורך דרך מס' 5614 ובשולי העיר מצויים אזורים של מלאכה ותעשייה. מבנים אלה הינם בני 1-2 קומות. בשנת 2012 אושרה תכנית מספר מש/33/1/7 ב' הנותנת הנחיות לפיתוח אזור התעסוקה.

מטרות התכנית:

ביסוס מעמד העיר באזור

חיזוקה של העיר קלנסווה כמוקד עירוני ואזורי. חיזוק הקשר בינה לבין הישובים המקיפים אותה, באמצעות קביעת מדיניות יישוב התכנית לפיתוח – מוסדות חינוך, נחל אלכסנדר, כביש הטבעת וכיו"ב.

שיפור איכות חיים

מתן מענה למגורים לאוכלוסיית העיר וחיזוקה, מניעת הגירה שלילית ממנה, שיפור איכות החיים העירונית על ידי מתן בסיס סטטוטורי לייעודי קרקע שונים, הנדרשים לפיתוח העיר ותנאים למימושם - מגורים, כבישים, תשתיות פיזיות (מים, ביוב, ניקוז), מוסדות ציבור וחינוך, תעסוקה, מסחר, איכות סביבה ופתרון למטרדים ושטחים ציבוריים פתוחים.

קידום כלכלי ותעסוקה

חיזוק כלכלת העיר, תוך גיוון ושדרוג מקורות התעסוקה והכוונתם למקום הנכון להם - הן באזור התעסוקה והן בתוך העיר, עידוד תעסוקה והגדלת ההשקעות בה מקרב תושבי העיר והאזור.

פרישת ייעודי הקרקע

יצירת מערכת ייעודי קרקע, המנצלת באופן אופטימאלי את הנתונים הפיזיים, החברתיים והכלכליים של העיר בהתאם ליעד האוכלוסייה בשנת 2020, תוך שמירה על האיזון בין חלקי העיר ומערכותיה השונות.

מגורים

זמינות קרקע לגידול האוכלוסייה בהתאם לתחזית הגידול לישוב לשנת 2020, ומתן מענה לדרישות בניה למשפחות מורחבות.

הדגשת החשיבות התרבותית וההיסטורית

ביסוס המעמד של קלנסווה וחיזוק יתרונותיה הייחודיים כעיר היסטורית, עיר תיירות ונכס של התרבות האזורית.

מוסדות ציבור

מתן הוראות בדבר הקצאת קרקע לצרכי ציבור, להבטחת שירותים ציבוריים ברמה גבוהה, ומציאת מענה למחסור הקיים בקרקעות לצרכי ציבור. חיזוק האינטגרציה החברתית בתוך העיר, באמצעות פיזור יעיל של הפונקציות הציבוריות אשר תשולבנה במספר מרכזים קהילתיים ומוסדות ציבוריים. מתן מענה לשטחי קבורה נדרשים לשנת היעד ומעבר לה.

איכות סביבה

מתן מענה לנושא איכות סביבה, לרבות נושאי אשפה ומיחזור, השבחת מי קולחין, רעש ואיכות האוויר, שטחים פתוחים וניקוז, כל זאת תוך בחינת צרכי הישוב הן בראייה מקומית והן בראייה אזורית.
הספקת מערך שטחים פתוחים - פארקים עירוניים ומערך שטחים ירוקים המשולבים בנחל אלכסנדר בתוך העיר.

חקלאות

שימור התרבות החקלאית בעיר וסביבותיה.

טיפוח הערכים האורבאניים

גיבוש מערכת מושגים והנחיות פיזיות, ארכיטקטוניות ואורבאניות לשמירה על הצביון המיוחד את העיר ולהכוונת הפיתוח העתידי, במיוחד לאור חציית נחל אלכסנדר את העיר קלנסווה.
הקפדה על מגוון צורות בניה. חיזוק גלעין העיר ההיסטורי והמרכז הקיים והרחבתם כמרכז חשוב הכולל פונקציות ציבוריות, חברתיות וחינוכיות ראשיות לתושבי המקום והסביבה ולמטרות פיתוח תיירות במקום. חיזוק וטיפוח מערכת השטחים הפתוחים, וקישורה עם טיפוח נחל אלכסנדר כמערכת למטרות בילוי ופנאי משפחת, טיול וחינוך.

תשתיות לאומיות ואזוריות

ניצול הקרבה לתשתיות לאומיות ואזוריות העוברות בתחום התכנית, תוך התייחסות למטרדים הנוצרים מתשתיות אלו.

תחבורה ונגישות

שיפור הנגישות ומערך התחבורה העירוני עבור תחבורה ציבורית, הולכי רגל, רוכבי אופניים וחניה.
פיתוח הכניסות לעיר והקשר עם המרחב הסובב.
מערך תנועה מבוסס על שדרת הכניסה ושדרות אחרות בעיר כצירים מרכזיים, ושדרות טבעיות לקשר בין מוקדי העיר העיקריים ועם האזור.
פיתוח הציר החשוב בין טייבה לקלנסווה העובר דרך תחנת הרכבת העתידית המוצעת (בהתאם לתכנית המתאר לעיר טייבה טב/3400).

תכנית המתאר המוצעת היא תכנית מתאר מקומית כוללת, אשר לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. התכנית מגדירה את כווני הפיתוח של העיר ועקרונותיו וקובעת מתחמים שבהם יוכנו תכניות מפורטות, אשר יאפשרו את מימושה.

דף הסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז מרכז

תכנית מס' מח/276

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר קלנסווה

1.1 שם התכנית

8,432.37 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה

7.09.16 תאריך עדכון

- תכנית מתאר מקומית שאינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

- תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית זו מחייבת הכנת תכנון מפורט.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון, טייבה, לב השרון

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה דרום
צפון - X
בין קו 196000 לבין קו 200100
בין קו 690750 לבין קו 686900

1.5.2 תאור מקום

מערבית לדרך מס' 6, בצפון אזור המשולש.
הרשויות הגובלות בתחום התכנית הן:
בצפון: מועצה אזורית לב השרון
במזרח: מועצה אזורית לב השרון ועיריית טייבה
בדרום: מועצה אזורית לב השרון ועיריית טייבה
במערב: מועצה אזורית לב השרון

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום
הרשות

קלנסווה - בשלמותה, טייבה ומועצה אזורית לב
השרון - בחלקן
כל תחום הרשות המקומית של קלנסווה
וחלק מתחום הרשות המקומית של
טייבה וחלק ממועצה אזורית לב השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

ישוב

קלנסווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7823	• מוסדר	חלק מהגוש	36	
7824	• מוסדר	חלק מהגוש	1-2	5
7825	• מוסדר	חלק מהגוש	2-3	1,4,7,34
7828	• מוסדר	חלק מהגוש	1-3	4,65
7858	• מוסדר	חלק מהגוש	1-2,5-7,9-12	
7859	• מוסדר	כל הגוש	1-31	
7860	• מוסדר	חלק מהגוש	1,7,20-23,25-29	24
7861	• מוסדר	כל הגוש	1-14,16-44	
7862	• מוסדר	כל הגוש	1-14,16-24	
7863	• מוסדר	כל הגוש	1-8,10-18,20-24,26,28-61	
7864	• מוסדר	חלק מהגוש	1-33,38,40,46-51	34-36,43-44,52-53
7866	• מוסדר	חלק מהגוש	1-10,12-58,60-62,76,82-85	63
7867	• מוסדר	חלק מהגוש	7	15
7869	• מוסדר	כל הגוש	1-8,10-36	
7870	• מוסדר	כל הגוש	1-36	
7871	• מוסדר	חלק מהגוש	4-6,9-22,29	
7872	• מוסדר	כל הגוש	1-25,27-50	
7873	• מוסדר	כל הגוש	1-26	
7874	• מוסדר	כל הגוש	1-36	
7875	• מוסדר	חלק מהגוש	3-8,10-14,17-34,37-39	15-16,45-46
7877	• מוסדר	חלק מהגוש	6,16-18	7,15
8157	• מוסדר	חלק מהגוש		23
8571	• מוסדר	חלק מהגוש		29

93,102	94	חלק מהגוש	• מוסדר	8691
--------	----	-----------	---------	------

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי לב השרון, מרחב תכנון מקומי טייבה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	—	5474	27.12.2005
תמ"מ 21 / 3	כפיפות	—	5236	12.11.2003
תמ"א 3	כפיפות	הקלה מרצועה לתכנון של דרך אזורית 554	4967	01.03.2001
תמ"א 10	כפיפות			
תמ"א 1/12	כפיפות		6137	21.9.2010
תמ"א 22	הקלה		4363	19.12.1995
תמ"א 34	כפיפות		3450	15.07.2003
תמ"א 34 ב"3	כפיפות		5606	18.12.2006
תמ"א 34 ב"4	כפיפות		2704	16.08.2007
תמ"א 1/16/א/31	כפיפות		5107	29.08.2002
הצ/0-3/1	כפיפות		2888	31.01.1983
הצ/מ/7/1/32	כפיפות		5012	16.08.2001
הצ/1/7/301	כפיפות		4454	05.11.1996
הצ/1/7/302	כפיפות		4454	05.11.1996
מש/1/7/112	כפיפות		4536	26.06.1997
הצ/644/5	כפיפות		1677	03.12.1970
מש/1/7/18	כפיפות		4631	26.03.1998
הצ/1/7/56	כפיפות		4526	29.05.1997
הצ/931	כפיפות		2156	16.10.1975
הצ/1064	כפיפות		2566	20.09.1979
ממ/1/838	כפיפות		1802	03.02.1972
ממ/1/849	כפיפות		1868	19.10.1972
הצ/1172/1/7	כפיפות		4180	30.12.1993
מש/64	כפיפות		3573	27.07.1988
טב/2897	כפיפות		5478	05.01.2006
מש/138/1/7/א'	כפיפות		5563	09.08.2006
מש/136/1/7/א'	כפיפות		6140	07.10.2010
מש/198/1/7	כפיפות		5490	05.02.2006
מש/138/1-7/ב'	כפיפות		6491	01.11.2012
מש/138/1-7/ב'	כפיפות		6446	16.07.2012
טב/3400	שינוי		6967	15.01.2015

1.7 מסמכי התכנית

תאריך הישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
		רחמימוב אדריכלים	07.09.16	2	46	1:5,000	מחייב	הוראות התכנית
		רחמימוב אדריכלים	07.09.16	3	---	1:7,500 1:100 1:5,000	מנחה	תשריט
		אמאב תחבורה	07.09.16 07.09.16 07.09.16	1	---	1:5,000	מנחה	נספח תחבורה
		חיים שנהר	07.09.16	1	---	1:5,000	מנחה	נספח סביבתי
		רחמימוב, שנהר, אהרונוסון	07.09.16	1	16	---	מנחה	נספח נופי סביבתי בהתאם לחוראות תמ"א 35
		דני שרבן	07.09.16	1	---	1:7,500	מנחה	נספח תשתיות רטובות
		דני שרבן	07.09.16	1	12	1:5,000	מנחה	נספח ניקוז
		דני שרבן	07.09.16	4	11	---	מנחה	נספח לניהול הטיפול במי- גור עילי
		שלמה אהרונוסון יועצי נופ	07.09.16 07.09.16 07.09.16 07.09.16 07.09.16	6	10	1:5,000 1:100 1:500 1:200	מנחה	נספח נופי
		מוטי פוגל	07.09.16 07.09.16 07.09.16 07.09.16 07.09.16 07.09.16	1	---	1:7,500 1:200 1:100 1:25 1:50 כ.ר.	מנחה	נספח תשתיות יבשות
		גורא סולר	07.09.16 07.09.16	1	3	1:1,000/1:2,000	מנחה	נספח שימור
		רחמימוב אדריכלים	07.09.16 07.09.16	1	2	1:5,000	מנחה	נספח מוסדות ציבור
		רחמימוב אדריכלים	07.09.16 07.09.16	1	2	1:5,000	מנחה	תכנית יישום ופיתוח

07/09/16

עמוד 9 מתוך 46

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
Ti-meforat@iplan.gov.il	02-6703704		02-6701673	קפ"ן 2 ת.ד. 6158 ירושלים 9195016	ועדת ההיגוי הבין-משרדית					
Meida@land.gov.il	03-7632279		03-7632276	דרך מנחם בגין 125, תל אביב	רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								פרטיים, רשות מקרקעי ישראל ואחרים		

07/09/16

עמוד 10 מתוך 46

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ חברה	יועץ חשבול ותקשורת	יועץ שימור	מודד
Ar_ra_ar@rahamimoff.com	02-5378099		02-5378077	רח' מי נפתוח 34 לפתח ירושלים	רשות מקומית אדריכלים ומתכנני ערים	7785	004641452	אריה רחמימוב	אדריכל ומתכנן ערים	מתכנן			
Amav@amav.net	02-6726995		02-6726992	רח' יד חרונים 4 ירושלים 93420	אמאב תחבורה בע"מ 1995	00009464	005929021	אבי שפרבר	מהנדס תנועה	יועץ תחבורה			
thabet@bgumail.bgu.ac.il	086274836		086282008	רח' אליהו חכים 39, באר שבע	מכללת ספיר		53695912	תיאבת אבו ראס	ד"ר	יועץ חברתי			
aronson@s-aronson.co.il	026436825		02-6418342	ת.ד. 3685, ירושלים 91036	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ (2001)		006660690	שלמה אהרונסון	אדריכל	אדריכל נוף			
Haim.shenhar@gmail.com	049561466		04-9800566	כליל ד. ג. אושרת 25233			6044325	חיים שנהר	ייעוץ סביבה				
D_sherban@yodfatengineers.com	049800569		089800566	יודפת, ד. ג. משגב 20180	יודפת מהנדסים		68376508	דני שרבן	ייעוץ מים וביוב				
Fogel-m@zahav.net.il	086209475		08-6284940	רח' יהודה הנחתים 4, ת.ד. 1339 באר שבע 84113	א.פ.א.מ. הנדסה בע"מ		004212429	מוטי פוגל	יועץ חשבול ותקשורת				
giorasolar@gmail.com	0773212316		0773212315	ת.ד. 20263 צור הדסה 99875			000836171	גורא סולר	יועץ שימור				
ofek@ofek-air.com	09-8650086		09-8653065	א.ת. פולג, רחוב הבונים 22, נתניה, 42170	אופק צילומי אוויר בע"מ	665	56336340	עזמי אבו חנא	מודד מוסמך	מודד			

07/09/16

עמוד 11 מתוך 46

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.

מונח	הגדרת מונח
צפיפות נטו	מספר יחידות דיור בשטח המיועד למגורים בדונם נטו
כניסה לעיר	כניסות לעיר מהכבישים הבין-עירוניים הראשיים
אזור נחל וסביבותיו	שטח המוגדר לסביבת נחל בהתאם לנקבע בתכנית מתאר המחוזית תמ"מ 21/3
אזור פיתוח עירוני ע"פ תמ"מ 21/3	גבול השטח המיועד לפיתוח עירוני בתכנית המתאר המקומית, בהתאם לנקבע בתכנית המתאר המחוזית האמורה
גבול מרקם עירוני ע"פ תמ"מ א 35	גבול אזור המיועד לתכנון ופיתוח לפי תכנית מתאר ארצית 35, ודרושה לו הכנת תכנית מתאר
מט"ש – מתקן לטיהור שפכים	מתקן טיהור תנובות, אשר קלנסווה שותפה בו

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

- 2.1.1 הכנת תכנית מתאר לעיר קלנסווה, אשר תתן מענה לאוכלוסייה של כ- 25,700 תושבים בשנת היעד 2020.
- 2.1.2 יצירת בסיס תכנוני אורבני לקלנסווה כך שתוכל לתפקד על בסיס סטאטוטורי מוסכם.
- 2.1.3 הגדרת שטחים למגורים עבור תושבי קלנסווה בהתחשב באפשרויות המימוש לטווח ארוך.
- 2.1.4 מתן פתרונות קרקעיים ואורבניים למערך מוסדות הציבור של הישוב, להבטחת שירותים ציבוריים ברמה גבוהה, ומציאת מענה למחסור הקיים בקרקעות לצרכי ציבור.
- 2.1.5 יצירה של היררכיה במערכת הדרכים הפנימית לצורך הסדרת התנועה וחיוזוק מבנה הישוב.
- 2.1.6 הסדרת מערך השטחים הפתוחים של הישוב כשנחל אלכסנדר מהווה את עמוד השדרה.
- 2.1.7 חיוזוק הגלעין ההסטורי כבעל ערכי מורשת, ובעל חשיבות כלכלית אורבנית וחברתית.
- 2.1.8 חיוזוק הקשר בין קלנסווה והאזור באמצעות:
פיתוח מערכת הדרכים האזורית.
פיתוח השטחים הפתוחים לאורך נחל אלכסנדר ובשולי העיר.
חיוזוק אזור התעסוקה במזרח הישוב, לאורך דרך 5614.
- 2.1.9 פתרון בעיות איכות סביבה במוקדי מפגעים – כגון אתר הפסולת.
- 2.1.10 פתרון בעיות של תשתיות הנדסיות וניקוז של קלנסווה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 יעוד שטחים לפיתוח, הנותנים מענה לצרכי אוכלוסיית קלנסווה בשנת 2020 במסגרת תחום השיפוט של העיר.
- 2.2.2 קביעת צפיפות המגורים המינימלית לפי תמ"א 35 לממוצע של 5 יח"ד לדונם נטו.
- 2.2.3 חלוקה למתחמי תכנון וקביעת אופי פיתוח נפרד והוראות בניה לכל מתחם על פי מאפייניו.
- 2.2.4 קביעת ייעודי קרקע כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, דרכים, חקלאות.
- 2.2.5 הוספת מעל 2,800 יח"ד לעיר קלנסווה
- 2.2.6 קביעת שימושים לכל יעוד הקרקע
- 2.2.7 קביעת שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.2.8 התוויית דרכי הגישה והתחבורה למערכות הדרכים הפנימיות והאזוריות.
- 2.2.9 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, חשמל, מתקנים הנדסיים וכד'
- 2.2.10 קביעת הנחיות לשימור
- 2.2.11 קביעת מיקום לבית עלמין
- 2.2.12 קביעת הוראות נופיות
- 2.2.13 מתן הנחיות להכנת תוכניות מפורטות ותנאים לאישורן.
- 2.2.14 קביעת הוראות לעריכת תכניות לאיחוד וחלוקה הנגזרות מתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8,432.37
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערכה מתבססת על גודל ממוצע של 120 מ"ר שטח עיקרי ליחיד.	342,000	818,400		818,400	מ"ר	מגורים
מוצע מפורט - קיבולת נומינאלית - במימוש מלא.	2,850	6,820 בקירוב		6,820 בקירוב	מס' יחיד	
הערכה המתבססת על חישוב של זכויות בניה ממוצעות על פי תכנית מש33/1/7 - 110%.		214,000		214,000	מ"ר	תעסוקה
בנוסף נתון זה מפחית את שטחי המסחר המתאפשרים בתכנית מש33/1/7 (15% מסך זכויות הבניה בתכנית).						
מצב מאושר חושב מתוך זכויות הבניה המאושרות למסחר באזור התעשייה.	51,100	38,000		38,000	מ"ר	מסחר
מצב מוצע מתארי חושב בהתבסס על הערכת שטחי מסחר בחזיתות מסחריות						
הערכה מבוססת על 30% אחוזי בניה לקומה בבינוי של שלוש קומות.	69,390	197,910		197,910	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
תמ"א 22 - נסיעות בגדות נחלים	הנחיות מיוחדות	שטח עתיקות		
	160-162		92-120, 87-90, 1-85, 164-166, 122-161, 185-205, 174-183, 372, 210-217, 208, 723-727, 717	מגורים
			170-173, 167	מגורים ומסחר
	450		412-421, 400-410, 437-450, 424-435, 720-721, 452-457	מבנים ומוסדות ציבור
			1013, 1000, 1015-1016	תעשיה ומלאכה
			1012, 1001-1008, 1014	תעסוקה ומסחר
			1009-1011	תחנת תדלוק
510, 560, 561, 609, 610, 571, 507, 508, 509, 511			506-513, 503-504, 553-571, 515-551, 579-583, 575-577, 591-593, 586, 877, 722, 596-612	שטח ציבורי פתוח
			588, 552, 500	רצועת תשתיות
650, 651			650-651	ספורט ונופש
759, 755, 753, 155, 916	750-756, 758-763	910, 762	590, 209, 155, 759, 755, 750-753, 903-905, 762, 912, 910, 907-908, 921, 918, 916, 914	קרקע חקלאית
		306	302-304, 300, 312-317, 306-310, 325-326, 319-323, 333-341, 328-330, 357, 351, 344-349, 367, 364-365, 374-380, 369-370, 388, 386, 382-384, 514, 390-391, 728-729, 718-719	דרך מאושרת
			311, 305, 301, 48, 353, 350, 342, 327, 385, 373, 355-356, 389	דרך מוצעת
			585, 371	שביל
			702-703, 700, 708-716, 705-706, 765	נחל / תעלה
			1207, 1206	חניון
	1101		1100-1103	בית קברות
			106	גן ארועים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. אזור מגורים

4.1.1	שימושים
א.	בשטחים הכלולים בתחום תכניות מאושרות יותרו השימושים בהתאם לתכניות המאושרות.
ב.	מגורים
ג.	צרכי ציבור לרבות דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, שווקים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים וכד'.
ד.	מוסדות פרטיים – כגון מרפאות, בתי ספר פרטיים, משפחתונים, גני ילדים פרטיים וכיו"ב, המתאימים לשילוב באזור מגורים
ה.	שטחים ציבוריים פתוחים, כגון פארקים וגני משחקים
ו.	שטחים פרטיים פתוחים
ז.	מקלטים ציבוריים
ח.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
ט.	בתי עסק קטנים, כגון מכולות, מספרות, מכוני יופי, בתי קפה שכונתיים
י.	יחידות אירוח
יא.	דרכים, דרכים משולבות, חניה ושבילים להולכי רגל
יב.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות
4.1.2	הוראות
א.	1. תחייב הגשת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י הועדה המחוזית. 2. תכנית זו קובעת חלוקה למתחמי תכנון. הבניה תעשה לפי תכנית מפורטת למתחם במלואו, הכוללת איחוד וחלוקה, או מספר תכניות לאיחוד וחלוקה מתואמות, הכל בהתאם להוראות סעיף 6.13 (מתחמי תכנון) בתכנית זו. 3. צפיפויות ותכסית – א. באזור בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת, טרם אישורה של תכנית זו, יהיו הצפיפות וגובה הבנייה בהתאם ובכפוף לתכנית המאושרת לאותו אזור. ב. באזורי התכנון החדשים תותר צפיפות מגורים ממוצעת למתחם של 6 יח"ד לדונם נטו וזאת בתנאי כי התכנון ייערך לכל המתחם בשלמותו תוך מתן מענה לשטחים הציבוריים והתשתיות הנדרשים לשם כך. ג. תכנית מפורטת באזורים אלה תוודא שמירה על 30% משטח המגרשים בתחומה לצרכי גינון ונטיעת עצים. 4. כל תכנית מפורטת תחייב לכלול שטחי ציבור בהתאם לקיבולת יח"ד בכל מתחם בהתאם להוראות סעיף 6.13 (מתחמי תכנון) בתכנית זו ובהתאם להנחיות הנספח למוסדות ציבור והנחיות הנספח הנופי, לרבות קביעת שלביות בביצוע מוסדות הציבור ומתן דגש על שטחים ציבוריים פתוחים בקרבת שטחים למוסדות ציבור. 5. תכניות מפורטות במתחמי הפיתוח החדשים, לא יקבעו שימושים שאינם למגורים (משרדים, בתי עסק, יחידות אירוח וכיו"ב) בהיקף העולה על 25% מסה"כ זכויות הבניה במתחם.

		6. תנאי לאישור תכנית מפורטת, המאפשרת מספר שימושים במבנה אחד עמידה במגבלות רעש, ריח וזיהום אויר הקבועים לאזורי מגורים ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאום עם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.
		7. הנחיות ליחידות אירוח: יחידות האירוח יוקמו ויופעלו בהתאם לתקני משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 12/1 על שינוייה.
		8. מעבר תשתיות, ככל שניתן, יתבצע בתחום דרכים.
ב.	הוראות מיוחדות ליישטח עם הנחיות מיוחדות	תוכן תכנית מפורטת לשימור מבנים עתיקים, עפ"י הגדרתם בחוק, ומבנים בעלי חשיבות היסטורית מיוחדת הכלולים בתחום "שטח עם הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט להלן ולסעיף 6.10 בתכנית זו: 1. התכנית תעשה בהתאם לסעיף 6.11, לנספח השימור המצורף לתכנית זו ותלווה בנספח שימור שיוכן ע"י אדריכל שימור ויאושר על ידי רשות העתיקות. 2. התכנית תקבע את המבנים לשימור אשר לא תותר הריסתם. 3. התכנית תאפשר הסבת מבנים באזור זה ליחידות אירוח, לצרכי תיירות, ושירותים נלווים, כולל מוזיאונים ובתי קפה ובתנאי שקיימת תשתית מתאימה, הכל בהתאמה להנחיות נספח השימור שיוכן לאזור זה ובאישור הוועדה המקומית. 4. פיתוח הגלעין ההיסטורי יעשה בשפה אדריכלית הולמת, תוך מתן דגש לאתרים מיוחדים וחשובים, לרבות פתרונות נגישות ופיתוח נופי. 5. התכנית תחייב הקפדה מיוחדת על הנחיות השימור האורבאני, שימור רקמה היסטורית, סמטאות, מבנים ישנים, מבנים היסטוריים, קברי שיח, מסגדים, עצים וממצאים היסטוריים חשובים אחרים. 6. אזור הכניסה לעיר העתיקה, בהצטלבות בין שתי הדרכים העתיקות, יקבל פיתוח נופי מיוחד, לרבות הדגשת ככר כניסה לעיר העתיקה, וכן נטיעת צמחיה מתאימה אשר תשאיר מרחב ראייה פתוח ותמנע הסתרת מבנים לשימור. 7. התכנית תקבע הנחיות מיוחדות ואחידות לטיפול בחזיתות מסחר בסמטאות הגלעין היסטורי, לרבות שילוט, פיתוח, עיצוב חזיתות, סוג עיבוד וגודל אבן בחזית
ג.	תנאים להיתרים	1. לא יוצא היתר לשינויים, תוספות, הריסה וכד' בתחום הגרעין ההיסטורי בטרם הכנת "תיק תיעוד" - הכל בהתאם לסעיף 6.10 ולנספח השימור המצורף לתכנית זו ובהתאם לדרישות וועדת השימור של הרשות המקומית. 2. היתר בניה ליחידת דיור יינתן רק לאחר שוודאה הוועדה המקומית כי ניתן יהיה לבנות בעתיד את כל יחידות הדיור המותרות במגרש בהתאם לתכנית המאושרת.
ד.	חזיתות מסחריות	1. ניתן יהיה בתכנית מפורטת לקבוע אזורים נוספים לשימושים מעורבים לאורך דרכים (מגורים, מסחר ושירותים) מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו. 2. חזיתות מסחריות יתאפשרו לאורך דרכים מס' 12, 14, 15 ו-16.

4.2	אזור מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
א.	בשטחים הכלולים בתחום תכניות מאושרות יותרו השימושים בהתאם לתכניות המאושרות.
ב.	מגורים
ג.	מסחר בקומות קרקע.
ד.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
ה.	צרכי ציבור לרבות דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, שווקים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות וכד'.

1.	מקלטים ומחסים ציבוריים	
2.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	1. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 2. תנאי לאישור חזית מסחרית, הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית לקטע הרלוונטי של הרחוב. תכנית הבינוי תכלול, בנוסף לעיצוב חזית הרחוב, שילוט הולם וכד', גם התיחסות להסדרי החניה הנדרשים, פינוי אשפה, וכל הנדרש למניעת מטרדים בין שימושי המסחר למגורים. תנאי להוצאת היתר לשימוש מסחרי תהיה התאמתו לתכנית הבינוי כאמור. 3. תנאי לאישור תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי באזור זה - קביעת מגבלות רעש, ריח וזיהום אויר כפי שיוגדרו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישור הועדה המקומית. 4. מעבר תשתיות, ככל שניתן, יתבצע בתחום דרכים. 5. תכנית מפורטת באזורים אלה תוודא שמירה על 20% משטחי המגרשים בתחומה לצרכי גינון ונטיעת עצים.
	תנאים להיתרים	1. לא יוצא היתר לשינויים, תוספות, הריסה וכד' בתחום הגרעין ההיסטורי בטרם הכנת "תיק תיעוד" - הכל בהתאם לסעיף 6.10 ולנספח השימור המצורף לתכנית זו. 2. היתר בניה ליחידת דיור יינתן רק לאחר שווידאה הוועדה המקומית כי ניתן יהיה לבנות בעתיד את כל יחידות הדיור המותרות במגרש בהתאם לתכנית המאושרת.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
א.	מבני ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים, תרבות ורווחה, מבני דת, מועדונים, משרדי ממשלה, מוסדות חינוך, מעונות יום, מוסדות בריאות, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם או בנפשם.	
ב.	מגרשי משחקים, כחלק ממתחם מבנה הציבור	
ג.	גינות כחלק ממתחם של מבנה ציבורי	
ד.	חניה לשימוש הציבור	
ה.	מתקני ספורט פנאי ונופש	
ו.	מבני תשתיות	
ז.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות	
4.3.2	הוראות	
א.	הנחיות להכנת תכנית מפורטת	1. קרקעות לצורכי ציבור עבור מוסדות ציבור ושטחים פתוחים שכונתיים ועירוניים יוקצו בכל מתחם תכנון, כאמור בפרקים 6.12 - (תנאים להכנת תכנית מפורטת) ו- 6.13 (מתחמי תכנון) בתכנית זו. 2. פונקציות אלה ייבחנו בראייה כוללת בתכניות המפורטות, תוך בדיקת מתן מענה לצורך ולפיזור הנדרש של שטחי ציבור בשטחים המתוכננים הסדרת נגישות לשטחים אלה, לרבות נגישות לבעלי מוגבלויות, והסדרת התשתיות הנדרשות. 3. התוכנית המפורטת תגדיר את סוג מוסדות הציבור הנדרשים בתחומה ותעדכן את השטחים הנדרשים למגרשים עבורם, תוך התחשבות בצרכים המקומיים. 4. במסגרת תכנית מפורטת למתחם ייבחן מיקומם של שטחי הציבור, בתנאי שלא יופחת מהשטח שנקבע להם בהוראות פרק 6.13 בתכנית זו. 5. תכנית מפורטת באזורים אלה תוודא שמירה על 30% משטח המגרשים בתחומה לצרכי גינון ונטיעת עצים

6. תכנית מפורטת, הכוללת שטחים למבנים ו/או מוסדות ציבור, תכלול הוראות המגבילות את השימוש בחומרי גמר לחומרים קשיחים וברי קיימא.		
ב. תשתיות יעברו ככל הניתן בתחום דרכים.		

4.4 תעשיה ומלאכה		4.4
שימושים		4.4.1
א. לפי תכנית מפורטת מש/ 7 / 1 / 33 / ב'		
ב. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות		
הוראות		4.4.2
א. תנאים לאישור תכניות מפורטות	1. על תכנית מפורטת לשטח זה יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 לרבות סעיף 28. 2. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול בין היתר: - נספח ניקוז ערוך בהתאם להנחיות בנייה משמרת מים ומניעת זיהום מי תהום. - תכנית לבינוי ולפיתוח סביבתי, לרבות, גינון, תאורה וחניה. - תנאים להיתרים, המוודאים עמידה בהנחיות הסביבתיות הרלוונטיות כמפורט בסעיפים 6.7 ו- 6.8 בתכנית זו. 3. הסדרת התשתיות הנדרשות, ככל הניתן בתחום דרכים.	

4.5 תעסוקה ומסחר		4.5
שימושים		4.5.1
א. לפי תכנית מפורטת מש/ 7 / 1 / 33 / ב'		
ב. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות		
הוראות		4.5.2
א. תנאים לאישור תכניות מפורטות	1. על תכנית מפורטת לשטח זה יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 לרבות סעיף 28. 2. תכנית מפורטת באזור זה תכלול בין היתר: - נספח ניקוז ערוך בהתאם להנחיות בנייה משמרת מים ומניעת זיהום מי תהום. - תכנית לבינוי ולפיתוח סביבתי, לרבות, גינון, תאורה וחניה. - תנאים להיתרים, המוודאים עמידה בהנחיות הסביבתיות הרלוונטיות כמפורט בסעיפים 6.7 ו- 6.8 בתכנית זו. 3. הסדרת התשתיות הנדרשות ככל הניתן בתחום דרכים.	

4.6 תחנת תדלוק		4.6
שימושים		4.6.1
א. לפי תכניות מאושרות		
הוראות		4.6.2
1. הבינוי בתחום תחנת התדלוק יהיה רק על פי התכנית המאושרת		
2. במידה ויוצע בינוי נוסף בתחום תחנת התדלוק יש לפעול לפי תמ"א 18 על תיקוניה.		

4.7	שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים	
א.	גנים ציבוריים, שדרות, פארקים למיניהם, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, שבילים.	
ב.	מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיות, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, בתי שימוש ציבוריים, והכל בכפוף לתכנית מפורטת.	
ג.	על השטחים המסומנים בתשריט גם כשטחי נטיעות בגדות נחלים יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין זה.	
4.7.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	1. במסגרת תכנית מפורטת ייבחן מיקומם של שטחי הציבור, בתנאי שלא יופחת מהשטח שנקבע להם בהוראות פרק 6.13 בתכנית זו. 2. תכנית מפורטת למתחם הכולל שטח ציבורי פתוח - תכלול הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח וגיוון לכל שצ"פ בשלמותו בהתאם להוראות שלהלן, בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית תכנית זו ובהתאם לנספח הנופי המצורף אליה. 3. כל תכנון של בינוי בסביבת השטחים הפתוחים, יידרש להתחשב באיכויות הנופיות של האזור. 4. יישמר העקרון של נטיעות עצים לאורך הכבישים והרחובות הראשיים בעיר, תוך מתן ייחודיות לסוגי הרחובות והכבישים השונים. 5. מעבר תשתיות יתבצע ככל שניתן בתחום הדרכים. 6. על שטחי נטיעות בגדות נחלים יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין זה.
ב.	הוראות שימור	שימור עצים בעלי אופי דתי או חשיבות נופית וסביבתית, בהתאם לתכנית מפורטת, ובכפוף להנחיות סעיף 6.10 בתכנית זו.
ג.	הוראות נופיות	1. לכל מגרש לשטח ציבורי פתוח תוכן תוכנית פיתוח וגיוון לאתר כולו, לפי סעיף 6.9 הוראות נופיות. 2. באזורים בהם עובר נחל בתוך התחום הבנוי של העיר, יהיה עיצוב רצועות השצ"פ שלגדותיו בעל אופי אורבאני ויכלול נטיעות, ריצוף ושבילים לאורך הנחל, ריהוט ותאורת גן ופינוט משחק ושהייה, ליצירת טיילת נופית לאורך הנחל - הכל בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו ובאישור רשות הניקוז.

4.8	רצועת תשתיות	
4.8.1	שימושים	
	על פי הוראות תמ"א 34 וחוק המים מכוחו נקבע המוביל הארצי.	
4.8.2	הוראות	
א.	רוחב הרצועה כ-50 מטרים בהתאם לתכנית מפעל המים הארצי.	
ב.	בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי חלה תכנית מפעל המים של המוביל הארצי.	
ג.	תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לצרכי אספקת מים, תפעול ופיתוח המוביל הארצי ומובל הקולחין הבין אזורי בהתבסס על תכנית מאושרת או מפורטת.	
ד.	תותר שתילת צמחיה למעט עצים בתאום ואישור חברת מקורות ורשות המים.	
ה.	כל תכנון מפורט בתחום רצועת המגן של מפעל המים הארצי יתואם עם מקורות ורשות המים.	

4.9	שטח ספורט ונופש	
4.9.1	שימושים	
א.	מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומבנים שתכליתם לשרת את השימושים של שטחי הספורט כגון קיוסקים ובתי קפה, "קאנטרי קלאב" וכדו'.	
ב.	מתקנים הנדסיים, מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיות, חניה, בתי שימוש ציבוריים	

4.9.2	הוראות
א.	תנאי לפיתוח השטח - אישור תכנית מפורטת, הכוללת תכנית בינוי, פיתוח נופי וגינון למגרש כולו. ניתן לפתח את המתחם ללא הפקעה, ובתנאי שהתכנית לפיתוחו תעמוד בכל תנאי הקמת מתחם ספורט לשירות הציבור. לא תאושר תכנית מפורטת לשטח זה, אלא אם הוגבל היקף הבינוי הכולל בו להיקף של עד 5% משטח הקרקע. על שטחי נטיעות בגדות נחלים יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין זה.
ב.	תחום נטיעות בגדות נחלים

4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
א.	על פי תכנית הצ/0-3/1
ב.	תאי שטח 750-756, 758-763
ב. בתאי שטח עם סימון "הנחיות מיוחדות"	לפי סעיף 7.7 בתמ"מ 21/3 ("אזור נחל וסביבותיו"), לרבות המשך השימוש בקרקע כקרקע חקלאית ולשימושי ספורט, נופש ופנאי למעט אכסון. בתחום זה תיאסר בנייה למגורים, למוסד, לתעשייה, מלאכה ותעסוקה ולמסחר אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית. שטחי נטיעות בגדות הנחלים בהתאם לתמ"א 22.
ג.	תאי שטח 753, 155, 916, 759, 755
ג. בתאי שטח עם סימון "נטיעות בגדות נחלים"	
4.10.2	הוראות
א.	1. בהתאם להוראות תכנית הצ/0-3/1, בתיאום עם משרד החקלאות וכמפורט להלן. 2. טיפול באשפה אשר מקורה בשטח חקלאי כגון חומרי קירוי החממות תינתן במסגרת אתר מוסדר שמיקום אפשרי לביצועו מוצע בנספח הסביבתי מצפון לקלנסווה. 3. תנאי לאישור מבנים חקלאיים בתחום קווי הבניין של דרך 444 - אישור הוועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם מגישי תמ"א 1/16/א/31 ונציג שר התחבורה בוועדה. 4. בתחום הרצועה לתכנון של דרך 554 לא תותר כל בנייה.
ב.	1. פיתוח השטח יהיה בכפוף לאישור תכנית מחוזית חלקית, אשר תוכן בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 ל"אזור נחל וסביבותיו". כל עוד לא אושרה תכנית כאמור יחולו בשטחים אלה הוראות התכניות התקפות, בכפוף לס"ק 3 שלהלן. 2. לא יינתנו היתרי בניה אלא עפ"י תכנית מפורטת מאושרת בשטח זה. 3. לא יינתנו היתרי בניה למבנים קשיחים. על שטחים אלה יחולו הוראות תמ"א 22 לעניין זה
ג.	אזור נחל וסביבותיו - תאי שטח 750-756, 758-763
ג. תאי שטח עם סימון "הנחיות מיוחדות"	
ג.	שטחי נטיעות בגדות נחלים תאי שטח 753, 155, 759, 755, 916
ג. תאי שטח עם סימון "נטיעות בגדות נחלים"	

4.11	דרכים
4.11.1	שימושים

א.	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקונו, למעט מסילת ברזל, ולרבות ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. כן יותרו מתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
ב.	בנוסף לאמור לעיל - שדרות הכוללות מדרכות ושבילים להולכי רגל, שביל אופניים שטחי גינון, נטיעות עצי צל וריהוט רחוב.
ב.תאי שטח עם סימון "ציר" מיוחד "תאי השטח 311, 306, 320, 312, 331, 327	
4.11.2	הוראות
א.	תפוח מערכת התחבורה הציבורית בעיר, כולל התחברות למרכז תחבורה אזורי, הכל בהתאם להנחיות למערכת התחבורה העירונית, בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו.
ב.	לא ינתן היתר לסלילת דרך שלא על פי תכנית מפורטת מאושרת.
ג.	תכנית מפורטת לדרך תכלול התייחסות למערך הדרכים הקשור אליה, לרבות הרחבתה, דרכים קיימות, אם וככל שנדרש, והסדרי התנועה והחניה בה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית והמפקח התעבורה המחוזי.
ד.	במתחמי פיתוח חדשים יהווה תכנון הדרכים חלק מתכנית מפורטת למתחם במלואו, כולל תכנון מפורט של מערך הדרכים במתחם, לרבות הרחבת דרכים קיימות, אם וככל שנדרש, וכולל הסדרי תנועה וחניה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית והמפקח התעבורה המחוזי.
ה.	תכנית מפורטת לדרך תלווה בנספח נופי, הכולל תכנית וחתך פיתוח הדרך והתשתיות הנדרשות לאורכה, חניות, מדרכות ומעברים להולכי רגל, נקודות מנוחה וצל לאורכה, תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.
ו.	דרכים עתיקות וסמטאות יישמרו ברקמה הישנה בה הן נמצאות, לרבות שימוש בחומרי גימור האופייניים לה, ונטיעת עצים וצמחייה לאורכם תוך כדי שמירה על מרחב ראייה פתוח ללא הסתרה של המבנים הישנים.
ז.	לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך אזורית מס' 444 והרצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 554.
ח.	מעברים חקלאיים על דרך מס' 444, במפלס הכביש או דו-מפלסי לצורך גישה לקרקעות החקלאיות מעבר לכביש יתבצעו על פי המפורט בסעיף 19א' בתמ"א 1/16/א': "מיקום סופי של מעברים חקלאיים ודרכים חקלאיות ייקבע בתכניות העבודה לביצוע תוך תיאום מלא עם הרשויות המוסמכות ועם הרשות המקומית ובאישור הצוות המלווה".
ט.	תתאפשר נגישות לשטחים החקלאיים הכלואים בין דרכים מקומיות חדשות. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום השטחים האלה היא תכנון וביצוע דרכי גישה חדשות בהתאם לסעיף 19א' בתמ"א 1/16/א'.
י.	לא תותר התחברות ישירה לדרך מספר 444 מהמגרשים הגובלים בה.
יא.	לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מספר 444, אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל.
יב.	למרות האמור בסעיף י"א, וועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם מגישי תמ"א 1/16/א' נציג שר התחבורה בועדה, רשאית להתיר שימושים חקלאיים מובהקים כגון חממות בשטחים החקלאיים בתוך תחום קווי הבניין של דרך אזורית מס' 444.
יג.	בתכנית מפורטת לדרך 4 יקבע כי תנאי לסלילת הדרך יהיה תאום עם רשות המים לעניין זה.

יד. בתאי שטח עם סימון "ציר מיוחד" תאי השטח: 311, 306, 320, 312, 331, 327	יש ליצור קשר ורצף ירוק בין המוקדים הנופיים בעיר באמצעות מערכת התנועה העירונית. הדגשת היררכיית התנועה באופן הבא: א. הסבת הכבישים הראשיים לשדרות ירוקות: המשך נטיעה מסיבית של עצים רחבי-נוף בשולי הכביש ופיתוח מדרכות הנושאות אופי של טיילת נופית, באזורי הפריפריה של העיר, המאפשרים מבטים ויזואליים אל מחוץ לקלנסווה. ב. תכנון הכבישים המשניים המקשרים בין הכבישים הראשיים והחוצים אותם, כדרכים בעלות אופי נופי ייחודי. ג. איתור שבילי הולכי רגל בין הבינוי הקיים, ותכנונם כסמטאות בעלות ערך המייחד ומדגיש את רוח המקום האופיינית לקלנסווה. שבילים אלה, יקשרו את שכונות העיר בצורת שתי וערב, עם הכבישים. ד. יש לשלב בשטחי המגורים, שיתוספו לעיר במסגרת תכנית זו, שדרות בכבישים ובשבילים להולכי רגל, כמפורט בס"ק א' וב' לעיל. ה. פיתוח השדרות ייעשה בכפוף להוראות לפיתוח המתחמים בסעיף 6.13 (מתחמי תכנון) ולהנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. במסגרת תכנית מפורטת למתחם ייבחן מיקומן המדויק של הדרכים. טו. לעת תכנון דרך מס' 4 (כביש הטבעת המערבי) יש להימנע ככל הניתן מפגיעה בבתים בנויים.
--	---

4.12 חניון	
4.12.1 שימושים	
א. חניה לכלי רכב פרטיים, מוניות ואוטובוסים, משאיות וכלי רכב כבדים אחרים.	
ב. צמחיה (עצים ושיחים) אשר משתלבים במגרש החניה	
ג. תשתיות תת-קרקעיות	
4.12.2 הוראות	
א. כל השימושים בחניון יהיו כפופים להנחיות והסדרים הנוגעים לאיכות הסביבה ולמניעת מפגעים ובכללם זיהום אוויר, זיהום מים וכדו', באישור היחידה הסביבתית.	

4.13 בית קברות	
4.13.1 שימושים	
א. בית עלמין עירוני ומתקני, בהתאם לתמ"א 19 על תיקוניה.	
4.13.2 הוראות	
א. יש להכין תכנית מפורטת לבית קברות בהתאם להנחיות תמ"א 19 על תיקוניה.	
ב. התכנית קובעת מיקום בית הקברות בתא שטח 1103 מתחת לרצועת החשמל. במידה ויוצע בתכנית מפורטת מקום חליפי לבית הקברות המוצע בתא שטח זה, ישונה מיקומו בכפוף לאישור משרד הבריאות והוועדה המחוזית.	
ג. התכנית המפורטת תתייחס לקבורה בחתך קרקע חולי, ותחייב נקיטת אמצעים למניעת החדרת תשטיפים למי תהום לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ונציבות המים.	
ד. תכנית מפורטת לבית קברות ותכנונו בפועל יתואמו עם משרד הבריאות, משרד הדתות וחברת החשמל.	

4.14 גן אירועים	
4.14.1 שימושים	
א. בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת מש/7 / 1 / 71	

4.14.2	הוראות
א.	הוראות בינוי בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת מש/ 71 / 1 / 7

4.15	נחל / תעלה
4.15.1	שימושים
	בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3:
	א. עבודות ייצוב העורק והגדות
	ב. התווית דרכי שירות לטיפול בעורק
	ג. הקמת גשרים ומעברים
	ד. פיתוח נופי
4.15.2	הוראות
א.	יותרו בתחום העורק ורצועת המגן פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים להולכי רגל, לרכב שירות ולתשתיות בכפוף לאישור רשות הניקוז. ברצועת ההשפעה תותר גם התווית דרכי שירות לטיפול בעורק אשר ישולבו בפיתוח השצ"פ המוצע מצידי הנחל בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3.
ב.	בתחום הנחל לא יבוצעו עבודות ולא תותר הקמת מבנים למעט לצורך השימושים בסעיף 4.15.1 ס"ק ב' ו-ג' לעיל.
ג.	הרשות המקומית רשאית לבצע עבודות על מנת להגן על הנחל, על מערכות הניקוז, על ערכים נופיים וכדו'.
ד.	הנחלים ורצועות המגן שלהם יישמרו כשצ"פים רציפים.
ה.	קו הבניין ואופי הפיתוח בכל קטע נחל יקבעו ע"פ אופיו בהתאם לתכנון נופי שיערך לאותו קטע נחל, ועל פי הנחיות הנספח הנופי של תכנית זו המאפיין 3 מופעים מרכזיים של נחל אלכסנדר בתחום תכנית זו:
	נחל אלכסנדר אזורי תחום נחל אלכסנדר הוגדר בתמ"מ 21/3 כ-"אזור נחל וסביבותיו" והוא מיועד לשמש כפארק לקלנסווה ולישובי האזור. סה"כ שטח הפארק המוצע בתחום קלנסווה כ- 260 ד'.
	נחל אלכסנדר אורבאני תחום נחל אלכסנדר שבתוך החלק המבונה של קלנסווה הוגדר כשצ"פ רובעי. רוחב הנחל 13.6 מ' ורוחבן הכולל של רצועות הפיתוח לצידיו 17.5 מ' ברוחב מלא ו-9 מ' ברוחב מינימאלי. סה"כ שטח השצ"פ בתחום קלנסווה כ- 90 ד'.
	סעיף מזרחי של נחל אלכסנדר תחום הסעיף המזרחי של נחל אלכסנדר הוגדר כשצ"פ רובעי בחלקו הצפוני. רוחב הנחל 10.5 מ' ורוחבן הכולל של רצועות הפיתוח לצידיו 10 מ'. סה"כ שטח השצ"פ בתחום קלנסווה 55 ד'. בחלקו הדרומי של הנחל עובר הנחל במובל סגור.

על כל אחד ממופעיו אלו של נחל אלכסנדר יחולו ההנחיות הנופיות הרלוונטיות המפורטות בנספח הנופי של תכנית זו: נחל אלכסנדר אזורי גדות הנחל יעוצבו בשיפוע מתון וייווצבו על ידי נטיעת צמחיית גדות אופיינית ומקומית. ישובצו בהן מקבצי סלעי ישיבה. יינטעו עצים מקומיים. השבילים לא יהיו מרוצפים למעט כשהדבר נדרש לצורך נגישות בעלי מוגבלויות או סלילת שבילי אופניים, פינות ישיבה וריהוט-פארק יהיו בעלות אופי אקסטנסיבי. חתך טיפוסי: רוחב 6-8 מ'; עומק: 3.5 מ'; גדות בשיפוע 1:3; דרכי שירות ברוחב מינימאלי של 5 מ' מכל צד, הכוללות מעבר הולכי רגל ואופניים; רצועות גינון ונטיעות ברוחב של 9 ו-7 מ' מכל צד. נחל אלכסנדר אורבני מומלץ לשמור על החתך ההנדסי הקיים של הנחל. לא ראוי לסגור את הנחל אלא להשאירו פתוח. סגירת הנחל תבטל את הנחל כאלמנט נופי עם כל התפקודים והפוטנציאל האיכותי שלו כפי שהוצג לעיל. עיצוב הנחל יהיה בעל אופי אורבני ויכלול נטיעות בכדי "לרכך" את מראה התעלה ההנדסית. העיצוב יכלול: ריצוף התעלה, ריצוף ותיחום שבילים לאורך הנחל, נטיעת שדרות עצים, ריהוט ותאורת גן. יש לגבש טיילת נופית לאורך הנחל, ולצידה פינות משחק, נופש ושהייה אשר יכולות לקבל מראה טבעי יותר. גשרים מעוצבים מעל הנחל הכוללים פרגולות וצמחיה מטפסת. הגדר התוחמת את הנחל תבוצע בפרט אדריכלי הולם. חתך טיפוסי בסיסי: תעלת בטון קיימת בעלת חתך מלבני במידות: רוחב 13.6 מ'; עומק 3.5 מ'; דרכי שירות ברוחב מינימלי של 4 מ' מכל צד, הכוללות מעבר הולכי רגל ואופניים; רצועות גינון ונטיעת עצים ברוחב של 1-5 מ' מכל צד. חתך הנחל ישתנה בהתאם לשטח הפתוח הפנוי הקיים. יש להדגיש כי מבחינה חוקית רוחב השטח הפתוח מכל צד של הנחל הינו 10 מ' וכולל חתך נחל ברוחב של 25 מ'. כיוון שיש בינוי בלתי חוקי על השצ"פ לכל אורכו, ההתמקדות היא באיתור השטחים הפתוחים שנותרו ללא בינוי. סעיף מזרחי של נחל אלכסנדר: חתך טיפוסי טרפזי: רוחב 1.5 מ'; עומק: 1.5 מ'; גדות בשיפוע 1:3; דרכי שירות ברוחב 5 מ' מכל צד הכוללות מעבר הולכי רגל ואופניים; רצועות גינון ונטיעות ברוחב של 1-3 מ' מכל צד.	
ו. תכניות מפורטות יתנו דגש להשתלבות הפיתוח עם הנחלים ורצועות המגן העוברים בתחומן, ויוודאו שמירה על רצף פתוח ויזואלי ומעבר להולכי רגל למטרות פנאי ונופש. תרכזו ותעודד פעילות ציבורית בדפנות הנחלים, אשר אינה כרוכה בהקמת בנייה. תנאי להתרת כל עבודה ו/או שימוש כמפורט בסעיף זה הינו אישור רשות הניקוז.	ו.
ח. רצועות מגן: כל עוד לא נקבע רוחב רצועת המגן במסגרת תכנית מאושרת, יהיה רוחב רצועת המגן 5 מטרים מנקודות המדידה של הציר, משני עברי הנחל.	ח.
ט. יחד עם האמור לעיל, באזורים בהם עובר הנחל בתוך התחום הבנוי של העיר, יהיה עיצוב הנחל וגדותיו בעל אופי אורבני ויכלול נטיעות, ריצוף ושבילים לאורך הנחל, ריהוט ותאורת גן ופינות משחק ושהייה, ליצירת טיילת נופית לאורך הנחל - הכל בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו ובאישור רשות הניקוז. בתחום מובל הבטון הקיים יותר ריצוף התעלה, בתנאי שיישמר החתך הקיים של מובל. לא תותר הקמת מובל סגור.	ט.

5. לוח זכויות מצב מוצע

יקבע בתכנית מפורטת בהתאם להנחיות בפרק 6

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	כללי
א.	אין מכוחה של תכנית זו בלבד לאפשר מתן היתרי בניה. היתרי בניה יינתנו רק על סמך תכניות מפורטות מאושרות שהוכנו ו/או יוכנו לכל מתחם תכנון בהתאם לעקרונות תכנית זו ובהתאם להנחיות לתכנון מפורט בפרק זה. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת חדשה יחולו הוראות התכניות המאושרות הקיימות.
ב.	לא ייבנה כל בנין בתחומי התכנית אלא אחרי מילוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות ייצוב הקרקע, או אופי בניית יסודות הבניין לשם הבטחת יציבות המבנים.
ג.	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להורות לבעל קרקע לבצע כל פעולה שתראה לה דרושה לשם מניעת השחתתו של כל עץ או צמח המצויים על אדמתו או להורות על נטיעת עצים חדשים או צמחים אחרים.

6.2	תשתיות ומתקנים הנדסיים
6.2.1	הוראות
1.	מיקום תשתיות והתוואים המדויקים שלהן ייקבעו בתכניות מפורטות. ככל הניתן, יתוכננו התשתיות בתחום דרכים.
2.	יומלץ מעבר תת-קרקעי לתשתיות, תוך שאיפה להשתלבות במערכת האזורית.
3.	פיתוח התשתיות ייעשה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

6.3	ביו
6.3.1	כללי
	מט"ש תנובות הינו פתרון הקצה של הישוב קלנסווה.
6.3.2	הוראות
א.	1. לא תותר הנחת צינורות ביו או הצבת מתקנים הקשורים למערכת ביו אלא בהתאם לתכנית ביו מעודכנת ומאושרת על ידי מהנדס העיר, על ידי הועדה המקצועית לביו ושל ידי הועדה המחוזית לפי חוק הרשויות המקומיות (ביו), תשכ"ב-1962 או תכניות לסילוק שפכים חלקיות שתצורפנה לתכניות מפורטות של אזורים לפיתוח.

		2. זכות מעבר בקרקעות לצורך הנחת קווי ביוב: בעלי הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו יתנו זכות מעבר ויאפשרו הנחת צינורות ביוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת, ובתנאי שהנחת הקו לא ימנע מבעל המגרש לבצע בו בניה המותרת בו לפי הוראות תכנית.
		3. תוואי קווי הביוב יהיה בדרך כלל ברצועות הכבישים המתוכננים והמקום המדויק יקבע בתכנית אב לביוב ובעת התכנון המפורט של הכביש ושאר המערכות.
		4. מערכת הביוב תהייה נפרדת ממערכת ניקוז הנגר העילי.
		1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים, ובהתאם לתנאי קבלת השפכים במתקן הטיפול האזורי.
ב.	טיפול בשפכי תעשייה	2. טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקני קדם טיפול נפרדים, בשטח העסקים הפולטים שפכים אלו, וטרם חיבורם למערכת הביוב המרכזית.

6.4 מים, ניקוז ומי נגר עילי, רדיוסי מגן		
6.4.1	מים	
א.	הוראות בנושא אספקת מי שתיה	1. אספקת טיפול והולכה של מי שתיה יהיו בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/5 ובהתאם לחוק המים תשי"ט – 1959 ולהנחיות נספח המים המצורף לתכנית זו.
		2. אספקת המים תהיה מחברת מקורות או מבארות מים מאושרות ע"י משרד הבריאות ורשות המים. המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות מתקני תברואה (הל"ת) תשי"מ 1980 פרק 2.
		3. ניצול מקורות המים שבתחומי התכנית יהיה כפוף לאישור של רשות המים ובתאום עם משרד הבריאות.
		4. באר פתוחה, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יותקנו ללא היתר של הועדה המקומית ובתיאום עם משרד הבריאות.
		5. חובת התחברות למערכת המים: לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו המיועד לשימוש ע"י בני אדם, בטרם הובטחה אספקת המים אליו ממערכת אספקת מים מאושרת ע"י מהנדס העיר.
		6. בעלי קרקע הכלולה בתחומי התכנית יחויבו לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צינורות מים של רשות אספקת המים הציבורית, בהתאם לתכנית לאספקת מים מאושרת, ובתנאי שהדבר לא ימנע מבעל המגרש לבצע בו בניה העומדת בתנאי תכנית זו. הוראות מפורטות לעניין זה ייקבעו בתכנית מפורטת שעל פי סמכות החוק תקבע את זכות המעבר.
		7. קווי המים יונחו בדרכים ו/או בגבולות המגרשים ככל שניתן. בחציית קווי מים וביוב תותנה הנחת הקו בתיאום עם משרד הבריאות.
ב.	הוראות בנושא שימור משאבי מים בסביבת שטחי תעשייה ומלאכה	1. שימור משאבי המים יתבצע בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/4.

2. לא תאושר תכנית מפורטת בכל תחום התכנית המייעדת שטח לתעשייה, עיבוד ואחסון חומרים מסוכנים לרבות דלקים, אחסון וטיפול באשפה ו/או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים: א. הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי בהתייחס להשפעותיה הצפויות של התכנית על מי התהום ועל קידוחים קיימים ומתוכננים. ב. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום ובקידוחים. ג. תכנית מפורטת תקבע סוגי תעשיות, כך שתוגבלנה תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום מי התהום בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.		
	ניקוז ומי נגר עילי	6.4.2
1. השטח הכלול בתחומי התכנית - ניקוז ממי נגר עיליים ומי תהום גבוהים בהתאם לתכנית אב לניקוז אשר תתוכנן ע"י משרד מהנדס העיר או בפיקוחו, תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה, או בהתאם לנספחי ניקוז שיוגשו עם תכניות מפורטות של אזורים לפיתוח, והכל באישור רשות הניקוז האזורית.	א. הוראות בנושא ניקוז ומי נגר	
2. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית.		
3. בתחום יעודי הקרקע המפורטים להלן, יש להשאיר בכל מגרש מתוכנן שטח של 20% משטחו לכל הפחות לטובת חלחול מי נגר עילי הפנויים מכל בניה לכל עומק הקרקע: מגורים, מגורים ומסחר, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.		
4. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובהתאם לתמ"א 4/ב/34 על תיקוניה.		
5. לא תאושר תכנית המשנה את מקדם החדירות של פני השטח למשקעים, אלא אם עמד הייזם בדרישות הבאות: א. היזם ביצע והציג בפני הוועדה, חפירה / קידוח מידגמי לעמידה על עובי חתך החרסית שמעל לאופק החול. ב. היזם תוכנן פרט להחדרת נגר עילי ממשטחי חניה; מגרשי משחקים וגגות, אל אופק החול בהתאם לעובי החתך החרסיתי הרלוונטי למקום התוכנית.		
6. שיטת הניקוז תתבסס על הקמת מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות ושטחים ציבוריים עד מוצא לערוץ הטבעי. מערכת זו תהיה נפרדת ממערכת הביוב.		
7. המערכת תכלול קולטנים תקינים בחצרות, רחובות וככרות, ותבנה משוחות סטנדרטיות בנויות בטון, עם קולטני ניקוז מבטון, צינורות ניקוז מבטון ומבנים הידרוליים שונים. ערוצי ניקוז פתוחים כגון תעלות ונחלים יוסדרו ע"י תכנון סביבתי נאות.		
8. תכנון ניקוז של מגרשים פרטיים, יהיה בצורה המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת, ומאידך להעשיר ככל שניתן את מי התהום ע"י מילוי חוזר במים שפירים.		
9. הוראות תכניות מפורטות תכלולנה הנחיות למתכנני הבתים והחצרות, לתכנן השהיית המים בחצרות ולהקל על חדירתם לתת הקרקע, זאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטת ההתנקזות, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים.		

		10. במסגרת תנאים להיתרים תיכללנה הוראות שבעת התכנון תובטח הזרמת עודפי מי הנגר למתקני ההחדרה שבשטח הציבורי תוך מניעת הצפות, לעת התרחשות סופות.
		11. קווי ניקוז, כולל המבנים הקשורים בתפעולם, יותרו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.
		12. תכנית מפורטת המצויה בתחום אזור רגיש להחדרה תידרש לאישור רשות המים בהתאם להוראות סעיף 26 לתמ"א 4/ב/34.
ב.	הוראות בנושא ניקוז נחלים	1. הוראות הניקוז בתכנית זאת מבוססות על הנספח האזורי המציע מתחמי השהייה הנמצאים בשטח שיפוט של טייבה, ואשר יספקו פתרונות למניעת שטפונות בתחום קלנסווה.
		2. תוכן תכנית מאגרי ניקוז מפורטת לחדרי השהייה למים הזורמים בנחל אלכסנדר בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו על כל חלקיו. התכנית תכלול בדיקת פשטי הצפה לפי הוראות תמ"א 34 ב' 3.
		3. תנאי לאישור תכנית מפורטת ו/או היתר בנייה בתחום רצועת השפעה של נחלים, אשר יש בהם שינוי בפני הקרקע - קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.
ג.	הוראות בנושא פשט הצפה	בתחום פשט הצפה תותנה כל תכנית מפורטת וכל עבודה אשר יש בה שינוי בפני הקרקע בקבלת חוות דעת של רשות הניקוז.
6.4.3	רדיוסי מגן	
א.	מגבלות בניה	בתחום התכנית מצויים אזורי מגן לקידוחי מי שתיה כמסומן בתשריט. באזורים אלה יחולו מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)"
ב.	היתרים על פי תכניות מאושרות	היתרים עפ"י תכניות מאושרות בתחום רדיוסי מגן, אשר מסומנים בתכנית, יותרו בקבלת חוות דעת של משרד הבריאות.
ג.	תנאי לאישור תכנית מפורטת	אישור תכנית מפורטת בתחום רדיוסי מגן יהיה מותנה בקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
ד.	מניעת פגיעה באיכות מי השתיה	הרשות המקומית תפעל על מנת למנוע כל פגיעה באיכות מי השתיה ומי התהום ובין היתר תפעל לשדרוג והחלפה של קווי ביוב לקויים, סתימת בורות ספיגה וביטול קווי ביוב ראשיים ותחנות שאיבה המזהמות את מקורות השתיה.
6.4.4	מגבלות בניה (רדיוסי מגן מתחנות תדלוק על פי תמ"א 4/18)	
	מגבלות בניה	בהתאם להוראות תמ"א 4/18 סעיף 15.1 א': "לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לפי סעיף 8, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האיוורור של המיכלים התת-קרקעיים או עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 1 ו-2 (להלן – מגרש השימושים הרגילים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן: 1. מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מטרים. 2. מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב – 80 מטרים."

6.5 חשמל ותקשורת	
6.5.1	הוראות
א.	תמ"א 10 על שינוייה
ב.	הוראות בנושא חשמל
1.	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך 2.25 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 8.50 מ' בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו 20.00 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו 35.00 מ' <u>הערה</u> במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2.	אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3.	המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4.	בתחום פרוזדור קו חשמל מתח עליון כל שימוש למעט חקלאות שמהותה גידולי שדה אשר אינם משנים את גובה פני הקרקע, מחייב תיאום עם חברת החשמל.
5.	בתחומי התכנית קווי החשמל והטלפון, ותקשורת בכבלים, כולל המבנים הקשורים בתפעולם, יותרו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.
6.	באזורים לפיתוח חדש, קווי חשמל וטלפון ותקשורת בכבלים יותקנו באופן תת-קרקעי. בשכונות הקיימות יוחלפו הקווים העיליים הקיימים בקווים תת-קרקעיים, במסגרת בצוע פעולות השקום. כל בניין חדש יחובר לרשתות החשמל והטלפון ותקשורת בכבלים בכבל תת-קרקעי.
7.	זכות מעבר בקרקעות לצורך הנחת קווי חשמל ותקשורת: בעלי הקרקע הכלולה בתחומי התכנית חייבים לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת, התקנת או החזקת מערכות אלה בהתאם לתכנית חשמל/תקשורת מאושרת, ובתנאי שהנחת הקו לא ימנע מבעל המגרש לבצע בו בניה המותרת בו לפני הוראות התכנית. הוראות אלה ייקבעו בתכנית מפורטת שעל פי סמכות החוק תקבע את זכות המעבר.

6.6	חניה
6.6.1	אם לא נקבע אחרת בתכנית זו, החניה תהיה בהתאם לתקן התקף.
א.	כללי
1.	בכל מקום בו מבוקשת חנייה תת-קרקעית - היתר יותנה בחו"ד יועץ קרקע.

		2. חניה פרטית תהיה ככל האפשר בתוך המגרשים ועפ"י תקן החנייה התקף ליום הוצאת היתר הבנייה.
ב.	אזור גלעין העיר ההיסטורי	באזור הגלעין ההיסטורי מסומנים בסימבול אזורים אופציונאליים לחניה. מספר החניות ייקבע בתכנית מפורטת או בהיתר בהתאם לעקרונות הבאים: 1. במבנים חדשים שנבנים על מגרשים קטנים - בהתאם למספר מקומות החניה שניתן לספק בתחום המגרש, והיתרה תובטח ע"י הקצאת מקום חניה בתחום מגרש אחר או במגרש ציבורי במסגרת "קרן חניה". 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניה תת-קרקעית הנשענת על מערכת רמפות, ייקבע חניון ציבורי כמשמעו בתקנות. 3. במסגרת תכנית מפורטת יוקצה לשימוש חניונים שטח כולל שלא יפחת מ-2.8 דונם.
ג.	אזור בנייה מאושר	1. באזורי המגורים מסביב לגלעין העיר, הפתרון יהיה ע"י הסדרת חניה ברחוב. לשם כך יש להסדיר מערכת רחובות חד-סטריים ו"לפנות" רוחב לנתיבי חניה – הכל בהתאם להנחיות נספח התחבורה המצורף לתכנית זו. 2. אם לא תתאפשר חנייה במגרשים הפרטיים, תיערך תכנית לחניונים ע"י העירייה (מהנדס תחבורה מטעמה), ותאושר ע"י הוועדה המקומית. 3. במתחמים חדשים לבינוי ובמידת האפשר אף במתחמים מאושרים, תבוצע חניה באזורי תעסוקה ומשרדים בתת-הקרקע, ובהתאם לתקן החניה התקף.
ד.	אזור בנייה מוצע (מתחמים) (6,7,8,9,10)	1. בתכנון המפורט תידרש קביעת מקום החניה בתחום המגרש. 2. חנייה למגורים תהיה בהתאם לתקן הרלוונטי בעת אישור התכנית המפורטת ו/או הוצאת ההיתר. 3. הוועדה המקומית רשאית על פי שיקולה לדרוש חניה תת קרקעית, בעיקר במגרשים למגורים בצפיפות גבוהה/ בנייה רוויה. 4. חניה למוסדות ציבור תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי הקיים למוסדות ציבור. 5. ברחובות המיועדים למסחר ומבני משרדים יחול תקן החניה הארצי למסחר ומשרדים, ככל הניתן הפתרון לחנייה באזורים אלה יהיה ע"י הקמת חניה תת-קרקעית. חנייה עילית תשולב עם השטח הפתוח במגרש ו/או לאורך הדרך, בכפוף לתנאי הבטיחות הרלוונטיים ובתנאי שילוב צמחייה ועצים, נקודות מנוחה והצללה ומעברים להולכי רגל. 6. במתחם אזור התעשייה יוקצו שטחי חנייה, בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום, ובהתאם לתכנית פיתוח נופי ונטיעות עצי צל, אשר תאושר כתנאי להקמתם. 7. לחניית רכב כבד יוקצה בתחום אזור התעשייה והמסחר במסגרת תכנית מפורטת. תיאסר חניית רכב מוביל חומ"ס בתחום העיר. החנייתו תעשה במגרש החנייה לרכב כבד הנ"ל.

6.7	תברואה	
6.7.1	הוראות	
א.	סילוק פסולת	סילוק פסולת יעשה בהתאם להוראות תמ"א 16.

א. תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו יכללו הוראות לטיפול בפסולת ולפינוייה, לרבות: - קביעת הנחיות למכלים ולמתקנים הדרושים לטיפול בפסולת המוצקה, הכנסת תנאים למיקום ריכוזי פסולת, כלי אצירה, הובלה וסילוק הפסולת- הכל בהתאם להנחיות של הרשות המקומית ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה. - הוראות המוודאות כי לא ינתן אישור איכלוס למבנה אלא לאחר סיום פיתוח הפרויקט והשארית השטח נקי מפסולת.	ב. טיפול בפסולת	ב. טיפול בפסולת
ב. יוגדרו שטחים ויוקמו מיתקנים שיאפשרו קידום הפעילות התברואתית בעיר. במסגרת המתקנים הנ"ל, יכללו: - שני מוקדים לאחסון זמני של פסולת גושית (גזם, גרוטאות ופסולת בניה). - מרכזים אזוריים שישרתו את מנהל האזור האחראי על הפיקוח והניהול של הפעילויות התברואתיות (פינוי פסולת, טאטוא רחובות). - מתחם לוגיסטי לביצוע כל הפעילויות המנהליות בתחום התברואה (אחסון ציוד, כלים וחומרים, חניית רכבים, מוסך, בית מלאכה וכו'). - אתר פסולת הבנייה אשר יוקם ויופעל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הגדרת מיקומם של המתקנים תיקבע בתכנית מפורטת.	ג. פסולת רעילה ו/או מסוכנת ואריזות חומרי הדברה יפוננו לאתר פסולת מאושר המיועד לכך	

איכות סביבה	6.8	
הוראות למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8.1	
א. תכנון מרחב סביב למבנים כל תכנית מפורטת תכלול הנחיות סביבתיות ותנאים להיתרים, המבטיחים את פיתוחם של המרחבים סביב מבנים הנתנים להקמה בתחומה. באזורי תעשייה ומסחר יכללו תנאים אלה גם התייחסות לאמצעים הנדרשים למניעת מפגעים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.	א. תכנון מרחב סביב למבנים	א. תכנון מרחב סביב למבנים
ב. מניעת מפגעים יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להגביל או להתנות תנאים לגבי שימושים המותרים בקרקע או בבניין, באם, לדעת מהנדס הוועדה המקומית, הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם המיידית או הרחוקה ע"י זיהום אוויר, זיהום מים, או ע"י גרימת רעש או כל מטרד אחר. תנאים אלו יקבעו את האמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם.	ב. מניעת מפגעים	ב. מניעת מפגעים
ג. תעשייה ומלאכה 1. תכנית מפורטת לשטח למפעלים תעשייתיים או למבני מלאכה בתחומי התכנית, תאושר בכפוף לאישור תכנית הנדסית לטיפול בגורמי הזיהום ומניעת הפגיעה בסביבה על ידי הוועדה המקומית ועל דעת נציג המשרד להגנת הסביבה. 2. כללה תכנית מפורטת מפעלים בהם נדרש קדם טיפול בשפכים על מנת להתאימם לרמה המותרת בכניסה למערכת הביוב העירונית, יכללו בה הוראות אשר יוודאו את פעולתו התקינה של מתקן הטיפול בכל עת.	ג. תעשייה ומלאכה	ג. תעשייה ומלאכה

ד.	מניעת מטרד רעש לאורך דרכים ארציות	על מנת למנוע מטרד של רעש הנגרם ע"י תחבורה עוברת בדרכים אזוריות יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש במסגרת של תכנית מפורטת, הקמת סוללה מחסום אקוסטי ו/או שימוש באספלט שקט, לשבירת זווית התפשטות הרעש בין תוואי הכביש ושכונות המגורים הקיימות או המתוכננות לאורכו.
ו.	שפכי עפר ופסולת גושית	כל תכנית מפורטת תכלול הנחיות סביבתיות ותנאים להיתרים, המבטיחים את קביעת נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובנייה, לרבות: הוראות בדבר פתרונות לאיזון חפירה ומילוי, חובת גריסה ומיחזור של פסולת גושית, מקום ריכוז, כלי אצירה ונוהלי פינוי לאתרים מוסדרים לשפיכת עודפי עפר ופסולת גושית - הכל בכפוף לאישור ולהמלצות המשרד להגנת הסביבה. עמידה בהוראות אלו תהווה תנאי למתן היתר.
ז.	חומרים מסוכנים	1. יוגבלו בתחום תכנית זו עסקים או מתקנים בהם צפויים להיות ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים. 2. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מש/33/1/7/ב' יחולו הוראותיה בעניין זה. 3. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות, אלא אם התכנית תהיה מלווה במסמך סביבתי לפי העניין, ערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול, בין היתר, פירוט ההשפעות הסביבתיות, ופירוט סוגי החומרים המסוכנים, כולל רמת ריכוזם, מפרט איחסון, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, ולהוראות תכנית מש/33/1/7/ב'.
ח.	מרחקים מינימאליים מעמדות התדלוק בתחנות התדלוק	כל תכנית מפורטת בתחום ובקרבת תחנות דלק תעמוד בהוראות תמ"א 18 על תיקוניה.

6.9	הוראות נופיות
יש לקרוא הוראות אלה ביחד עם נספח נופי-סביבתי	
הוראות	
תכניות מפורטות יכללו הנחיות נופיות בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך המפורט להלן:	
א.	רצועות הנחלים יישמרו כשצ"פים רציפים בהתאם למפורט בסעיף 4.15 לעיל, בסעיף 6.12.9 להלן, ובנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
ב.	קו הבניין ואופי הפיתוח בכל קטע נחל יקבעו על פי אופיו, בהתאם למפורט בסעיף 4.15 לעיל, בסעיף 6.12.9 להלן, ובנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
ג.	פיתוח הגלעין ההיסטורי ייעשה בשפה אדריכלית התואמת למקום, כולל פיתוח צירים ואתרים לשימור, תוך מתן דגש לאתרים בעלי ייחוד ו/או חשיבות לעיר, לרבות הסדרת הנגישות אליהם, כולל נגישות לבעלי מוגבלויות, הכל תוך ניצול מיטבי של הפוטנציאל התיירותי הטמון באזור. הכל כמפורט בסעיף 4.1.2ב' לעיל, בסעיף 6.10 להלן, ובנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
ד.	עבודות פיתוח ונטיעות בכניסות ליישוב ולאורך הצירים המרכזיים בו יתבצעו בהתאם לאופי כל אחד מהם, כמפורט בסעיף 4.11.2 לעיל ובסעיפים 6.12.7 ו-6.12.8 להלן.
ה.	תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים והדגשת הנוף המקומי.
ו.	לא יותר לשפוך שפכי בניה וחפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית. הנחיות לשפכי עפר ופסולת גושית ייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 6.8.1 ו'.

6.10 הוראות בנושא שימור	
יש לקרוא הוראות אלה ביחד עם סעיף 4.1.2 ב' ונספח השימור	
הוראות	
א. תוקם ועדת שימור עירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה התשכ"כ - 1965. יהיה זה בסמכותה של הועדה לטפל בכל נושאי השימור, להתוות מדיניות שימור להבטחת שמירה על המרקם ועל המורשת והנכסים ההיסטוריים של הישוב, ולבצע מעקב אחר ביצוע מדיניות השימור וההחלטות הנובעות ממנה. כן תטפל הועדה בהגשת ההיתרים לבניה במתחם הגלעין ההיסטורי, המוגדר מתחם לשימור, ובמתחמים ו/ או במבנים אשר הוגדרו לשימור בנספח השימור המצורף לתכנית זו.	
ב. על המועצה המקומית להכין סקר עצמאי מפורט ולאשרו ובעקבותיו להכריז על רשימת מבנים ואתרים לשימור, כל זאת על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.	
ג. יש להכין תכניות שימור ופיתוח מפורטות לגלעין ההיסטורי, אשר יתייחסו, בין היתר, לטכנולוגיות בניה, פרטי עיצוב, חומרים וצבעים, גוונים, פרטי פיתוח המרחב הציבורי - הכל כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל ובנספח השימור של תכנית זו.	
ד. עד לאישור תכניות מפורטות, כאמור בסעיף 4.1.2 ב', יחולו ההוראות הבאות: 1. כל בניה בתחום הגלעין ההיסטורי תחייב הקפדה מיוחדת על הנחיות שימור אורבאני, שימור רקמה היסטורית, סמטאות, מבנים ישנים, מבנים ומונומטים היסטוריים, קברי שיח, מסגדים, עצים וממצאים היסטוריים חשובים אחרים. 2. לא יינתן היתר לבניה בתחום הגלעין ההיסטורי לרבות שינוי תוספת או הריסה למבנה קיים אלא לאחר שנתקבל תיעוד מוקדם של המבנה וסביבתו המידית ע"י אדריכל שימור, כולל המלצות. 3. אין לטייח או לצפות כל ציפוי אחר מבני אבן שהיו תמיד חשופים. אין לחשוף את האבן במבנים שבמקור היו מטויחים. 4. בניה חדשה בגלעין ההיסטורי תהיה מטויחת או מצופה אבן בעיבוד טובה או טלטיש. בחזיתות לא ייעשה שימוש באבן נסורה או מלוטשת. 5. בפתחים חיצוניים לא יעשה שימוש במסגרות אלומיניום אלא אם יאושרו ע"י אדריכל שימור.	

6.11 הוראות בנושא עתיקות	
על התכנית יחול חוק העתיקות - התשל"ח - 1978.	
א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות - התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.	

6.12 תנאים להכנת תכנית מפורטת	
6.12.1 כללי	
א. הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית.	
ב. תכניות מפורטות שבתוקף יישארו בתוקף כל עוד לא נערכה תכנית מפורטת המשנה את המצב המאושר.	
ג. תכניות מפורטות הכוללות מסחר יכללו הוראות לביצוע חזית מסחרית או מסחר שכונתי נקודתי. ההוראות יתייחסו לצפיפות, קו בנין, תשתיות נדרשות, חזית עיצובית, שילוט ובדיקת מטרדים.	

ד.	כל תכנית מפורטת שתאושר תכלול את חלקה היחסי בשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקיבולת התכנית וגודל השטח לפיתוח הכלול בה, ובתנאי שלא יפחת מהנדרש לבי"ס וגן ילדים לכל שכונה, או להמציא פתרון חלופי ליישום פרוגרמת שירותי הציבור הנחוצים ביתרת המתחם, הכל בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.
ה.	היתר בניה ליחידת דיור יינתן רק לאחר שווידאה הוועדה המקומית כי ניתן יהיה לבנות בעתיד את כל יחידות הדיור המותרות במגרש בהתאם לתכנית המאושרת. כל תכנית מפורטת תכלול תנאי זה במסגרת התנאים להיתר הקבועים בה.
6.12.2	עקרונות תכנון כלליים במתחמים מאושרים
א.	שימור – בהתאם למפורט בסעיף 6.10
ב.	שיקום המרכז הקיים - בנוסף לפעולות שיקום הגלעין ההיסטורי, המרכז הקיים יחזק על ידי מסחר ומשרדים.
ג.	לא תאושר תכנית מפורטת, המבטלת שטח ציבורי קיים, אלא אם הוקצה לו שטח חליפי, השווה לו בגודלו, אפקטיבי לניצול בצורתו ובמאפייניו הפיסיים האחרים, והעונה על צרכי אותה אוכלוסיה עבורה מיועד השטח הציבורי האמור.
ד.	תכנית מפורטת, אשר מאושרים בתחומה ו/או בגבולה מרכזים חברתיים רב שימושיים, מוסדות חינוך, תרבות, רווחה, פנאי ונופש ושטחים פתוחים ראשיים, תבחן את הצורך בהרחבתם ו/או התאמתם למצב המוצע בתכנית המפורטת, בראייה של כלל המתחם, תוך מתן מענה בהתאם לצרכי קבולת האוכלוסיה בשטחים המתוכננים, לפיזור מתאים של שטחי הציבור ולהסדרת נגישות.
ה.	השלמת המחסור בשטחי ציבור פתוחים תבוצע על ידי ניצול מערכת הדרכים להגדרת שדרות ושבילים ירוקים (ראה פרק שטחים פתוחים).
ו.	מערכת התנועה - תשופר ברמה העירונית - הגדרת כבישי הטבעת, שינוי כניסות העיר והקטנת הלחץ על מרכז העיר - וברמה המקומית - שיקום כבישים רדאליים ומשניים.
ז.	חניה – בהתאם למפורט בסעיף 6.6.1 ב' וסעיף 6.6.1 ג, בהתאם למיקום החניה.
ח.	חומרים - תכניות מפורטות יכללו הנחיות לחומרי החוף הבסיסיים, לרבות הנחיות לחומרי גמר בתחום העיר הקיימת אשר ישתלבו בבניוי הקיים. חומרים כגון בטון חשוף או מתכת לא יותרו אלא באישור מיוחד מהוועדה המקומית.
ט.	גגות - יותרו גגות רעפים וגגות שטוחים
6.12.3	חובת הכנת תכנון מפורט למתחמי תכנון חדשים
א.	יש להכין תכנית מפורטת עבור כל מתחם תכנון חדש המסומן בתכנית זו.
ב.	תכנית המפורטת תוגש למתחם שלם, בהתאם להוראות פרק 4 וסעיף 6.13 בתכנית זו ותכלול הוראות איחוד וחלוקה אשר יאפשרו את מימושה.
ג.	התכניות המפורטות יציעו מגרשים גדולים אשר יאפשרו הקמת בנייה רוויה, ויעודדו בנייה עבור השכרה/מכירה. תכנית מפורטת תקבע פרק זמן למימוש הזכות בתכנון בקרקע המיועדת, אשר לאחריה תוחזר הקרקע ליעודה המקורי. התכנית המפורטת תקבע את הסעיפים לחיוב שלבי הביצוע.
ד.	יהיה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע בתכנית מפורטת למתחם צפיפות העולה על הצפיפות המוגדרת לאותו מתחם בסעיף 6.13 להלן. זאת, בתנאי שהתכנון ייעשה לשטח המתחם כולו, תוך התייחסות לתשתיות הנדרשות בהתאם וקביעת שטחים למבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים, הנותנים מענה לסך כל יחידות הדיור המוצעות באותה תכנית.
ה.	תכנית מפורטת למתחמי המגורים תכלול הוראות המבטיחות את פיתוח אזורי המגורים בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך פיתוח המתחם, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לכל שלב לפי העניין.

6.12.4 תחום מינימלי לתכנון מפורט במתחמים חדשים במידה ולא מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת למתחם שלם חדש, ועל אף האמור בסעיף 6.12.3 א. רשאים מוסדות התכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם אם מתקיים אחד מהתנאים הבאים: א. התכנית המפורטת היא בשטח של לפחות שליש מהמתחם. ב. התכנית היא תכנית מפורטת המשנה תכנית מפורטת בתוקף החלה על לפחות שליש מהמתחם. ג. התכנית המפורטת כוללת הוראות להקצאת קרקעות לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו. תנאי לאישור תכנית חלקית כאמור: א. בחינה של התכנון המוצע בה בראיה כוללת של המתחם, תוך מתן מענה הולם לצרכי הציבור בתחום התכנית, בראייה שכונתית ו/או עירונית לפי העניין. ב. קבלת חו"ד שמאית ומנומקת כי אין באישור התכנית הרעה בתנאי האיחוד וחלוקה והאיזון ביתרת המתחם.	
6.12.5 הקצאת שטחים למבני ציבור התוכנית המפורטת תפרט את סוגי השימושים וההיקפים המותרים לבנייני ציבור בכל אזור כמפורט בהוראות תוכנית זו ובסעיפים 6.12.1 ד' ו-6.12.4 לעיל, תוך כדי בחינת פיזור נכון של שירותי הציבור ברחבי העיר ובהתאם לצרכים של כל שכונה ושכונה עם מתן דגש לגישות במרחק הליכה ולגישות של בעלי מוגבלויות.	
6.12.6 עקרונות תכנון כלליים במתחמים חדשים בשטחים שמעבר לרקמה הקיימת וזו שבשלב הקמה, יפותחו המתחמים החדשים. מתחמים אלה יפותחו על פי עקרונות בינוי, אשר מטרתם להביא לאיכות חיים בנורמות מודרניות לכל דבר, תוך שמירה על הקשר ההרמוני עם הרקמה הקיימת. תכניות מפורטות במתחמים אלה יכללו, לפי העניין, התייחסות לנושאים כמפורט להלן: - מגוון צפיפויות בהתאם למפורט בסעיפים 6.13.1-6.13.9. - תכנית מפורטת אשר תוכן למתחם תלווה בנספח בינוי הכולל, בין היתר, עיצוב חזית של בינוי המשכי בעל אופי עירוני לאורך הרחובות. חצרות פרטיות, ככל שיהיו, יתוכננו כחצרות פנימיות בתוך המבנים. - מוסדות הציבור השכונתיים יהיו עם נגישות מיידית לשטח ציבורי פתוח - או לחילופין, יובטח קשר ישיר באמצעות שבילים להולכי רגל בין מוסדות אלה לשטח ציבורי פתוח. - המסחר המקומי יהיה לשימוש שכונתי בהתאם לפרוגרמה ולתכנית שתקבע בתכנית המפורטת. - תוואי הנחלים יהיו גורם מרכזי במערכת השטחים הפתוחים בשל חשיבותם הנופית וויזואלית, אקלימית (אוורור) וקשר של האוכלוסייה למוקדי פעילות זמן פנוי ונופש. - יוגדרו חומרי גמר של החזיתות, כך שישתלבו באופי הבינוי הקיים. - יושם דגש על שתילת עצים בוגרים במגרשים ולאורך השדרות, לפחות 4 עצים למגרש. - גידור - הנחיות לגבי גידור וצורתו ייקבעו לפי תכניות מפורטות באישור הועדה המקומית.	
6.12.7 צירים ויזואליים - הקפדה על השארת מסדרונות צפייה נופיים פתוחים, בהתאם להנחיות הנספח הנופי של תכנית זו, יחד עם שילוב הבינוי בשדרות דקלים ועצים נוספים למתן ייחודיות לצירים הראשיים, ומבטים החוצה מתוך היישוב. - הדגשת מבטים פתוחים לנחל אלכסנדר ולאזורים החקלאיים, בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	
6.12.8 כניסות לעיר	

1. הגדרת הכניסות העיקריות והמשניות לעיר, ופיתוחן תוך הדגשת החיבור לערי האזור. 2. הגדרת הכניסה לגלעין ההיסטורי בהתחברות בין שתי הדרכים העתיקות, תוך מתן דגש על פיתוח נופי, והבלטת כיכר כניסה מרוצפת כשער לעיר העתיקה. 3. הכניסה הקיימת ממזרח- עוברת באזור חקלאי, יש לשמר נוף חקלאי זה. ייעשה תכנון נופי מיוחד סביב צומת הכניסה בתכנון מפורט. 4. כניסה מצפון מזרח - חוצה את אזור התעשייה והמלאכה. ההנחיות האדריכליות יהיו לפי המוגדר בתכנית מש/333/1/7. פיתוח השדרות והפיתוח בנקודת ה"שער" - ייעשו עפ"י תכנון נופי מיוחד סביב הצומת הראשי והדרכים המובילות אליה.	
הנחיות נופיות לפיתוח בגדות נחלים	6.12.9
1. עיצוב הנחל וגדותיו בתחום הבנוי יהיה בעל אופי אורבאני ויכלול נטיעות, ריצוף ותיחום השבילים לאורך הנחל, ריהוט ותאורת גן, פינות משחק נופש ושהייה ליצירת טיילת נופית לאורך הנחל – הכל בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו. במובל הבטון הקיים בתחום האורבאני יישמר החתך ההנדסי הקיים של הנחל. יותר ריצוף התעלה ותיאסר בניית מובל סגור. 2. תישמר רצועת גינון ונטיעת עצים על פי סעיף 4.15, ובה תשולב צמחיית גדות נחלים המדגישה את אופי הנחל. 3. בתחום התכנית שלושה מופעים שונים לנחל אלכסנדר ולכל אחד מהם מציעה תכנית זו הנחיות נופיות. ראה בסעיף 4.15.2. ה' לעיל ובנספח הנופי.	
מעברים חקלאיים	6.12.10
תכנית מפורטת הכוללת דרכים או קווי תשתית החוצים שטחים חקלאיים תבטיח מעברים חקלאיים וגישה לחלקות חקלאיות	

6.13	מתחמי תכנון
תכנית זו מחלקת למתחמים גיאוגרפיים כמסומן בתשריט. סימוני גבולות המתחמים בתכנית הינם כלליים וייקבעו במדויק במסגרת תכניות מפורטות המתייחסות לאותם מתחמים. מטרת קביעת מתחמי התכנון: א. תרגום מטרות תכנית המתאר לאזורים עירוניים בעלי אפיון ייחודי. ב. חלוקה של הפרוגרמה הכלל עירונית לאזורים ספציפיים בהם ניתן לממש יעדים כמותיים. ג. לקדם ולדרג השקעות לפיתוח עירוני ותשתיות בהתאם לתכנית יישום רב שנתית. ד. הגדרת מסגרת של הנחיות פיזיות ליישום לפי הנתונים הספציפיים של כל מתחם. ה. מתחמי התכנון מהווים חוליה מקשרת בין תכנית המתאר לתכניות המפורטות הנדרשות למימושה. להלן הוראות לתכנון המפורט של המתחמים. הוראות אלה הן בנוסף להוראות הקבועות לכל יעוד קרקע ולהוראות אחרות של תכנית זו.	

6.13.1	מתחם 1 - גלעין העיר ההיסטורי (מסומן בתשריט עם סימון "הנחיות מיוחדות") שטח: 100.5 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	
	תאור כללי	האזור מאופיין בבנייה עתיקה-בתי אבן ישנים כאשר חלק מהבתים משולבים עם בניה חדשה, וסמטאות צרות.
	תנאים לאישור תוכנית מפורטת	א. שטח זה מסומן בתשריט עם סימון "הנחיות מיוחדות" וחלות עליו הוראות סעיפים 4.1.2 ו-6.10 ונספח השימור בתכנית זו. ב. בניה חדשה מקומה שלישית ומעלה תותר בתנאי נסיגה בקו הבניין לחזית הרחוב. ג. יש לכלול הוראות להסדרת מתחמי חנייה במגרשים ריקים בכניסות למתחם, לריצוף הסמטאות ולנטיעת צמחייה מתאימה אשר תסייע בהצללה. ד. בציר הכניסה הראשית לעיר, צפונית לגלעין ההיסטורי, ישולב מסחר בקומת הקרקע עם המגורים, בכפוף להסדרת פתרון לחנייה, לפריקה ולטעינה ולאצירת אשפה ופינויה, וזאת בנוסף לפתרון הנדרש למגורים. ה. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. ו. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/33. המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/43 לעניין ניקוז מי נגר עילי.
	תנאים למתן היתר בניה	א. בכפוף להוראות סעיף 6.10 ונספח השימור בתכנית זו. ב. לבקשות היתר במתחם זה יצורף נספח בינוי מפורט, המפרט את חזיתות המבנים הקיימים והמוצעים, ודרך שילובם במבנים גובלים, חומרי בניה, ריצוף וצמחייה מתאימים.

מתחם 2 - השכונה המזרחית שטח: 288.5 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	6.13.2
מתחם זה הינו לאורך הכביש הכניסה הראשי לעיר ומקבל את פני הנכנסים לתוכה.	תאור כללי
א. יש לכלול הנחיות לנטיעת עצי צל נוספים לעצי הדקל הקיימים, יחד עם הגדרת פינות ישיבה מוצללות ותוך שמירה על זכות המעבר להולכי הרגל במדרכות. ב. יש לכלול הנחיות שימנעו מהשדרות לשמש בפועל לחניה עבור המסחר. ג. תינתן אפשרות להוספת קומה/ות למבנים הקיימים. ד. יש לכלול תכנית בינוי שתגדיר עקרונות ליצירת חזית רחוב בעלת אופי עירוני, המקבלת את פני הבאים, תוך מתן פתרונות הן לצורכי תנועת כלי רכב והן להולכי הרגל. ה. בציר הכניסה הראשי לעיר, ישולב מסחר בקומת הקרקע עם המגורים בתנאי להסדרת פתרון לחנייה, לפריקה ולטעינה ולאצירת אשפה ופינויה, בנוסף לפתרון הנדרש למגורים. ו. בדופן המשקיפה על אזור התעשייה יינטעו עצים בוגרים להפרדה כחיץ ויזואלי, אשר גם מפחית ממטרדי רעש וזיהום. ז. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. ח. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/ב3 המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/ב4 לעניין ניקוז מי נגר עילי.	תנאים לאישור תוכנית מפורטת

מתחם 3 - השכונה הצפונית הותיקה שטח: 537.3 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	6.13.3
מתחם המוקף בנחל אלכסנדר ממערב וביובל ממזרח. גודל המגרשים הממוצע 0.5 ד'. המתחם מאופיין בבתי דירות של 2-3 קומות, או 2 יח"ד משפחתיים, או יחידת דיור אחת בשתי קומות.	תאור כללי

א. תינתן אפשרות להוספת קומה למבנים הקיימים ובלבד שהבנייה לא תעלה על 4 קומות. ב. יושם דגש לפיתוח בדפנות המתחם, להשתלבות עם רצועות הנחל ושמירה על רצף פתוח ויזואלי אל עבר הנחל. ג. בשדרות הצמודות לדרכים ראשיות יינטעו עצים בוגרים להפרדה כחיץ ויזואלי, אשר גם מפחית ממטרדי רעש וזיהום. ד. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/3ב' המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/4ב' לעניין ניקוז מי נגר עילי.	תנאים לאישור תוכנית מפורטת	
--	--	--

מתחם 4 - השכונה הדרומית שטח: 544.2 ד' / ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	6.13.4	
מתחם זה ממוקם מדרום לגלעין ההיסטורי, תחום ע"י נחל אלכסנדר במזרח, הדרך היסטורית ("דרך היס") במערב ושטחי מועצה אזורית לב השרון בדרום. המתחם מבונה בחלקו ביח"ד הפזורות בשטח, בעיקר בחלקו הצפוני, ומאופיין בבתי דיור במבנים בני 2-3 קומות.	תאור כללי	
א. אזור זה ישמור על אופיו הסמי אורבני, תוך ניצול זכויות הבניה המתאפשרות בו, והכל בהתאם לצפיפות המאושרת לפי התכניות המפורטות. ב. בשדרות הצמודות לדרכים ראשיות יינטעו עצים בוגרים להפרדה כחיץ ויזואלי, אשר גם מפחית ממטרדי רעש וזיהום. ג. הפיתוח בתחומי הנחל ורצועת המגן יהיה כפוף להוראות סעיף 4.15. ד. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/3ב' המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/4ב' לעניין ניקוז מי נגר עילי.	תנאים לאישור תוכנית מפורטת	

מתחם 5 - השכונה המערבית שטח: 693.7 ד' / ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, רצועת תשתיות (המוביל הארצי) קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	6.13.5	
--	----------------------	--

	תאור כללי	המתחם מבונה בחלקו, בעיקר בחלקים הסמוכים לגלעין הישוב. המתחם מאופיין בבתי דיור במבנים בני 2-3 קומות, עם ריכוז של מבני ציבור ומוסדות חינוך.
	תנאים לאישור תוכנית מפורטת	א. בדופן המערבית של מתחם זה עובר המוביל הארצי המוגדר כרצועת תשתיות. שטח זה יישמר כרצועה ירוקה, בכפוף להוראות סעיף 4.8. ב. הבנייה בדופן הצמודה לרצועת התשתיות תאופין בפיתוח סביבתי המשתלב עם השטחים החקלאיים מערבית למתחם. ג. תינתן אפשרות להוספת קומה למבנים הקיימים ובלבד שגובה הבנייה לא יעלה על 4 קומות. ד. בשדרות הצמודות לדרכים ראשיות יינטעו עצים בוגרים להפרדה כחיץ ויזואלי, אשר גם מפחית ממטרדי רעש וזיהום. ה. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. ו. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/3ב' המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/4 לעניין ניקוז מי נגר עילי.

6.13.6	מתחם 6 - השכונה הדרום מערבית שטח: 394.8 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, דרך מאושרת, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח קיבולת יח"ד: בהתאם לתכניות מאושרות צפיפות יח"ד לדונם נטו: בהתאם לתכניות מאושרות	
	תאור כללי	מתחם מגורים מאושר חדש, הגובל בתחום שיפוט של מועצה אזורית לב השרון בכיוון דרום ומערב,
	תנאים לאישור תוכנית מפורטת	א. חלקה 16 בגוש 7863 תתוכנן ותאושר על פי עקרונות התכנון של תכנית מאושרת מש/138/1/7 א. ב. תנאי לאישור הפיתוח בתא שטח 208 – מתן מענה לחיבור דרך מקומית מס' 12 ודרך מקומית מס' 14 בהתאם למסומן בתשריט. ג. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו.

6.13.7	מתחם 7 - השכונה הצפונית מזרחית שטח: 390.8 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח קיבולת יח"ד: כ-1,170 צפיפות מינימלית ממוצעת - יח"ד לדונם נטו: 5	
	תאור כללי	מתחם מגורים חדש.

א. התכנית תתן דגש להשתלבות הפיתוח עם רצועת הנחל ושמירה על רצף פתוח ויזואלי ולמעבר להולכי רגל למטרות פנאי ונופש. ב. תישמר רצועה ירוקה רציפה ופתוחה ברוחב 50 מ' לפחות מציר הנחל למטרות פנאי ונופש על פי הנחיות סעיף 4.15. ג. בדופן המשקיפה על אזור התעשייה יינטעו עצים בוגרים להפרדה כחיץ ויזואלי, אשר גם מפחית ממטרדי רעש וזיהום. ד. יוקצו במתחם זה שטחים למבני ציבור בהיקף שטח שלא יפחת מ-32 דונם, כאשר שטח מינימלי למגרש יהיה 2 דונם. מבני הציבור יהיו צמודים, ככל הניתן, לשטחים ציבוריים פתוחים. ה. היקף שטחים ציבוריים פתוחים לא יפחת מ-62 דונם. ו. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/ב'3 המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/ב'4 לעניין ניקוז מי נגר עילי. ז. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו.	תנאים לאישור תוכנית מפורטת
--	--

מתחם 8 - האזור הצפון מערבי שטח: 429.1 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, רצועת תשתיות (רצועת המוביל הארצי), רצועת דרך 554 על פי תמ"א 3 קיבולת יח"ד: כ-1,840 צפיפות מינימלית ממוצעת - יח"ד לדונם נטו: 7	6.13.8
מתחם מגורים חדש. א. בדופן המזרחית של המתחם תישמר רצועה ירוקה רציפה ופתוחה ברוחב כולל של לפחות 50 מ' משני עברי הנחל למטרות פנאי ונופש על פי הנחיות סעיף 4.15. ב. בדופן המערבית של מתחם זה עובר המוביל הארצי המוגדר כרצועת תשתיות. שטח זה יישמר כרצועה ירוקה, בכפוף להוראות סעיף 4.8. ג. באזור הפיתוח הצמוד לרצועת התשתיות יודגש פיתוח סביבתי, המשתלב ברצועה הירוקה אשר ממערב לו. ד. יוקצו במתחם זה שטחים למבני ציבור בהיקף שטח שלא יפחת מ-32 דונם, כאשר שטח מינימלי למגרש יהיה 7 דונם. מבני הציבור יהיו צמודים, ככל הניתן, לשטחים ציבוריים פתוחים. ה. היקף שטחים ציבור פתוחים לא יפחת מ-55 דונם. ו. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז ערוך בהתאם להוראות תמ"א 34/ב'3, לדרישות תמ"א 34/ב'4 לעניין ניקוז מי נגר עילי ולהנחיות רשות הניקוז. הנספח יתייחס, בין היתר, לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח וכל היתר בשטח זה. ז. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו.	תנאים לאישור תוכנית מפורטת

מתחם 9 - האזור הדרום מזרחי שטח: 175.1 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: מגורים, שטח ציבורי פתוח, נחל, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור קיבולת יח"ד: כ-410 צפיפות מינימלית ממוצעת - יח"ד לדונם נטו: 5	6.13.9
המתחם בכניסה הדרומית- מזרחית של קלנסואה נמצא משני צדדיו של נחל אלכסנדר. המתחם כולל בינוי על פי תכנית טב/2897 וכן בינוי לא מוסדר, כאשר המטרה להסדיר בינוי זה.	תאור כללי
1. צפיפות הבינוי לא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו וזאת על מנת לשמר את המתחם כבעל אופי כפרי בשל מיקומו בסמיכות לנחל. 2. חלק נכבד ממתחם זה יוקצה למטרת ספורט ונופש עירוני. אזור הספורט ונופש יהיה צמוד למבנה ציבור - חינוך ולא יפחת מ-9 דונם. 3. תישמר רצועת נחל בדופן הצפונית-מזרחית של המתחם. 4. תכנית מפורטת תתייחס למבנים הקיימים בתחומה בהתאם לסעיף 6.16 בתכנית זו. לגבי מבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, תקבע התכנית המפורטת את תקופת המקסימום להמשך קיומו של המבנה ו/או השימוש בו. 5. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז על פי תמ"א 34/33' המתייחס בין היתר לתחום פשט ההצפה ולהתניות בהן נדרש לעמוד כל פיתוח בשטח זה, וכן תידרש לעמוד בדרישות תמ"א 34/43' לעניין ניקוז מי נגר עילי.	תנאים לאישור התוכנית המפורטת

מתחם 10 - אזור התעסוקה שטח: 405.8 ד' ברוטו יעודי קרקע עיקריים: תעשייה ומלאכה, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור	6.13.10
אזור התעסוקה של הישוב בכניסה לישוב ממזרח	תאור כללי
בהתאם לתכנית מאושרת מש/33/1/7/ב'	הוראות

היטל השבחה	6.14
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

רישום והפקעות	6.15
1. הפקעות ייעשו על פי תכנית מפורטת ובהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית באמצעות הפקעה כאמור לעיל, או על ידי תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.	

6.16	מבנים קיימים
	מבנים קיימים לעניין סעיף זה הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: 1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית מאושרת החלה במקום, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. 2. מעמד של מבנים קיימים, כהגדרתם בסעיף זה, אשר תכנית זו אינה מסדירה, החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 3. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנים חורגים כאמור תקבע תקופת מקסימום להמשך קיומם של מבנים אלה ו/או השימוש בו. - אין להכשיר מבנים החורגים מתחום הפיתוח של הישוב בתמ"א 35.

6.17	תאורה ציבורית
	1. על הועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני הציבור העיקריים. 2. על הועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה. 3. יש להכין תכנית תאורה ציבורית על ידי העירייה כתנאי להתקנת מערכת התאורה. 4. תכנית מפורטת אשר תוכן על פי תכנית זו תכלול בין היתר הוראות המוודאות התקנת תאורה ציבורית בתחומה בהתאם לאמור לעיל.

6.18	עבודות עפר
	על כל תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה להציג פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כפי שיעודכנו מעת לעת.

6.19	הוראות סיסמיות
	1. תכנית מפורטת במתחמי תכנון חדשים תחוייב בביצוע חקירת שתית בתחומה לצורך קביעת מקדם ההגברה ודרגת הרגישות להתנולות, שעל בסיסם יקבעו הנחיות הבניה ושיטת הביסוס לשלב היתרי הבניה. 2. תכנית מפורטת הכוללת מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, תנחה ביצוע סקר תגובת אתר עבור מבנים אילו, על פי הנחיות נספח ה' בת"י 413, גליון תיקון 5, כתנאי למתן היתר בניה. תכנון סופי של המבנים יהא כפוף לתוצאות הסקר.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

--	--	--

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 מימוש בנייה

לכל מתחם תכנון חדש תוכן תכנית מתאר מפורטת אשר קובעת את הוראות התכנון בכל מתחם. תכנון הפרוייקטים והמתחמים יתבסס על נספח היישום והפיתוח הנלווה למסמכי התכנית, כמסמך מנחה להכנת תכניות מפורטות וקידומן.

7.2.2 מעקב ובקרה

יהיה זה מחובתה של הוועדה המקומית לדווח לוועדה המחוזית אחת לשנתיים לגבי התקדמות יישום תכנית המתאר. הדיווח יהיה בעניין: תחבורה, אוכלוסייה, כמות היתרי הבנייה שנתקבלו/אושרו, מימוש של תשתיות, שירותי ציבור, שינויים במהלך הזמן, ביצועים, קשיים במימוש התכנית.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	6727778	ועדת ההיגוי הבין-משרדית	K	27.9.16
בעלי עניין בקרע		רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז		
עורך התכנית	004641452	פרטיים, רשות מקרקעי ישראל ואחרים		12.10.16

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות
התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
למשום התכנית על-ידי היום או כל אדם אחר, אין בה כדי לחקות כל זכות
ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל זמן לא חוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בינו לשטח חתימתנו וזכאנו במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הגדול ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועיפי כל דין
למול הסר ספק מוצהר בזי אם נעשה או יעשה על ידינו השטח בגין השטח
העלול לתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או היתר לזמן הסכם
כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו של הסכם כל שטח
על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על זכות אחרת העשויה להיפגע מהסכם
כאמור ועיפי כל דין, שכן החתמנו ויתור או הסכמה מכל התכנית והיא
תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה

רשות מקומית ישראל
מחב עסקי מרכז

תאריך:

27-09-2016



