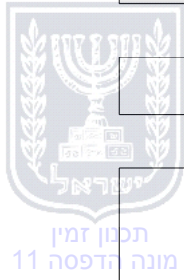


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0667410

קלנסווה - תכרורי אסמעיל - הסדרת קווי בניין



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

הסדרת הבניה הקיימת, קווי הבניין בפרט, במקביל למתן אפשרות להמשך פתוח החלקה בעתיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קלנסווה - תכרורי אסמעיל - הסדרת קווי בניין

מספר התכנית 458-0667410

1.2 שטח התכנית 1.704 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	199107
	קואורדינאטה Y	688206

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	מוסדר	חלק		34

**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 11



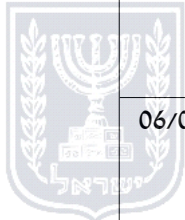
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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	התוכנית כפופה להוראות תוכנית מח/276 למעט מה ששונה בתוכנית זו.	כפיפות	מח/ 276
16/07/2012	5315	6446	התוכנית כפופה להוראות תוכנית מש/7/1/33/ב למעט מה ששונה בתוכנית זו.	כפיפות	מש/ 7 /1 /33 /ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגניה בהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגניה בהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/09/2018	יבגניה בהט	12/09/2018	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		19/07/2018	יבגניה בהט	19/07/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסמעיל תכרוי			קלנסווה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5019.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסמעיל תכרוי			קלנסווה	(1)		050-7834674		

(1) כתובת: ת.ד. 5019.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסמעיל תכרוי			קלנסווה	(1)		050-7834674		

(1) כתובת: ת.ד. 5019.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יבגניה בהט	7743151	תכרוי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	קלנסווה		09-9664735		jenyb@takro uri-ltd.com
מודד מוסמך	מודד	עאדל מתאני	705		קלנסווה	(1)		09-8780260	09-8780260	adel3@bezeq int.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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**

הסדרת קווי בניין למבניה שבתחום התוכנית, בהתאם למצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת קווי בניין למבניה שבתחום התוכנית, בהתאם למצב קיים, כדלקמן:

1. קו בניין צדדי מזרחי למבנה, שבתחום התוכנית, מ- 3 מ' ל- 3 מ' עד 2.86 מ', בהתאם לתשריט.
2. קו בניין צדדי דרומי למבנה, שבתחום התוכנית, מ- 3 מ' ל 3.15 מ' עד 2.86 מ', בהתאם תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,703.9	100
סה"כ	1,703.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
א. כל השימושים המותרים באזור התעסוקה וכן שימושים מסחריים למיניהם לרבות אולמות אירועים, חניות למסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותים עסקיים משרדים וכו'.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
צידי	קדמי				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
		שרות	עיקרי							
3 (1)	5	2	12	60	130	50	80	1703.9	1	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**סביבה ונוף**

נטיעת עצים :

1. בעל המגרש יחויב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור באישור הועדה המקומית. הנטיעות יהיו לפחות במרווחים של 9 מ' בשטח החניה ובמרווח הקדמי בחזית המגרש לכביש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי.
2. לאורך הכבישים יינטעו עצים במרווחים של 20 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
3. נטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים ונטיעות וגינון לצד הדרך יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור הועדה המקומית.

**6.2**

**עתיקות**

על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

**6.3**

**איכות הסביבה**

1. שימושים מותרים-כללי :

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
  - ב. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים העיליים והתחתיים) ועלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או שעלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
  - ג. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תיקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
2. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בנייה :
- כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רישיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד להגנת הסביבה, והכול יהיה ע"פ הנחיות המסמך הסביבתי.

**6.4**

**איכות הסביבה**

1. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה - שאלון סביבתי :

- כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון שמילא לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והועדה מקומית יוכלו לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.
- המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

2. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר :

א. שפכים

מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב



הציבורית בהתאם לנספח הביוב שיצורף.

ב. ניקוז

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ג. רעש

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

ד. זיהום

אוויר פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.

ה. פסולת מוצקה

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

ו. אחסון

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

3. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

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

ב. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב השני היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו, בקשה להיתר של השלב השני תכלול את כל האמור בסעיף 6.17.

ג. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול לנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושם שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ובלבד שלא יגרמו לחריגה מההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

\* שפכים בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקנים קדם טיפול בחצר המבנה בטרם חיבורו למערכת.

זיהום אוויר תתוכנן מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.  
\* רעש- יתוכננו אמצעים להוספת איטם לרעש למבנה ולחלקיו.

\* פסולת- יתוכנן חדר אשפה בגודל המספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד

משימושי המבנה הידועים, העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל מכלים ייעודיים לחומרים בר מחזור.

\* בדיקת התאמה תכנון הקמת מפעל מבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושי ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

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

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

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

א. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. מרחקי בניה מותרים :

מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של

הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן :

רשת מתח נמוך תיילים חשופים 2.0 מ'

רשת מתח נמוך תיילים אוריים מבודדים (תא"מ) 1.25 מ'

רשת מתח נמוך קווי חבור בכבלים עיליים /תא"מ 1.25 מ'

רשת מתח גבוה תיילים חשופים 4.50 מ'

רשת מתח גבוה תיילים מבודדים 4.0 מ'

רשת מתח גבוה כבלים אוריים מבודדים (כא"מ) 2.0 מ'

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

יש לתאם עם חברת החשמל (מדור תשתית במחלקת תכנון מתח עליון ועל מס' טלפון :

03-5654839, 03-5654888) כל בקשה להיתר בניה מסוג כל שהוא בתחום מעבר קווי חשמל

ראשיים (פרוזדור) מאושר בתכנית מתאר, או במרחק אופקי קטן מהמפורט להלן :

קו מתח עליון 161 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו

קו מתח על 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו

ד. רשת תת קרקעית

\* אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים.

\* אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת- קרקעיים במתח עד 33 ק"ו ובמרחק

הקטן מ-5 מ' מכבלי חשמל תת- קרקעיים במתח מעל 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי

חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.

\* הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת

ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת- קרקעי בתחום המגרש

או בקרבתו ( למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש ).

\* בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך

לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה .

\* המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל

לבין כבלים תת- קרקעיים הם כדלקמן :

מבנים או שירותים כבלים מ"ע

עד 161 ק"וכבלים מ"ג / 13,22,33 ק"וכבלים מ"נ / עד 1000 וולט

יסוד המבנה / 3.0 / 1.0 / 0.5

צינור מים קרים / 3.0 / 1.0 / 0.5

צינור מים חמים או צינור קיטור / 3.0 / 2.0 / 2.0

צינור ביוב / 3.0 / 1.0 / 0.5



תכנון זמין  
מונה תדפיס 11



תכנון זמין  
מונה תדפיס 11



תכנון זמין  
מונה תדפיס 11

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
צינור גז או חומר דליק אחר / 3.0 / 2.0 / 1.0	
כבל תקשורת / 3.0 / 1.0 / 0.3	

<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
<p>כלל: הניקוז והתיעול יהיו בכפוף להנחיות המסמך הסביבתי.</p> <p>א. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. משטחי חניות, מדרכות ושצ"פים ירוצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר לחלוח מים ויקטין את כמויות הנגר העילי.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1. שפכים:</p> <p>א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו למערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המינהלת, הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות</p> <p>ב. איכות השפכים מותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.</p> <p>ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.</p> <p>ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.</p> <p>ה. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק.</p> <p>ו. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים בהצהרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.</p> <p>ז. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים. שמנים מינרליים יופרדו ושולחו למחזור.</p> <p>ח. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפה.</p> <p>ט. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:</p> <p>* זרם סניטרי: יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.</p> <p>* זרם תהליכי: יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י "חוק עזר לדוגמא".</p> <p>* זרמים רעילים ומכילי חומ"ס: יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>* תמלחת (רענון מרככים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור): יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.</p> <p>2. איסוף פסולת ופינויה:</p> <p>א. יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור.</p> <p>ג. פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר הקרוב ביותר המיועד לכך.</p>	



<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ה. יקבעו נהלים מסודרים ע"י מנהלת האחזקה לאצירת הפסולת המוצקה, פינויה ומדיניות המיחזור באזור התעשייה. הפסולת תפונה לאס"פ בהתאם להוראות העירייה ורשויות להגנת הסביבה.</p> <p>ו. באזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ובמפעלים הגדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ובהם יוצבו מכלי הפסולת ודחסני האשפה ע"פ הפרדה לסוגי הפסולת השונים.</p> <p>ז. בחדרי האשפה ובפינות אצירת הפסולת יישטפו המכלים והמשטחים מדי יום. התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית.</p>



<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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.</p> <p>- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



<b>6.9</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>בכל מבנה ייעשו סידורים לבעלי מוגבלויות בהתאם להוראות החוק.</p> <p>יוקצו חניות בעלי מוגבלויות כחוק.</p>

<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לפי דרישת הג"א ואישורו.</p>

<b>6.11</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>הכול יהיה בהתאם למסמך הסביבתי.</p>

<b>6.12</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>1. רעש:                  בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין, והכול יהיה ע"פ הנחיות המסמך הסביבתי.</p> <p>2. איכות אוויר:                  א. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא עמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.                  ב. מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו "סקר פליטות" ויתקינו אמצעים בהתאם.</p>





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

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

3. אנרגיה:

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

4. מערכת ניטור:

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

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

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

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

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

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

ז. העירייה או גוף המוסמך לכך מטעמה תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).

ח. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים אלא יספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו לרמת חובב, לאתר הפסולת הרעילה.

ט. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו לרשויות כגון העירייה או גוף

המוסמך לכך מטעמה הגה"ס; כיבוי אש, משטרה וכו' לפי נוהל הדיווח שב"תיק המפעל (באם קיים).

5. הנחיות ומגבלות:

א. כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז הצפון.

ב. אחסון יבוצע ע"פ התקנות (קבוצות תואמות) שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.

ג. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ ע"פ הגבלת התכליות בסעיף 12.1 בתקנון.

6. האמצעים למניעת סיכונים:

א. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי / נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.

ב. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים ע"פ המלצות בסקרי סיכונים.

ג. טיפול/ סילוק חומ"ס בהתאם לתקנות רישוי העסקים סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולות תעשייתיות ברמת חובב.



<p><b>6.13 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית קלנסווה לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים הוא חובת מבקש ההיתר לבצע מערכת כיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם. במסגרת התשתית הציבורית יבוצעו ברזי כיבוי במיקום ופרטים עפ"י תקנות שירותי כבאות ובאישורם.</p>	
<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>(המשך מסעיף 6.14) 5. התניות נוספות: כתנאי להוצאת היתר בניה רשאית הועדה המקומית לדרוש בין היתר ממגיש הבקשה את התנאים הבאים: א. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 + חתכים של מגרש החניה והדרך עימם שתוכן ע"י יועץ התחבורה. בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוזדורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והלכי רגל. ב. סלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות סלילה, הכול בתאום עם הרשות המקומית. ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לגינון ציבורי, נטיעת השטח תבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה בין אם בנטיעה ישירה או במימון הנטיעה ע"י הרשות המקומית ו/או. ד. התקנת גדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית מפורטת שתוגש לאישור מהנדס הועדה. ה. התקנת תאורה בחצרות ושבילים פנימיים של המגרשים. ביצוע מערכת כיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ו. מתקני גג, מזגנים וצנרת: * יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, כל המתקנים כגון אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכת סולריות ארובות וכו' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. * לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות. * מזגני חלון וצנרת בנין, כגון: ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת. 6. מבני עזר: א. מיועדים למתקני מיזוג אויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת. ב. מבני עזר הכלולים בתכנית המגרש ושטחם יחושב באחוזי הבניה כ"שטחי שירות" למעט מעברים מקורים בין הבניינים קרקעיים ועל קרקעיים. ג. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל שהוא. 7. אחסון פתוח: יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המגרשים, במבנים עיקריים או במבני עזר. תיאסר אחסנה בשטחים הציבוריים.</p>	



6.15

**תנאים למתן היתרי בניה**

8. חזיתות :

א. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה כולו מכל צדדיו, החזיתות יצופו בחומרים נאים ואיכותיים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

ב. יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

9. תנאים כלליים :

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

6.16

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה :

א. אישור תכנית איחוד וחלוקה (לפי סעיף 121, 122) לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית כחוק.

ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ואישורו ע"י הועדה המקומית.

ג. יש צורך בהקמת תחנת שנאים פנימית. על מבקש ההיתר לכלול את תכנית מבנה התחנה כפי שסוכם עם חברת החשמל, בבקשה להיתר בניה שיוגש.

1. פיתוח המגרש :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח המגרשים או החלקות בהתאם לתכנית הפיתוח שתיערך על ידי היוזם ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים, חנויות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינות, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.

ג. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצבית ותהווה נספח בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

ד. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור רשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי התכנית המאושרת.

ה. ביצוע תכניות בשטח המגרש על ידי מבקשי ההיתר-תנאי לאכלוס.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לעמידה בדרישות התכנית ובתקני הגה"כ על פי כל דין.

2. שלבי ביצוע :

שלב מקדמי

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

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>שלב א'  שלב א' יוגדר עבור מצב בו מתקיים צומת מלא בין כביש 5614 וכביש 57 וכביש 444 טרם נסלל. במידה וייסלל כביש 444 ניתן לעבור לשלב ב' מידית.  שלב א' יכלול:  1. ביצוע מערכת הדרכים הפנימית.  2. מתן היתרי בניה ל 120,000 מ"ר ובלבד שיחולקו 15% מסחר ו 85% תעשייה ומלאכה.  שלב ב'  שלב ב' יוגדר כניתוק מלא או חלקי של כביש 5614 מכביש 57 וסלילת כביש 444.  סלילת כביש 444 היא תנאי לניתוק של צומת הנ"ל, אחרת תסבול העיר קלנסווה מחנק תחבורתי.  בשלב ב' ניתן לתת היתרי בניה לכל היקפי הבניה וזכויות בניה על פי התב"ע.  כמו כן יש צורך לאשר תב"ע נפרדת לחיבור איזור התעשייה אל כביש 444 ולבצע את החיבורים. ביצוע החיבורים אל כביש 444 יהיה תנאי מוקדם לשלב ב'.  3. תכנית הבינוי:  א. לא יינתן היתר למבנה עם חזית מסחר טרם הכנת תכנית בינוי ועיצוב למקטע והבטחת השתלבות תכנית הבינוי שתבטיח מעבר לתשתיות. יש להבטיח כי הש.צ.פ. לאורך כביש מס' 5614 יהווה הפרדה פיזית בין הכביש לשימושי המסחר הצמודים לו.  ב. תנאי לאישור היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 למגרש או לחלקה המבוקשים למהנדס הועדה המקומית וזאת בהתאם לתכנית הבינוי הכללית שתאושר ע"י הועדה המקומית.  ג. תכניות הבינוי תכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פיתחם של המבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט, תאורה, דרכים, חניות, ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה טופוגרפית.  ד. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.  ה. חזית אחידה לאורך כביש מס' 5614,  1) בנספח בנוי מצ"ב תכנית עם 3 חלופות למעבר המקורה (קולונדה) מנחה, ומתייחסת ל 7 קטעי חזית מסחרית לאורך כביש מס' 5614.  2) המבצע הראשון בכל מקטע יקבע בבחירתו את חלופה אחידה לאורך המקטע בתיאום עם מהנדס הועדה.  3) באישור מהנדס הועדה תינתן סטייה מהתכנית.</p>
6.17	תשתיות
	<p>1. תשתיות:  א. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרש, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.  ב. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, תיעול תקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.  ג. לאחר פרסום הפקדת התכנית ניתן יהיה לאשר ביצוע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית.</p>



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>2. מים :</p> <p>מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת אספקת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים הסתעפויות בקוטר מתאים למבנים ולמגרשים ובהתאם לתקנות משרד הבריאות.</p> <p>3. תאורה ציבורית :</p> <p>על הועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הציבוריים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני ציבור עיקריים. על הועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה ולקחת בחשבון את האופי המקומי של האזור.</p> <p>4. עודפי עפר :</p> <p>א. לא תותר שפיכת עודפי עפר, עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים המאושרים ע"י הרשויות.</p> <p>ב. עודפי חפירה ישמשו למילוי באזורים הנחוצים, במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לשטחים הציבוריים הפתוחים באישור ועדה מקומית אזור התעשייה או יוצאו מחוץ לשטח האתר.</p>	
<p><b>שילוט וסימון</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>שילוט אזור התעשייה יהיה באישור כלהלן :</p> <p>1. שילוט בצמתים : יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.</p> <p>2. שילוט מפעלים : השלט ימוקם בתחום המגרש המגודר ולא יבלוט מעליו. השלט לא יהיה גבוה מ 120 ס"מ ובכל אורך שיידרש, בחלקו הימני של השלט ירשם מספר המגרש.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>גדרות :</p> <p>חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחים מחומרים נאים ואיכותיים בקו עליות אופקי ובגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל קיר תומך. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>מבנים להריסה :</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה (קו צהוב מרוסק), ייהרסו עפ"י הוראה בכתב של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. מבנים ע"ג שטחי הציבור, גם אם לא סומנו, ייהרסו.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11