

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0777011

שכונת דרום ודרום מזרח ג' לג'וליה- החלפת תכנית ק/3298



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם, דרום השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק הדרום ודרום מזרחי לישוב ג'לג'וליה. התכנית הנ"ל עניינה הוספת מגרשי מגורים לכפר ג'לג'וליה, תכנית שמשנה ייעוד מחקלאי למגורים, שב"צ, שצ"פ, דרך, שביל ודרך משולבת. בנוסף התכנית מסדירה חלק מנחל קנה העובר את תחום התכנית. התכנית מותחמת בין התכנית המאושרת אפ/במ/39 מצד צפוני ודרומה בתכנית ק/3036 / 1 שאושרה לאחרונה. ומזרחה בתכנית ק/3300 המאושרת. התכנית מחליפה וכוללת את התכנית ק/3298 הממוקדת צפונה לנחל קנה. התכנית מתייחסת בכפיפות לתוכנית תמא/1 ולתכנית תמא/2/4 ומחליפה את התכנית אפ/100, מח/255 ו ק/3300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת דרום ודרום מזרח ג'לג'וליה-החלפת תכנית ק/3298

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית 451-0777011

שטח התכנית	1.2
------------	-----

59.727 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם, דרום השרון
קואורדינאטה X	195975
קואורדינאטה Y	672833

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת דרום ודרום מזרח ליישוב ג'לג'וליה וכוללת חלק מנחל קנה. התכנית ממוקמת דרומה לתכנית אפ/במ/39 וצפונה לתכנית ק/3036.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'לג'וליה - חלק מתחום הרשות: ג'לג'וליה

נפה פתח תקווה

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
7506	מוסדר	חלק		27-28, 30-35, 37-39
8895	מוסדר	חלק		1-2, 12, 17, 22

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
08/08/1993		4132	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/100 ממשיכות לחול.	החלפה	אפ/100
24/08/2016	9317	7327		החלפה	מח/255
11/12/2016	1416	7397		החלפה	ק/3300



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עיסא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	13: 33 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות פתרון קצה	17: 06 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021	10	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	23: 08 13/12/2021	מחמוד עיסא	10/10/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון	19: 56 07/10/2021	עדאלה גבאלי	13/09/2021	36	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים	17: 01 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים-מלל	17: 05 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021	7	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניהול מי נגר	20: 01 07/10/2021	רונאל טל-ברזילי	07/10/2021	25	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	19: 59 07/10/2021	רונאל טל-ברזילי	07/10/2021	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1	13: 42 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-מלל	17: 08 12/10/2021	סעיד מרגייה	12/10/2021	24	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	13: 19 10/10/2021	זהר דבורי	10/10/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח	13: 16 10/10/2021	זהר דבורי	10/10/2021	12	1: 1	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תחבורה	23: 36 28/10/2020	מען עבד אלראזק	15/10/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חתכים	18: 26 24/01/2021	מען עבד אלראזק	16/10/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ודרכים	15: 26 13/09/2021	מען עבד אלראזק	16/10/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	21: 51 13/12/2021	מחמוד עיסא	04/01/2020		1: 1250	מנחה	תשריט התכנית

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		רשות מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396791		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'לג'וליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396791		

(1) כתובת: ג'לג'וליה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מתמוד עיסא	87597		כפר קאסם	(1)		03-9071117	03-9071117	issamah63@gmail.com
מודד	מודד	עבד אלמונעם ג'יוסי	926		ג'לג'וליה	(2)		03-9396510		abed1969@netvision.net.il
שמאית	שמאי	עדאלה גבאלי	1132		טייבה	(3)		09-7992765		aida_jab@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר דבורי	78655		פתח תקוה	(4)	14	03-9229954		zohar@zdvori.co.il
	יועץ	רונאל טל-ברזילי		הידרומודל	קרית אונו	(5)		03-6356858		office@hydromodul.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	סעיד מרגייה	27113		יפיע	(6)		04-6011228		samarji99@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(7)		04-8126333		office@bisaneng.com

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: גלגוליה.

(3) כתובת: טייבה.

(4) כתובת: משה דיין.

(5) כתובת: תד 895.

(6) כתובת: ת.ד. 1096.

(7) כתובת: ת.ד. 3193.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תכנון שכונת מגורים כולל דרכים, שבילים, ש.ב.צ. וש.צ.פ. לשכונה דרום ודרום מזרח, הסדרת נחל קנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, דרכים.

הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

הסדרת נחל קנה.

קביעת מגבלות בנייה למגורים ולמבני ציבור באיזור רדיוס מגן ב'.

קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102, 103, 105 - 107, 113, 114, 117 - 119, 128, 129, 131 - 133
מגורים ג'	104, 108 - 112, 115, 116, 120 - 127, 130, 134 - 136
מבנים ומוסדות ציבור	101
קרקע חקלאית	205, 207
שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
נחל/תעלת נחל	301, 302
דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
דרך משולבת	203, 213 - 215
שביל	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	203, 213 - 215
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	102, 103, 105 - 107, 113, 114, 117 - 119, 128, 129, 131 - 133
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	104, 108 - 112, 115, 116, 120 - 127, 130, 134 - 136
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	301, 302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	205, 207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	203, 213 - 215
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	101
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	102, 103, 105 - 107, 113, 114, 117 - 119, 128, 129, 131 - 133
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	104, 108 - 112, 115, 116, 120 - 127, 130, 134 - 136
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	301, 302
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	205, 207
גבול מגבלות בניה	שביל	202
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	217
גבול מרחב תכנון	דרך משולבת	215
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	102, 106, 107
גבול מרחב תכנון	מגורים ג'	109
מבנה להריסה	דרך מוצעת	212, 217
מבנה להריסה	דרך משולבת	213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	129, 128, 119, 118, 107, 103
מבנה להריסה	מגורים ג'	130, 127 - 125, 120, 109, 108, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	217, 212, 211, 206, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	215 - 213, 203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	117, 114, 113, 107 - 105, 103, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	133 - 131, 129, 128, 119 - 120, 116, 115, 112 - 108, 104 136 - 134, 130, 127
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	207, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	209, 208, 204

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	51,020.26	85.42
נחל	8,706.55	14.58
סה"כ	59,726.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,746.35	11.30
דרך משולבת	571.92	0.96
מבנים ומוסדות ציבור	2,578.51	4.32
מגורים ב'	6,575.81	11.01
מגורים ג'	12,384.6	20.74
נחל/תעלת נחל	8,706.55	14.58
קרקע חקלאית	10,708.82	17.93
שביל	64.4	0.11
שטח ציבורי פתוח	11,389.85	19.07
סה"כ	59,726.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ושטחי שירות למגורים. מחסן 15 מ"ר. במפלס הכניסה הקובעת : שטח משותף למבואת כניסה ושימושים המשרתים את דיירי הבניין כגון חדרי אשפה, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, חצרות משותפות, שבילים ורחבות לדיירי הבניין, דירות גן וחצירות פרטיות עבורן. החנייה תמוקם בקומה המפולשת ובשטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת : מגורים, שירותי בניין ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות רשות הבריאות רשאית לאשר בניה באזור מגן ב' או קטנים מן האמור בתקנת משנה (ב) מגוון בנייני מגורים או מסחר או מבני ציבור .
ב	אדריכלות מחסן 15 מ"ר, תמהיל : יוקצו יח"ד קטנות בשיעור 20% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) בנוסף מרפסת 12 מ"ר.
ג	אדריכלות מגורים ב' בתחום רדיוס מגן ב' לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.
ד	מרתפים המרתף ישמש למגורים בנוסף לשטחי שירות בניין ומחסנים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים מגורים ושטחי שירות למגורים. מחסן 15 מ"ר. במפלס הכניסה הקובעת : שטח משותף למבואת כניסה ושימושים המשרתים את דיירי הבניין כגון חדרי אשפה, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, חצרות משותפות, שבילים ורחבות לדיירי הבניין, דירות גן וחצירות פרטיות עבורן. החנייה תמוקם בקומה המפולשת ובשטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת : מגורים, שירותי בניין ומחסנים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות רשות הבריאות רשאית לאשר בניה באזור מגן ב' או קטנים מן האמור בתקנת משנה (ב) מגוון בנייני מגורים או מסחר או מבני ציבור .

4.2	מגורים ג'
ב	אדריכלות מחסן: 15 מ"ר, תמהיל: יוקצו יחיד קטנות בשיעור 20% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) בנוסף מרפסת 12 מ"ר.
ג	אדריכלות מגורים ג' בתחום רדיוס מגן ב' לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.
ד	מרתפים המרתף ישמש למגורים בנוסף לשטחי שירות ומחסנים
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מבני ציבור לחינוך, קהילה, תרבות ודת. גני ילדים פעוטונים, מעונות יום וכדומה. שימושים המשרתים את הנ"ל כגון: משרדים, מיגון וחדרי בטחון, מחסנים, שירותים וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות רשות הבריאות רשאית לאשר בניה באזור מגן ב' או קטנים מן האמור בתקנת משנה (ב) מגוון בנייני מבני ציבור.
ב	אדריכלות מבני ציבור בתחום רדיוס מגן ב' לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.
ג	אדריכלות המתחם יהיה נגיש לבעלי מגבלות גופניות.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים חקלאות, חממות מחסנים חקלאיים. פעילות חקלאית.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים לגנון, נטיעות, מתקני משחק ושבילי אופניים.
4.5.2	הוראות
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים א. ניקוז וזרימת נחל, שטחים פתוחים, עבודות פיתוח נוף, עפר ותימוך, מרכיבים להשהיית זרימה ומי נגר וחילחול, שבילים להולכי רגל, מעברים וגשרים, קווי תשתיות. ב. שימושים באפיק הנחל: 1. פעולות להשבה ושיקום הנחל: פיתולים ותוואי מקורי וכן הבטחת ערכיו האקולוגיים של

4.6	נחל/תעלת נחל
	<p>הנחל.</p> <p>2. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה ובכללן הטית זרימות להגנה על רכוש ונפש מפני שטפונות.</p> <p>3. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת המים בנחל וכן מתקני מחקר וניטור.</p> <p>ג. שימושים ברצועת המגן :</p> <p>1. כול השימושים המותרים באפיק הנחל.</p> <p>2. שבילים או דרכי שירות לא סלולות אשר יורחקו ככול הניתן מין האפיק כך שלא יפגע תפקוד הנחל ותימונע, ככול האפשר, פגיעה בערכי טבע.</p> <p>3. שילוט ועמדות תצפית.</p> <p>ד. שימושים ברצועת ההשפעה :</p> <p>1. כול השימושים המותרים ברצועת המגן.</p> <p>2. כול השימושים המותרים ביער נטע אדם כמפורט בסעי' 1.2.4 ו- 1.5.5 לתמ"א 1 בפרק שטחים מוגנים.</p> <p>3. פעילות חקלאית ללא מבנים.</p> <p>4. מתקני תשתית וקווי תשתית, דרכים ומסילות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חצית הנחל ע"י כבישים או גשרים תתואם עם רשות ניקוז ואדריכל נוף.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>רום הבנייה המינמלי יהיה שווה למפלס ההצפה בתוספת 0.5 מ', בכך רום הבינוי המינמלי במערב התכנית יהיה 36.2 מ', ורום הבינוי המינמלי במזרח התכנית יהיה 39.2 מ'.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>גשרים להולכי רגל לחצית הנחל יתוכננו מחומרים קלים(מתכת או עץ) וישלבו אלמנטים עיצוביים המאפיינים גשרי אבן ישנים ומעקות בטיחות.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>נחל קנה יתוכנן כנחל פתוח בעל אופי טבעי ולא תותר סגירתו במובל פתוח או סגור. לאורך הנחל יפותח שצ"פ כפארק עירוני לינארי שבגדה יפותח מוקדי עניין כגון : שבילי אופניים והולכי רגל שיאפשרו תנועה רציפה לאורך הנחל, פינות ישיבה, מצפורים מתקני משחק.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>נחל קנה- תאי שטח 301-302</p> <p>1. הוראות פיתוח :</p> <p>א. באזור זה תותר הסדרת נחל קנה עפ"י נספח ניקוז וניהול מי נגר, ובתאום עם רשות ניקוז.</p> <p>ב. תותרנה עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>ג. תותר הקמת מעבירי מים במפגשי הנחל עם דרכים חוצות.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה של צמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת מים בתחום תא השטח ללא אישור רשות הניקוז.</p> <p>ה. תובטח גישה לנחל לרשות ניקוז, לשם ביצוע פ עולות להבטחת זרימת הנחל.</p> <p>2. עבודות עפר לדרכים במקביל או החוצות נחל :</p> <p>א. תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המקבילות לנחל ולדרכים החוצות.</p>



נחל/תעלת נחל	4.6
<p>ב. תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך, מסלעות וכו'.</p> <p>ג. תכניות לעבודות העפר והתימוך שבסעיפים א) ו-ב) לעיל יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.</p> <p>1.1. כלל התכנית</p> <p>1. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה אישור נספח הניקוז.</p> <p>2. ההנחיות העקרוניות לתכנון והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מונה הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>3. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>4. מפלסי ההצפה נקבעו ל 36.2 מ' במזרח התוכנית, ו 39.2 מ' במערב התכנית. כל בניה חדשה תבנה לפי מפלסי 0.0 אלה.</p> <p>לרבות כניסות לחניונים תת-קרקעיים ומרתפים תת-קרקעיים. בניה מתחת לרום זה תהיה באישור מהנדס ועדה מקומית, מותנה בהסדרת נחל קנה ולאחר התייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>5. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>6. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.</p> <p>1.2. שצ"פ הצמוד לנחל קנה- תאי שטח 210-208, 220 תאי שטח אלה הם חלק מחתך הנחל ומאפשרים זרימה גם בהסתברות של 1%, בתאי שטח אלה תותר בניית סככות קלות, מתקנים הנדסיים ודרכים בלבד ללא בניה כבדה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
לכלי רכב, והולכי רגל	
הוראות	4.7.2
דרך משולבת	4.8
שימושים	4.8.1
לכלי רכב, והולכי רגל	
הוראות	4.8.2
שביל	4.9
שימושים	4.9.1
לכלי רכב, והולכי רגל	

	שביל	4.9
	הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	3	15	50	200	(1) 1290		400	3470			2579	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	(3) 4	18	50	4	(1) 250		(2) 240	560	502	350		- 102 105, 103 , 107 - - 113 117, 114 , 119 - - 128 131, 129 133 -	מגורים	מגורים ב'
5	4	(3) 4	18	50	8	(1) 400		(2) 480	1120	724	513		108, 104 , 112 - - 115 120, 116 , 127 - 134, 130 136 -	מגורים	מגורים ג'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		צידי			
		5	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 12	1	3	102 - 103, 105 - 107, 113 - 114, 117 - 119, 128 - 129, 131 - 133	מגורים	מגורים ב'
(4) 12	1	3	104, 108 - 112, 115 - 116, 120 - 127, 130, 134 - 136	מגורים	מגורים ג'

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:

יוקצו יח"ד קטנות בשיעור 20% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) בנוסף מרפסת 12 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שירותי בניין ומחסנים.
- (2) 60 מ"ר ליח"ד.
- (3) או 4 על עמודים.
- (4) ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	רום הבנייה המינמלי יהיה שווה למפלס ההצפה בתוספת 0.5 מ', בכך רום הבינוי המינמלי במערב התכנית יהיה 36 מ', ורום הבינוי המינמלי במזרח התכנית יהיה 39.8 מ'.
6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	כתנאי להיתר בניה יבוצע הטמעה של נספח ניהול הנגר הכולל בניה משמרת מים בהתאם להוראות תמ"א 1.
6.3	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי	כפוף להוראות תכנית תמא/2/4
6.4	בינוי ו/או פיתוח	גובה מינימלי, מעל רום שיטפון החזוי לרצפת מבנים לדרכים ולמתקנים הנדסיים. רום הבניה המינמלי יהיה שווה למפלס ההצפה בתוספת 0.5 מ'. בכך רום הבינוי המינמלי במערב התוכנית יהיה 36 מ', ורום הבינוי המינמלי במזרח התוכנית יהיה 39.8 מ'.
6.5	עתיקות	אם יימצא בתחום התכנית שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
6.6	חניה	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. כל החניה תהיינה בתוך המגרש. החניה תמוקם בשטח המגרש ובקומה המפולשת.
6.7	איכות הסביבה	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. ב. - כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. ג. ניקוז:</p> <p>- ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.</p> <p>- כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גינון בלבד.</p> <p>- כל המגרשים יחוברו לצנרת הניקוז ולא תהיה שפיכה ישירה מכל מגרש אלא בצורה מרוכזת דרך צנרת הניקוז.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>



6.9	איחוד וחלוקה
	<p>השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>



6.10	ניהול מי נגר
	<p>-לפחות 20% משטח המגרש הבנוי יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנ"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרת, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף וכד').</p> <p>-מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים. ככל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש. לא תתאפשר הזרמת מי גשמים למערכת הניקוז העירונית.</p>



6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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. _____.</p> <p>ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.12	פסולת בניין
	היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר

פסולת בניין	6.12
<p>בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פיניו פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין. בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
כפוף להוראות תכנית תמא/2/4	
	6.14
יוטל וייגבה ע"י הועדה המקומית קסם.	
הריסות ופינויים	6.15
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
הוראות בזמן בניה	6.16
<p>מטרדים בזמן הקמה :</p> <p>1. מניעה והפחתת מפגעי ומטרדי אבק</p> <p>- ככלל ינקוט הקבלן את האמצעים הבאים :</p> <p>א. אהרטבה : הרטבה שוטפת של משטחי עבודה והתארגנות של הציוד לגריסה, של עירומי עפר ושל נתיבי הנסיעה של משאיות ורכב עבודה בדרכי עפר ובתחום העבודות בעיקר בחודשי הקיץ</p> <p>ב. במיקום בשטח : ערימות העפר וציוד הגריסה ימוקמו, ככל הניתן, באזורים המוגנים מרוח ג. אמצעים פיזיים משלימים : מכונות הקידוח יצוידו בקולטי אבק. כיסוי משאיות למניעת פיזור והתעופפות אבק.</p> <p>ד. התנהלות בשטח : הקבלן ינקוט אמצעים לריסון מהירות הנסיעה של משאיות בדרכי עפר למקסימום 30 קמ"ש, ויציב תמרורים לאורך דרכי העבודה ובצמתים בהתאם.</p> <p>אם יידרש ניטור אבק, יכין הקבלן תוכנית לניטור האבק. הניטור יבוצע בהתאם לנוהל ניטור אבק של הוות"ל, כמפורט להלן. דוחות ניטור האבק יועברו לידיעת הוות"ל באמצעות מנהל הפרויקט לפחות אחת לחודש עד ה 15 לחודש, אלא אם כן ייקבע אחרת בהתאם לנוהל.</p> <p>מלבד הרטבת השטח, יוכל הקבלן להשתמש באמצעים הבאים למניעת מטרדי אבק : סלילת דרכי גישה בחומר מקורצף, חומר מהודק גרוס, ריסוס חמרים מפחיתי אבק וכיו"ב, בתנאי שקיבל</p> <p>לכך אישור מהנהלת הפרויקט וממלווה הביצוע מטעם הוות"ל.</p> <p>אם משתמשים באמצעי הרטבה :</p> <p>א. אהרטבה במים מליחים ובקולחים אסורה) תותר רק באישור משרד הבריאות ורשות המים בכדי למנוע התעופפות חול ואבק מערימות העפר, תבוצע הרטבת ערימות העפר או כיסוי במידת הצורך.</p> <p>ג. עבודות קידוח כלונסאות ייעשו בהרטבה רצופה ובכיסוי פתח פליטת החומר.</p> <p>2. מניעה והפחתת של מפגעי רעש ורעידות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

הוראות בזמן בניה**6.16**

הקבלן המבצע אחראי למנוע או להפחית באופן שוטף יצירת מטרדי רעש ורעידות בעת עבודות ההקמה מהמתקנים, מכלי צמ"ח ומשאיות ומהפעילות באתרי העבודה, בעיקר באזורים הסמוכים לשימושים רגישים כגון מבני מגורים, מבני ציבור ומבנים רגישים. טיפול בעודפי בטון:

-תוקם עמדה לשפיכת עודפי בטון ולשטיפת שוקת המערבל עם שילוט הכוונה.
-עודפי הבטון יפוגו מהאתר לאתר פסולת גושית מאושר.

-באזורי שטיפת צמ"ח תוצבנה מאצרות שתרוקנה מעת לעת משאריות בטון ומחומרי בנייה אחרים.

-שטיפת משאבות בטון תבוצע במים, ורק באתר לשפיכת עודפי בטון ושטיפת שוקת של מיקסרים.

-אם יש כמה אתרי שטיפת בטון יש לדאוג למרחק סביר ביניהם.
3.2 שימוש בבנטונייט:

-טרם תחילת העבודות יוכן בור איסוף מיוחד סמוך לאתר העבודה, אשר יאפשר את ניקוז הבנטונייט. עודפי הבנטונייט ייאספו וימוחזרו או יישלחו לאתר סילוק מאושר.
-תיאסר הזרמה של מים עכורים ובנטונייט לערוצים טבעיים ולנחלים.

4. עודפי עפר

-טיפול בעודפי החפירה בהתאם לסעיף 4 "עבודות עפר גסות" בנוהל 6 ובהתאם להוראות התוכנית.

-אחסון עודפי עפר במקומות המאושרים לכך בתחומי הקו הכחול של התוכנית.
-אחסון אדמת חישוף בתוך גבולות התוכנית: ערימות אדמת חישוף לשיקום נופי תגודרנה ויוצב בהן שילוט למקורן ולייעודן.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התכנית.

