

1

4062693-130



משרד הפנים  
מחוז מרכז  
22.06.2014  
נתקבל  
תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית משנה מיום  
15/7/14  
תאריך אדריכלות תכנון  
מתכנת מחוז מרכז

**מרחב תכנון מקומי - קסם**

**תכנית מפורטת מס' ק/3300**

תכנון מחדש ע"י איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים  
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

11 חל (11)  
7 + 7  
כחלק (11)  
כא 106

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
28/1/14 3300 ק  
להפקיד את התכנית  
6.8.14  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

שנוי לתכנית מס' ק/3287  
שנוי לתכנית מס' אפ/100  
שנוי לתכנית מס' משמ/68 (שד)  
מחוז - המרכז  
נפה - פתח תקווה  
מועצה מקומית - גילגוליה

א. תחולת התכנית	- תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. <b>התכנית כוללת:</b>
	גוש: 7506 חלקות: 21, 24-26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 חלקי חלקות: 22, 23, 27-29, 31, 32, 33, 34, 35
	גוש: 7636 חלקי חלקות: 31
	גוש: 8895 חלקות: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 חלקי חלקות: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
	<b>בשטח התכנית נכללים:</b> 1. קטע משטח חקלאי בחלק הצפוני מזרחי של גילגוליה. 2. רצועת השטח החקלאי שבין השטח הבנוי בדרום מזרח גילגוליה ולבין כביש 6 ונחל קנה.
ב. גבולות התכנית	- התכנית כוללת שני מתחמים המסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
ג. בעל הקרקע	- מדינת ישראל ורשות פיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "קסם" ואחרים.
ד. יוזם התכנית	- מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז באמצעות החברה לתכנון מיסודה של סי.פי.אם בע"מ והמועצה המקומית.
ה. המתכנן	- ברכה אור אדר', טוב 5 ק.אונו, 55022 טל. 03-5357933
ו. שטח התכנית	- 141.341 דונם
	2/...

<p><b>מסמכי התכנית כוללים :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות התכנית (10 עמודים סה"כ) - מחייב.</li> <li>2. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל תכנית התמצאות בקנה מידה 1:2500 וכולל תרשים סביבה בקנה מידה 1:50,000 - מחייב.</li> <li>3. נספח בינוי וחתכים בקנה מידה 1:1250 כולל תכנית התמצאות בקנה מידה 1:2500 - מנחה (למעט קווי בניה מחייבים במגרשים עם שטח פרטי פתוח).</li> <li>שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבינוי בנספח.</li> <li>4. נספח הסדרת נחל קנה (גיליון אחד) ללא קנה מידה - מנחה. שינויים יותרו רק באישור רשות ניקוז וברקון ובאישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות ההסדרה בנספח.</li> <li>5. נספח תנועה וחניה (גיליון אחד) בקנה מידה 1:1000 - מנחה. שינויים בלתי מהותיים מההוראות הנספח, מבלי שיהוו שינוי לתכנית, יותרו באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.</li> <li>6. נספח ביוב בקנה מידה 1:2500 (גיליון אחד ומסמך בן 9 עמודים סה"כ - מנחה). שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות.</li> <li>7. נספח ניקוז בקנה מידה 1:1250 (2 גיליונות ומסמך בן 11 עמודים סה"כ) - מנחה. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות.</li> <li>8. נספח נופי (2 גיליונות) לנחל קנה - מנחה. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות תכנון הנוף בנספח.</li> <li>9. טבלאות איזון והקצאה (גיליון אחד ומסמך בן 22 עמודים סה"כ) לחלק מהמתחם הדרומי של התכנית.</li> </ol> <p>מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תגברנה הוראות התכנית על כל יתר המסמכים והתשריט יגבר על הנספחים.</p>	-	<p><b>ז. מסמכי התכנית</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון מחדש, כחלק מחטיבת תכנון אחת ביחד עם תכנית שד/5/1004, של השטח הנזכר בסעיף אי לעיל.</li> <li>2. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, של חלק מהמתחם הדרומי של התכנית.</li> <li>3. תוספת 376 יח"ד.</li> <li>4. תוספת שטחים לצרכי ציבור בחלק הצפוני מזרחי ובחלק הדרומי מזרחי של הישוב גילגוליה, על ידי שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ולצרכי ציבור.</li> <li>5. השלמת כביש טבעת בחלק המזרחי של הישוב וחיבורו לכביש 5233 בדרום.</li> </ol> <p><b>וזאת על ידי :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. קביעת אזורי מגורים ב' ו- ג' - במקום שטח לקרקע חקלאית</li> <li>7. קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח - במקום שטח לקרקע חקלאית.</li> <li>8. התווית דרכים חדשות, חניות ושבילים.</li> <li>9. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.</li> <li>10. קביעת הוראות להסדרת ערוץ נחל קנה העובר בתחום שטח התכנית.</li> </ol>	-	<p><b>ח. מטרת התכנית</b></p>
<p>במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית - תקבענה הוראות תכנית זו.</p>	-	<p><b>ט. יחס התכנית לתכניות אחרות</b></p>

<p>התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיבור בפועל של מועצה מקומית ג'לגוליה למט"ש דרום השרון לאחר הפעלתו במתכונת החדשה והמשודרגת.</li> <li>2. אישור משרד הבריאות על גמר ביצוע תיקון הליקויים במערכות הביוב בהתאם לממצאי הסקר שיבוצע.</li> <li>3. גמר ביצוע בפועל של אחד מהחיבורים המפורטים להלן על פי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. סלילת דרך מס' 3 וחיבורה לכביש מס' 444.</li> <li>ב. סלילת דרך מס' 2 וחיבורה לכביש מס' 5233.</li> </ol> </li> <li>4. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקת מגרשים שתבוצע על ידי מודד מוסמך.</li> <li>5. אישור הוועדה המקומית לתכניות פתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית ומתואם עם תכנית פיתוח ותשתיות של תכנית שד/5/1004, כמפורט בסעיף יח' (1) (ג') (1) (2) (4) (5) (6). רשימת הצמחים שבתכנית הפיתוח הנופית לנחל קנה וגדותיו- תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>6. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח בקנה מידה 1:100 למגרש נשוא ההיתר כמפורט בסעיף יח' (1) (ג') (3).</li> <li>7. היתר הבנייה יציג את אפשרות המימוש ו/או המימוש העתידי של המספר המירבי של יחידות הדיור המותרות בכל מגרש ומקומות החניה, הנדרשים עבור יחידות אלה, בתחום המגרש- כפי שמצויין בסעיפים יד', טו', כב' שלהלן.</li> <li>8. גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת תשתיות קיימות - ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>9. תנאי להיתר בניה בתחום 180 מ' ועד 400 מ' ממאגר חורשים, הוא שינוי יעוד מאגר חורשים למאגר קולחין שלישוני.</li> <li>10. לתאי שטח 459, 460, 461, 463, 464, 472, 473, 474, 476, כל אחד מהם בנפרד, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום כביש מס' 21- ברצועת הכביש הגובלת בתא השטח נשוא היתר הבנייה.</li> <li>11. לתאי שטח 462, 467, 471, כל אחד מהם בנפרד, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום כביש מס' 9 ובתחום כביש מס' 21- ברצועות הכבישים הגובלות בתא השטח נשוא היתר הבנייה.</li> <li>12. לתא שטח 466, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום תא שטח 642.</li> <li>13. לתא שטח 467, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום תא שטח 642, בתחום כביש מס' 9 ובתחום כביש מס' 21, ברצועות הכבישים הגובלות בתא שטח זה.</li> <li>14. לתא שטח 475, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום תא שטח 634.</li> <li>15. לתאי שטח 317, 318, 319 כל אחד מהם בנפרד, יוצא היתר בנייה רק לאחר הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים, הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה והנמצאים בתחום תא שטח 701, בתחום תא שטח 801 ובתחום כביש מס' 2 ברצועת הכביש הגובלת בתא השטח נשוא היתר הבנייה.</li> <li>16. הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה הקיימים במגרשים נשוא ההיתר.</li> <li>17. על היתרי בניה לביצוע דרכים, פיתוח ותשתיות, יחולו הסעיפים 4,5 ו-8 בלבד.</li> <li>18. תנאי לסלילת דרך מס' 2 יהיה תכנון אפשרות לזרימת מים מאפיק הנחל לאזור השטח החקלאי ותיאום עם רשות ניקוז ירקון.</li> </ol>	<p>י. מתן היתרי בניה -</p>
<p>תנאי לאיכלוס בשטח התכנית יהיה השלמת בניה ושלבי בניה, כאמור בסעיף כד' להלן.</p>	<p>יא. תנאים לאיכלוס -</p>

<b>י. רשום דרכים ושטחים ציבוריים</b>	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה. בתכנית באיחוד וחלוקה, המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מקרקעין שהנם מקרקעי ישראל אשר יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
<b>יג. מועד משוער לביצוע</b>	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**יד. לוח אזוריים וטבלת זכויות:**

קווי בנין (1* (3* (4* (5*	תכנית מירבית	גובה מירבי מעל 0.00 במ' (1* (6*	שטח שרות			שטח עיקרי			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מיערי במ"ר	האזור
			מתחת 0.00	מעל 0.00	ק' א' ב' ג'	מתחת 0.00	מעל 0.00	ק' א' ב' ג'				
3	5	4	40%	14.0 מ'	40%	40% 8% 8% 8%	ק' א' ב' ג'	-	32% 32% 32%	ק' א' ב' ג'	390	מגורים ב' (1* (2* (3*
			40%	64%	-	96%	סה"כ שטחי בנייה:					
			200%									
3	5	4	40%	14.0 מ'	40%	40% 8% 8% 8%	ק' א' ב' ג'	-	32% 32% 32%	ק' א' ב' ג'	600	מגורים ב' (1* (2*
			40%	64%	-	96%	סה"כ שטחי בנייה:					
			200%									
3	5	4	40%	17.0 מ'	40%	40% 8% 8% 8%	ק' א' ב' ג' ד'	-	32% 32% 32% 32%	ק' א' ב' ג' ד'	390	מגורים ג' (1* (2*
			40%	72%	-	128%	סה"כ שטחי בנייה:					
			240%									
3	5	4	40%	17.0 מ'	40%	40% 8% 8% 8%	ק' א' ב' ג' ד'	-	32% 32% 32% 32%	ק' א' ב' ג' ד'	600	
			40%	72%	-	128%	סה"כ שטחי בנייה:					
			240%									
5/...			240%			סה"כ שטחי בנייה:						

שטח ציבורי פתוח	ראה תכליות בסעיף טז'
שטח פרטי פתוח	ראה תכליות בסעיף טז'
נחל	ראה תכליות בסעיף טז'
דרך/שביל	ראה תכליות בסעיף טז'
קרקע חקלאית	ראה תכליות בסעיף טז'

הערות:  
 1' באזורי מגורים בלבד, ניתן להעביר 15% מהשטחים העיקריים לגג המבנה. במקרה כזה לגובה המירבי של המבנה יתווספו 3.0 מ' נוספים.  
 2' בקומת עמודים מותרים שימושי שרות בלבד.  
 3' הוראות למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח, כולל קווי בניה, ראה בסעיף יט' להלן.  
 4' במגרשים פינתיים קו בניין אחורי יהיה 3 מ'.  
 5' קווי בניין במגרש 311 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-3 מ'; צדדי-4 מ'; צדדי-6 מ'; קווי בניין במגרשים 312-314 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'; קווי בניין במגרש 315 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ'; קווי בניין במגרש 316 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ'; קווי בניין במגרשים 320-317 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'; קווי בניין במגרשים 480-487 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'; 6' כולל גובה המעקה סביב לגג.

טו. טבלת מאזן חניה:

מקומות חניה דרושים	תקן חניה		מס' יח"ד		שטח בניה מ"ר	יעוד
	תפעולי	פרטי	מגורים ג'	מגורים ב'		
-	48	-	1:1	12	36	מגורים יח"ד עד 120 מ"ר
-	437	-	1:0.75	286	42	מגורים יח"ד מעל 120 מ"ר
	485			376		סה"כ דרוש

מספר מקומות החניה במגרשים יהיה על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהמצוין בטבלה.

<p>טז. תכליות</p> <p>1. תכליות באזור מגורים ב':                  תותר הקמת 3 או 6 יח"ד במגרש, על פי המפורט בלוח האזורים וטבלת הזכויות שבסעיף יד' לעיל.                  2. תכליות באזור מגורים ג':                  תותר הקמת 4 או 6 יח"ד במגרש על פי המפורט בלוח האזורים וטבלת הזכויות שבסעיף יד' לעיל.                  3. תכליות באזור שטח ציבורי פתוח:                  מיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני, מעבר למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, אזורי השהיה לנגר עילי וכו'.                  קו בניין לשימושים חניה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני ומתקנים הנדסיים יהיה 110 מ' מדרך 6.                  4. תכליות באזור שטח פרטי פתוח:                  מיועד לנטיעות ולגינון. לא תותר כל בנייה או חנייה. הכל על פי המפורט בסעיף יט' בהוראות תכנית זו.</p>	-
---	---

<p><b>5. תכליות באזור נחל:</b>  על פי הוראות תמ"א 34/ב'3 ובכפוף לסעיף כ' (5) (9) בהוראות תכנית זו.</p> <p><b>6. תכליות באזור דרך, שביל:</b>  מיועד למעבר להולכי רגל, לתנועת כלי רכב ולכניסה לחניות.</p> <p><b>7. תכליות באזור קרקע חקלאית:</b>  מיועד לחקלאות, מעבר לרכב חקלאי, השהיה ומתקני השהיה לנגר עילי.</p>	
<p><b>1. מים וביוב:</b></p> <p>א. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  ב. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב.  ג. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.  ד. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה וע"ח היזם.  ה. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  ו. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.  ז. וכאמור בסעיפים: י' (1) (2) (5) (8) (9) (16); יח' (1) (ג') (1) (2); כה' (2); כט' ;</p> <p><b>2. ניקוז:</b></p> <p>א. מערכת הניקוז והשתלבותה במערכת הניקוז העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הניקוז.  ב. יובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.  ג. לא תותר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש.  ד. הנגר העילי יקלט בכל מגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת.  ה. אזורי הקרקע החקלאית בשטח התכנית יפותחו באופן שתאפשר השהיית מי נגר עילי בהם.</p> <p>ו. פתרון הניקוז במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע ע"ח היזם.  ז. וכאמור בסעיפים: י' (5) (8) (16); יח' (1) (ב') (ג') (1) (2); כ' ; כה' (2);</p> <p><b>3. חשמל ותקשורת:</b></p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.  ב. קווי מתח עיליים קיימים בתחום התכנית- יועתקו לתת הקרקע  ג. תנתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים.  ד. וכאמור בסעיפים: י' (5) (8) (16); יח' (1) (ג') (1) (2); כה' (1);</p> <p><b>4. פינוי אשפה:</b></p> <p>א. פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.  ב. וכאמור בסעיפים: י' (5) (8) (16); יח' (1) (ג') (1) (2);</p>	<p>יז. מערכות תשתית</p>

<p><b>1. כללי :</b></p> <p><b>א. בינוי -</b>  הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והתכנים.</p> <p><b>ב. תכנית פנויה -</b>  התכנית הפנויה מעל ומתחת פני הקרקע תהיה 30% לפחות. שטח זה מיועד לגינון ולהחדרת מי נגר עילי למי התהום ויהיה פנוי מכל בניה ואספלט.</p> <p><b>ג. פיתוח -</b></p> <p>1. הפיתוח יבוצע על פי תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית. התכנית תאושר על ידי הוועדה המקומית. בתכנית יפורטו:</p> <p>א. מיקום תשתיות עירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה, פינוי אשפה וכו'</p> <p>ב. הסדרת נחל קנה, כמפורט בסעיף כ' להלן.</p> <p>ג. פיתוח השטחים הציבוריים, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, נטיעות, גינון, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר וכו'</p> <p>ד. גבהי 0.0 של הבניינים- בכפוף להסדרת נחל קנה.</p> <p>ה. מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז בשטחי המגרשים.</p> <p>2. עבור השטחים הציבוריים - יוכנו תוכניות פיתוח ותשתיות ע"י ועל חשבון המועצה מקומית/עירייה.</p> <p>3. עבור מגרשי המגורים- יוכנו תכניות פיתוח בקנה מידה 1:100, על בסיס תכנית הפיתוח והתשתיות בקנה מידה 1:250, ע"י ועל חשבון בעלי היתר.</p> <p>4. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח אקוסטי מפורט כמפורט בסעיף כג' להלן.</p> <p>5. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח נופי לכל השטחים הציבוריים ותכנית פיתוח נופית, כולל רשימת צמחים, לנחל קנה וגדותיו.</p> <p>6. כל תכניות הפיתוח ו/או התשתיות והנספחים המוזכרים לעיל, יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p><b>ד. קולטי שמש ודוודים -</b>  קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים על גגות משופעים ימוקמו הקולטים צמודים לגג המשופע.</p> <p><b>ה. מתקנים -</b>  לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית. למיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p><b>ו. שלטים ומתקני פרסום -</b>  לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבניינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.</p>	<p><b>יח. עיצוב אדריכלי</b></p>
<p><b>2. אזור מגורים ב' :</b></p> <p><b>א. גגות -</b>  הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בנייה על הגג בהתאם לאמור בלוח אזורי וטבלת זכויות שבסעיף יד' לעיל ובתנאי שהשטח יהיה צמוד לדירה/דירות שמתחתיו.</p> <p><b>ב. אנטנת T.V.-</b>  תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p><b>ג. חומרי גמר -</b>  המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניחה.</p>	

<p><b>3. אזור מגורים ג':</b></p> <p><b>א. גגות -</b> הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בנייה על הגג בהתאם לאמור בלוח אזורים וטבלת זכויות שבסעיף יד' לעיל ובתנאי שהשטח יהיה צמוד לדירה/דירות שמתחתיו.</p> <p><b>ב. אנטנת T.V.-</b> תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p><b>ג. חומרי גמר -</b> המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.</p>	
<p>1. בשטח המגרש נכלל גם שטח השטח הפרטי הפתוח. 2. זכויות הבנייה במגרש יחושבו מסך הכל שטח המגרש-כולל השטח הפרטי הפתוח. 3. שטח המגרש המיועד למגורים מסומן ב-א'. 4. שטח המגרש המיועד לשטח פרטי פתוח, מסומן ב-ב'. 5. עומק רצועת השטח הפרטי הפתוח הוא 6 מ'. 6. קו הבניין לכיוון השטח הפרטי הפתוח הוא 0 מ'. 7. השטח הפרטי הפתוח מיועד לנטיעות ולגינון. לא תותר כל בנייה או חנייה.</p>	<p><b>יט. מגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח</b></p>
<p>1. הסדרת נחל קנה תעשה תוך טיפול נופי של ערוץ הנחל ושילובו בשטחים החקלאיים שלצידו. 2. לא תותר הסדרה באמצעות תעלות בטון או מבני בטון אחרים. 3. קטע כביש מס' 2- העובר מעל הנחל, יוסדר מעל גשר ולא מעל סוללה ומעביר מים, באופן שכל פיתחת הנחל תהייה גלויה. 4. גובה 0.00 של המבנים הנמצאים עד מרחק של 100 מ' מגדות הנחל, יהיה 1.0 מ' לפחות מעל גובה גדת הנחל ויקבע בתכנית פיתוח ותשתיות. 5. תוואי סופי להסדרת נחל קנה, יקבע בתאום עם רשות ניקוז ירקון. אפשר שחלק מהסדרת הנחל לא יהיה בתחום התכנית. 6. תכנית פיתוח ותשתיות תקבע את התוואי המדויק של חלק הנחל המוסדר בתחום התכנית, לרבות הסדרת אזורי השהיה לנגר עילי ואפשרות לזרימת מים מאפיק הנחל במקרים חריגים. 7. בכפוף לאמור בסעיף קטן 5 לעיל, בסמכות וועדה מקומית להתאים את מיקומו של גשר כביש מס' 2 לתוואי הנחל. 8. לא יותרו עבודות הסדרה בנחל טרם הכנת תכנית פיתוח לנחל. 9. תכנית הפיתוח לנחל תוכן בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב'3 ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז ירקון טרם ביצועה בפועל.</p>	<p><b>כ. הסדרת נחל קנה</b></p>
<p>תותר בניית מרתף בשטח הנמצא מתחת לתכנית המבנה. גובה מרתף המיועד לשטח שירות, לא יעלה על 2.5 מ' נטו.</p>	<p><b>כא. מרתפים</b></p>
<p>1. כללי: לא תותרנה כניסות לחניה מכיוון כביש הטבעת מס' 2 - במגרשים פינתיים, המרחק המזערי לכניסה לחניה מקצה הצומת, יהיה 12 מ' לפחות. 2. <b>מגרשי מגורים:</b> החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר- החניות בתוך תחומי המגרשים.</p>	<p><b>כב. חניות</b></p>



<p>1. בשורה הראשונה של הבינוי (בהתייחס לכביש 6 ארצי):      בכל מבני המגורים שגובהם עד (ועד בכלל) 3 קומות על עמודים-      אין צורך במיגון אקוסטי.      עבור בניית קומה חלקית נוספת, כמפורט בסעיף יד' הערה מס'      (1*) לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן      אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים.      2. בשורה השניה של הבינוי (בהתייחס לכביש 6 ארצי):      בכל מבני המגורים שגובהם עד (ועד בכלל) 4 קומות על עמודים-      אין צורך במיגון אקוסטי.      עבור בניית קומה חלקית נוספת, כמפורט בסעיף יד' הערה מס'      (1*) לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן      אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים.</p>	<p>כג. מיגון אקוסטי      מכביש ארצי      מס' 6</p>
<p>1. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל      שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין- עד מלוא ההיקף המורשה      בהיתר הבניה. תנאי זה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.      2. בהיתר בניה להשלמת זכויות בניה במגרש, יש לתאם גובה      הקומות, צורת הגג, חומרי הבניה ואופי המבנה- למבנה השלב      הקודם.</p>	<p>כד. שלבי בניה</p>
<p>1. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת דרך      המגרשים.      מיקום קו תשתית כנ"ל, יהיה לאורך גבול המגרש ובתחום רוחב      רצועה שלא תעלה על 1 מ'.      2. תשמר זכות מעבר להנחת קווי ביוב ו/או ניקוז ציבוריים בתחומי      מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז      באמצעות שטחי דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים.      מיקום קו תשתית כנ"ל, יהיה לאורך גבול המגרש ובתחום רוחב      רצועה שלא תעלה על 1 מ'.      3. תנתן זכות מעבר לכניסת כלי רכב לחניה בשבילים שרוחבם 4 מ'      לפחות.      4. בתא שטח 801 ובתא שטח 802, תשמר זכות למעבר      רכב חקלאי לחציית נחל קנה.</p>	<p>כה. זכויות מעבר</p>
<p>1. הגדלת מס' הקומות במגרשים, למעט האמור בסעיף יד' הערה      מס' (1*) לעיל - תחשב כסטייה ניכרת.      2. ניתן לבנות על מגרש שישנה סטייה מזערית בגודלו המינימלי-      באישור ועדה מקומית.</p>	<p>כו. שינויים      וסטיות</p>
<p>במסגרת תכנית זו, לא יחולו פיצויים בגין כביש ארצי מס' 6 או      תכניות אחרות.</p>	<p>כז. פיצויים בגין      כביש ארצי      מס' 6</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p>כח. היטל השבחה</p>
<p>בנייה ברדיוס מגן ב' של קידוח ג'לג'וליה תאושר בכפוף לקבלת      מסמך הנדסי המפרט את השיפור הנדרש במערכות הביוב הקיימות      בסמיכות לקידוח (כולל מחוץ לתכנית) כולל לוי' לביצוע האמור      והתאמתו לדרישות משרד הבריאות בנושא.</p>	<p>כט. בנייה ברדיוס      מגן ב' של      קידוח ג'לג'וליה</p>
<p>התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו      הוראות תמ"א 37ב' ונגזרותיה.</p>	<p>ל. צינור הגז      הטבעי</p>

10/...

סי.פי.אס. נמלול בנייה בע"מ  
א'פ'ס'פ'ג

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

**הרכה אור אורי**

טוב 5, קרית אונו 55022  
טל' 5357933 פקס' 5357934

חתימת המתכנן  
GLG-KSF

אין להגות כל זכות לשינוי בתכנון שזור ונהיה  
 מונמאת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה  
 לממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו  
 הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת  
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת  
 העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן  
 חתימתנו ויתנת אך ורק מנקודת מבט תקינות,  
 והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

17-06-2014  
 שות מקרקעי ישראל  
 מרחב עסקי מרכז

**אמגדי**  
 אדריכל המתכנן