

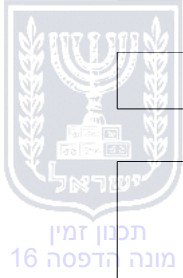
הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0440883

הסדרת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 48-49

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מערבית של קלנסווה במתחם מס' 1 בתכנית המתאר מח/276. התכנית היא פרי יוזמתה של עיריית קלנסווה במטרה להחזיר לבעלים מקוריים הפקעות קרקע אשר הופקעו בזמן אישור תכנית קודמת מס' ממ/ 849 /1. כמו כן, התכנית מבצעת הקטנת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 48-49 (בהתאם לתכנית המתאר המאושרת), ומציעה שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומגורים ג' למגורים ב' וליעוד נחל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 48-49

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0440883

1.2 שטח התכנית 7.170 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
קואורדינאטה X	198200
קואורדינאטה Y	687650

1.5.2 תיאור מקום

קלנסווה - במרכז הוותיק של הישוב, בקרבת נחל אלכסנדר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלנסווה			

שכונה נחל אלכסנדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7863	מוסדר	חלק		26, 32, 48-51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/2017	3214	7441		כפיפות	מח/ 276
19/10/1972		1868		החלפה	ממ/ 1 /849



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חפיוז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפיוז מרעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 19 22/06/2016	עבד אל חפיוז מרעי	22/06/2016	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		10: 07 02/06/2018	עבד אל חפיוז מרעי	02/06/2018	9		מנחה	ניהול מי נגר
כן	תרגום דברי הסבר לשפה הערבית	14: 43 08/07/2018	עבד אל חפיוז מרעי	08/07/2018	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים	10: 14 02/06/2018	נועם ביבי	02/06/2018	52		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת פקיד יערות לתכנית	14: 45 08/07/2018	נועם ביבי	08/07/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 35 22/07/2019	עבד אל חפיוז מרעי	22/07/2019	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		10: 05 02/06/2018	עבד אל חפיוז מרעי	02/06/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סימון עצים ע"ג מצב מאושר וע"ג מצב מוצע	15: 38 22/07/2019	נועם ביבי	02/06/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 01 09/07/2019	עבד אל חפיוז מרעי	09/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קלנסווה		עיריית קלנסווה	קלנסווה	(1)		09-8781286	09-8783613	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפיו מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי			כוכב יאיר	(1)		052-8490001	077-3182086	bibinoam@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)	2	09-8788293	09-8788293	mzg@013.net.il
שמאי	שמאי	גיהאד חאגי יחיא	1316		טייבה	(3)	2	09-7994361	09-7993055	smsgr@zaha.v.net.il

(1) כתובת : ברוש צור יגאל 20.

(2) כתובת : קלנסווה ת.ד 243.

(3) כתובת : טייבה , ת.ד 4500, מיקוד 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הרחבת שכונת מגורים וצמצום תוואי נחל אלכסנדר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הרחבת שכונת מגורים לכיוון תוואי נחל אלכסנדר.

2-שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ומגורים ג' למגורים ב'.

3-קביעת מס' יח"ד וזכויות בנייה.

4-קביעת הוראות בנייה.

5-ביטול שביל קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105 - 101
שטח ציבורי פתוח	402 ,401
נחל/ תעלה/מאגר מים	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	105 - 103 ,101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	104
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	105 - 103 ,101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	105 - 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,721	37.95
ש.צ.פ -תוואי הנחל	3,955	55.16
שביל	494	6.89
סה"כ	7,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,870.14	67.92
נחל/ תעלה/מאגר מים	793.09	11.06
שטח ציבורי פתוח	1,507.03	21.02
סה"כ	7,170.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1-מגורים. 2-שטחי שירות וחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבניית בתי מגורים בלבד, שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב, גינון וניטעות. בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט. 1-גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר. 2-אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. 3-חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. 4-תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. 5-חניית מכוניות - קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן בתשריט. סככת החניה תבנה מחומרים קלים, שיפוע הגג למגרש ולא לשכן. 6-המחסן יהיה כחלק מבנין ו/או בקו בנין צדדי או אחורי "0" בהסכמת הבעלים הגובל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1- גן ציבורי, גינון, נטיעת עצים, מדשאות. 2- מתקני ספורט משחקים והצללה. 3- שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1-חניה: לא תתאפשר חניה בתחום השצ"פ. 2-הצללה: ההצללה תהיה מחומרים קלים בלבד.
4.3	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.3.1	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
4.3.2	הוראות
א	ניקוז א. יותרו בתחום העורק ורצועת המגן פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק

בלב, ד 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 גס 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.

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 אורבאני

תחום נחל אלכסנדר שבתון החלק המנונה של קלנסווה הוגדר כשצ"פ רובעי. רוחב הנחל 13.6 מי ורוחבן הכולל של רצועות הפיתוח לצידי 17.5 מ' 1 ברוחב מלא ו 9- מ' ברוחב מינימאלי. סה"כ שטח השצ"פ בתחום קלנסווה כ- 90 ד'.

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 הפוטנציאל 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, ולצידיה פינות משחק, נופש ושהייה אשר יכולות לקבל מראה טבעי יותר. גשרים מעוצבים מעל הנחל הכוללים פרגולות וצמחיה מטפטת. 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 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.

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. תרוכזו ותעודד פעילות ציבורית בדפנות הנחלים, אשר אינה כרוכה בהקמת בנייה.

תנאי להתרת כל עבודה ו/או שימוש כמפורט בסעיף זה הינו אישור רשות הניקוז.

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.

ט. יחד עם האמור לעיל, באזורים בהם עובר הנחל בתוך התחום הבנוי של העיר, יהיה עיצוב הנחל וגדותיו בעל אופי אורבאני 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.



נחל/ תעלה/מאגר מים	4.3
---------------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	5	4 (1)	16	4	35	178	30	534	593	101	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	3	4 (1)	16	6	40	281	40	843	803	102	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	3	4 (1)	16	7	40	355	50	1067	1016	103	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	3	4 (1)	16	6	40	306	44	918	875	104	מגורים	ב' מגורים		
5	3	3	3	3	4 (1)	16	12	40	553	80	1659	1580	105	מגורים	ב' מגורים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יחידת דיור ממוצעת תעמוד על 140 מ"ר שטח עיקרי, סה"כ מסי יח"ד 35 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4 או 4 על עמודים.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .</p>
6.2	ביוב וניקוז	<p>בהתייחסות למקום התכנית ברדיוס מגן ב של קידוח מי שתיה יתכננו מערכת הביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות באיזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>ביוב :</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיות ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p>ניקוז :</p> <p>ניקוז השטח ממני גשמים יבוצעו באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז , תאושר ע"י מהנדס הרישות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>התנאים של רישות הניקוז לתכנית :</p> <p>1- גובה אפס לפיתוח ולבינוי יקבע בהתאם להמלצת יועץ ניקוז.</p> <p>2- יש לאפשר כניסה מהכביש אל הדרך לאורך הנחל</p> <p>3- יש לפרק גדרות קיימות וכל הפרעה קיימת למעבר לאורך הנחל.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 105-104-102-101 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 6 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p>

6.3

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.4

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

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

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 101-102-103-104-105-401-402.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

תנאי לרישוי לפי חוות דעת פקיד היערות:

א-יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.

ב-בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.

ג-בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.

ד-בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

6.5

פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי: הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

לפחות 25% משטח תא שטח 101-102-103-104-105 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.

תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס

העיר/ הועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור

רגישות א', באופן שתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, ויותר לפחות 15% שטחים חדירי

מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי

וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים

6.5 פיתוח סביבתי	
<p>בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד''). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.6 פיתוח תשתית	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>1- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה הקמת גדר כחיץ בין השצ"פ לבין יעוד המגורים. 2- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה הריסת המבנים בתחום השצ"פ באישור רשות הניקוז.</p>	

6.8 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

40792



מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883

תכנית מפורטת מס' 849/ממ קלנסואה

חקון לתכנית מתאר מס' 5/644/ממ

מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883
מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883
מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883

א. מחוז: המרכז
נפה: חדרה
מועצה מקומית: קלנסואה
גוש: 8963
חלקה:

- ב. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשרי המצורה
- ג. בעל הקרקע : שונים
- ד. יוזם התכנית : המועצה המקומית קלנסואה
- ה. מחבר התכנית : מחלקה שכנית "המרכז"
- ו. שטח התכנית : 345.000 ד'
- ז. מטרת התכנית : תכנית מפורטת הכללת (1) הרחבת תחום הבניה

- א. של קלנסואה (2) פתיחת דרכים חדשות, הרחבת ובטול חלק מדרכים קיימות. (3) קביעת שטח לצבור (4) קביעת שטח לצבור תחת אסד לבניה עד להסדר נחל אלכסנדר.
- ה. קביעת מרכז מסחרי.
- ח. רשום דרכים : כל הדרכים שבשטח התכנית נועדו להפקעה ותרסמה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.
- ט. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצבור (בניני צבור ו/או שטח צבורי פתוח) יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.
- י. שלבי ביצוע : 5 שנים

יא. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר 5/644/ממ חלות על תכנית זו וכל ההוראות בקשר לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יב. תקנות כלליות לבריאות הצבור:

- א. נקודו: ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעה רצוף משרד ההגנה ורשות הניקוז ואשורם.
- ב. גיבוי: לכל בנין או קבוצת בנינים יסודרו כורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים במקומות שיש בנין מרכזי יחבורו לבנין המרכזי לפי דרישות משרד הבריאות ובאשורו.
- ג. אספקת מים: אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגיש התכנית מתחייבים למצא את כל הסדורים אשר יידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית.
- ד. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ואת כל הדרישות המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את הסדורים הסניטריים ואנטי מלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

יג. מט השבחה: מט השבחה של תכנית זו יבוצע על ידי משרד הבריאות ורשות הניקוז באמצעות תעלות ניקוז ובורות.

תכנית מס' 849/ממ

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית מס' 458-0440883

מועצה מקומית קלנסואה

מחוז המרכז

חתימת היוזם

מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883
מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883
מרחב תכנון מקומי "המרכז" / תכנית מס' 458-0440883



ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
משרד אדריכלות ותכנון ערים
קלנסווה 40640 ת.ד. 2541 טלפקס: 09-8780641 נייד: 050-7347155
E-mail: abdemari@yahoo.iT



הסדרת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 49-48
תכנית מפורטת מס' 458-0440883
קלנסווה



פרשה טכנית - ניקוז וניהול נגר עילי
ת.ב.ע. 458-0440883



יולי 2017





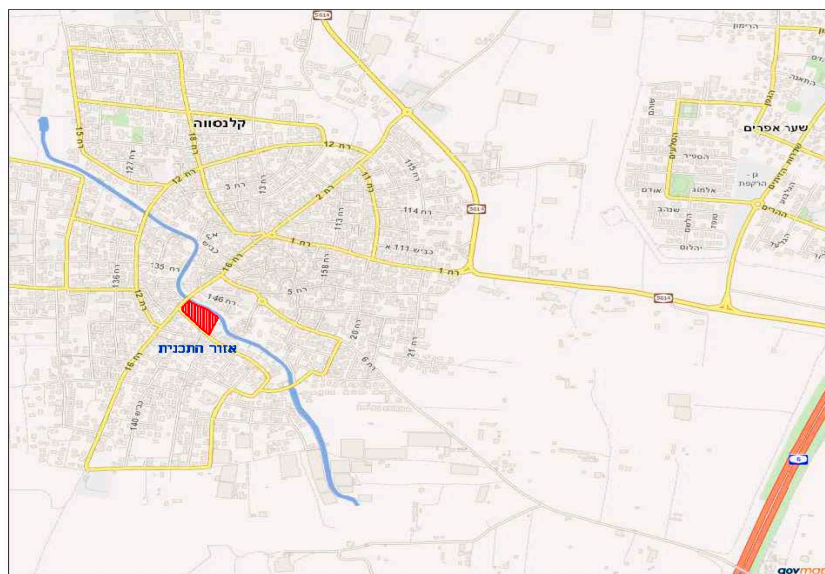
ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
משרד אדריכלות ותכנון ערים
E-mail: abdemari@yahoo.iT

1. מבוא:

פרשה טכנית זו מתייחסת לת.ב.ע מס' 458-0440883 שמציעה הסדרת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 49-48. התכנית נמצאת בתוך גבול שיפוט הישוב קלאנסוה בגוש מס' 7863 בצד הדרומי של הישוב. הטופוגרפיה באזור התכנית הינה מישורת והרומים נעים בין +36 מ' ל- +37 מ' בשיפועים בין 1% ל- 2%. עובי משקעים שנתי ממוצע באזור הינו כ- 550 מ"מ/שנה.



תרשים מס' 1.1: מיקום





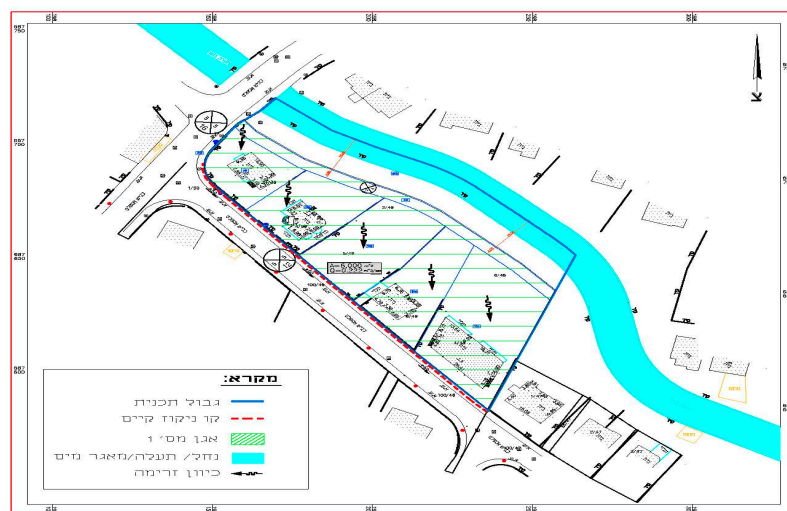
ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
 משרד אדריכלות ותכנון ערים
 E-mail: abdemari@yahoo.iT

2. מצב קיים:

שטח התכנית אגן ניקוז אחד, אגן מערבי, שטח האגן המערבי הינו כ- 6 דונם ומתנקז למערכת ניקוז תת קרקעית קיימת הנמצאת בכביש הגובל את האגן בצדו המערבי .

מערכת הניקוז הקיימת מורכבת מצינורות בטון תת קרקעיים בקטרים 60 ס"מ שנמצאים מתחת לכבישים ומי נגר מתנקזים אליהם דרך קולטנים, מערכת הניקוז הקיימת מתחברת אל מערכת הניקוז העירונית של הישוב.

תרשים 2.1- אגן ניקוז



ארכיטקט מרעי עבד אלחפז
 משרד אדריכלות ותכנון ערים
 E-mail: abdemari@yahoo.iT



3. שיטות הידרולוגיות וחישוב ספיקות

3.1 נתוני עוצמת גשם

נתונים לעוצמות גשם מקסימליות למשכי זמן והסתברויות שונות לפי תחנה הידרולוגית "טול-כרם" מוצגים בטבלה מס' 3.1 (נלקח ממאגר נתונים של חברת נתיבי ישראל).



טבלה מס' 3.1:

1:2	1:5	1:20	1:50	1:100	תקופת חזרה הסתברות
50%	20%	5%	2%	1%	
עוצמת הגשם (מ"מ לשעה)					משך הסופה (דקות)
59	127	162	218	266	5
42	81	98	121	139	10
27	51	60	72	82	20
22	42	51	62	72	30
14	24	28	34	38	60
10	19	22	27	31	90
8	15	18	23	26	120
6	12	14	18	21	180



3.2 תקופת חזרה לחישוב ספיקת השיא

מערכת הניקוז המתכננת צריכה להיות בנויה להתמודדות עם ניקוז והולכה של ספיקות של נגר עודף מעוצמת גשם אלו מבלי לגרום להצפות ונזקים לשתיות במתחם ובזורים הסמוכים לו כתוצאה לזרימת הנגר אליהם. חישוב ותכנון מערכת הניקוז נעשה עבור אירועי גשם די קיצוניים שתדירות הופעתם נחשבת לסבירה מבחינת יחסי עלות תועלת/סיכון. הסתברות תכן מומלצת על ידי תמ"א 34/3ב שעל פיה יבוצע תכנון הינה 1%.





ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
משרד אדריכלות ותכנון ערים
E-mail: abdemari@yahoo.iT

3.3 חישוב ספיקת:

הספיקה לכמות הגשם לשכונה שבנדון חושבה לפי הנוסחה הרציונאלית ולפי הפרוט שלהלן :



נוסחה לחישוב ספיקות התכן

ספיקות מי הנגר העילי, חושבו לפי הנוסחה הרציונלית, המוצגת להלן :

$$Q = C \times I \times A$$

כאשר :

Q - ספיקת התכן (מ"ק לשנייה)

C - מקדם הנגר העילי

I - עוצמת הגשם

A - גודל השטח המתנקז (קמ"ר)



זמן הריכוז חושב לפי נוסחה אמפירית שפותחה עבור אגנים עד 1 קמ"ר , לפיכך הנוסחה מתאימה לחישוב ספיקות עבור האגנים המתנקזים בגבול התכנית, הנוסחה הינה :

$$T_c = 0.0195 \times L^{0.77} \times S^{-0.385}$$

Tc - זמן ריכוז בדקות

L - אורך רימת אפיק במטרים

S - שיפוע אגן הניקוז מ/מ'



הנוסחה הרציונלית מתבססת על נסיון רב שהצטבר בכל רחבי העולם לחישוב ספיקות נגר עילי, ובמיוחד באיזורים מיושבים כאשר גודל אגני הניקוז הוא קטן יחסית ואינו עולה על 10 קמ"ר. הנוסחה מתחשבת, כפי שיפורט בהמשך, באופי ובצורת אגן הניקוז, בעצמת הגשמים ותדירותם ובתנאי השטח.





ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
משרד אדריכלות ותכנון ערים
E-mail: abdemari@yahoo.iT

נגר העילי

מקדם הנגר העילי לנוסחה הרציונלית הוא גורם הקובע איזה חלק מסה"כ מי הגשמים אינו נספג בקרקע אלא זורם על פני השטח ומגיע אל מערכת הניקוז. מקדם זה מבוסס על נסיון העבר והוא מתחשב בסוג השטחים הסלולים או מרוצפים וכדומה.



ערכי מקדם הנגר העילי, נתונים בטבלה מס' 2.1 .

טבלה מס' 2.1 : מקדם הנגר העילי

מקדם	סוג השטח
0.20	שטחים פתוחים וחקלאיים
0.50	איזור מגורים אי ומיוחד
0.65	איזור בנייני ציבור
0.68	איזור תעשייה ומלאכה
0.80	איזור מגורים ומסחר



לחישוב ספיקת התכן נשתמש בנתונים הבאים :

- התכנית אגן ניקוז אחד ששטחו : $A=6,000 \text{ m}^2$,

- מקדם הנגר העילי הינו 0.50 .

- זמן הריכוז שחושב לא עלה על 5 דקות לכן נקבע עוצמת גשם מקסימלית 266

מ"מ/שעה (ראה טבלה מס' 1.1).



בהצבה בנוסחה הרציונלית נקבל את הערכים של הספיקות :

$$Q_2 = \frac{266 \times 6,000 \times 0.5}{1000^2 \times 3.6} = 0.22 \text{ מ"ק/שניה}$$



ארכיטקט מרעי עבד אלחפייז
 משרד אדריכלות ותכנון ערים
 E-mail: abdemari@yahoo.iT



לקביעת קוטר צינורות שיכול להעביר את הספיקות נשתמש במשוואת מאנינג' :

$$Q = A \times V = \frac{A}{n} \times R_h^{\frac{2}{3}} \times S^{\frac{1}{2}}$$

V - המהירות הממוצעת בחתך התעלה במטרים בשנייה

n - מקדם החיכוך או החספוס במשוואת מאנינג

R_h - הרדיוס ההידראולי

S - השיפוע של התעלה או של הצינור במטר חלקי מטר

$$R_h = \frac{A}{P}$$

A - חתך הזורם במטרים מרובעים

P - ההיקף הרטוב במטרים

צינור בקוטר 60 ס"מ בשיפוע של 1% יכול להעביר ספיקה זו .





ארכיטקט מרעי עבד אלחפיז
משרד אדריכלות ותכנון ערים
E-mail: abdemari@yahoo.iT

4. סיכום והמלצות

- השכונה בת אגן ניקוז אחד, ששטחו כ- 6 דונם, האגן מתנקז למערכת ניקוז תת-קרקעית קיימת שמתחברת למערכת הניקוז העירונית
- לפי הנחיות תמ"א 34/ב3 נדרש תכנון לתקופת חזרה של 100 שנים, על מנת להעביר ספיקות המחושבות לפי תקופת חזרה זו עם לקיחת מרווח בטחון מתאים נקבעו צינורות תת-קרקעים בקטרים מנימלים של 60 ס"מ.

- 1- גובה אפס לפיתוח ולבינוי יקבע בהתאם להמלצת יועץ ניקוז.
- 2- יש לאפשר כניסה מהכביש אל הדרך לאורך הנחל
- 3- יש לפרק גדרות קיימות וכל הפרעה קיימת למעבר לאורך הנחל.





יום שלישי 01 אוגוסט 2017
סימוכין: אאדא-2954



לכבוד
אדריכל עבד אלחפיז מרעי
עורך התכנית



א. נ.,

**הנדון: תכנית מפורטת נקודתית מס' 458-0440883, הסדרת תוואי נחל אלכסנדר
בגוש 7863 בקלנסווה
מספר התכנית אצלנו 2017.153**



הוגשה לרשות ניקוז ונחלים שרון תכנית לשינוי ייעוד שטח בקלנסווה מנחל למגורים. התכנית אינה בתחום פשט הצפה מסומן. התכנית צמודה לנחל במיקום שבו הנחל הוסדר במובל בטון ולכן השטח המסומן כנחל אינו משמש כנחל בפועל. השינוי המוצע משאיר עוד רצועה לאורך המובל הקיים אשר תאפשר הרחבה עתידית במידת הצורך, וגם נשארת רצועה מוגדרת לדרך לאורך הנחל.

רשות ניקוז ונחלים שרון אינה מתנגדת לתכנית בתנאים:

1. גובה אפס לפיתוח ולבינוי יקבע בהתאם להמלצת יועץ ניקוז.
2. יש לאפשר כניסה מהכביש אל הדרך לאורך הנחל
3. יש לפרק גדרות קיימות וכל הפרעה קיימת למעבר לאורך הנחל.

בדיקת התכנית ואישורה כרוכים בתשלום של 700 שח

נא לשלם בצ'ק בלבד



בכבוד רב,

דרור אפשטין
מהנדס סביבה

העתק:
תיק מפרט





08/07/2018

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מערבית של קלנסווה במתחם מס' 1 בתכנית המתאר מח/276. התכנית היא פרי יוזמתה של עיריית קלנסווה במטרה להחזיר לבעלים מקוריים הפקעות קרקע אשר הופקעו בזמן אישור תכנית קודמת מס' ממ/1/849. כמו כן, התכנית מבצעת הקטנת תוואי נחל אלכסנדר בגוש 7863 בחלקות 48-49 (בהתאם לתכנית המתאר המאושרת), ומציעה שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומגורים ג' למגורים ב' וליעוד נחל.

תרגום לשפה הערבית לדברי הסבר לתכנית.

الخارطة متواجدة في القسم الجنوب الغربي لمدينة قلنسوة, في حوض رقم 1 بالخارطة الهيكلية مم/276. الخارطة هي نتاج مبادرة بلديه قلنسوة بهدف استرجاع ارض مصادره لأصحابها الأصليين التي صودرت وقت المصادقة على الخارطة رقم مم/1/849. وكذلك أيضا, الخارطة تقلص أطراف وادي الكسندر في حوض 7863 وقسائم 48-49 (اعتمادا على الخارطة الهيكلية المصادق عليها). وتعرض الخارطة تغيير ارض من سكن (ج) وارض عام مفتوح إلى سكن (ب) ووادي.

בכבוד רב
ארכיטקט מרעי עבד אל חפיז

