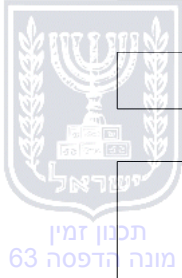


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0766485

ג'לג'וליה - מתחם 3



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/01/2021

להפקיד את התכנית

ליה ביר

15/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם 3 בג'לג'וליה הוא מתחם מגורים על פי תכנית המתאר מח/255. מטרת תכנית זו לקבוע ולפרט שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בנייה למתחם זה בהתאמה לתכנית המתאר. התכנית מאפשרת הקמה של 419 יחידות דיור בצפיפות של כ- 11 יח"ד/ד', מבני ציבור, תעסוקה, מסחר ומשרדים. כמו כן, מכילה התכנית מוקד לשירות כלל היישוב לפעילות פנאי, נופש וספורט ופארק ציבורי פתוח הכולל את רצועת נחל קנה. התכנית נותנת גם מענה בצרכי ציבור ותשתיות לתא שטח שנקבע בתכנית המתאר כ"שטח לתכנון בעתיד". * דברי הסבר בערבית בנספח להוראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג'לג'וליה- מתחם 3

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

451-0766485

מספר התכנית

195.381 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	קסם, דרום השרון
	קואורדינאטה X	195500
	קואורדינאטה Y	672800

1.5.2 תיאור מקום גילג'וליה, מתחם 3 לפי תכנית מתאר מח/255. מדרום לנחל קנה, ממזרח לדרך 444.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילג'וליה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7507	מוסדר	חלק		31
7508	מוסדר	חלק	10	11, 23, 25, 155, 159, 211
7510	מוסדר	חלק		39
7584	מוסדר	חלק		3-5, 8
8895	מוסדר	חלק		1-2, 7, 17-19, 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

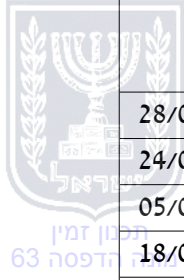
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1999	2953	4745		החלפה	מח/ 100
24/08/2016	9317	7327		פירוט	מח/ 255
05/07/1981	2149	2725		החלפה	שד/ 1000
18/04/1988	2002	3553		החלפה	משמ/ 69
01/09/1991	3632	3918		החלפה	שד/ 1 /1004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	08/08/2021	מען עבד אל ראזק	09: 58 08/08/2021	דברי הסבר בערבית	כן
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	19/05/2021	אסף קשטן	14: 10 17/06/2021	נספח בינוי	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	15	11/05/2021	אלדד שרוני	13: 57 26/08/2021	דו"ח אקוסטי	לא
ביוב	מנחה	1: 1	7	01/09/2021	אריק סעדון	11: 44 13/09/2021	נספח ביוב- חוברת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 750	1	12/08/2021	אריק סעדון	11: 43 13/09/2021	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 1	5	01/09/2021	אריק סעדון	11: 45 13/09/2021	נספח מים- חוברת	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	30	01/07/2021	רונאל ברזילי	11: 47 13/09/2021	פרשה טכנית- ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	13/09/2021	רונאל ברזילי	11: 46 13/09/2021	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	51	07/05/2020	תמי וינר סרגוסי	11: 56 22/08/2021	נספח נופי- חוברת	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	15/02/2021	תמי וינר סרגוסי	11: 46 13/09/2021	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	24	01/07/2021	אלדד שרוני	08: 56 08/08/2021	דו"ח סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1	22	10/09/2020	טל בניהו	08: 59 02/09/2021	סקר עצים- חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	31/08/2021	טל בניהו	08: 58 02/09/2021	סקר עצים 1/2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	31/08/2021	טל בניהו	08: 59 02/09/2021	סקר עצים 2/2	לא
תנועה	רקע	1: 1	43	29/08/2021	מען עבד אל ראזק	13: 12 29/08/2021	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/09/2021	מען עבד אל ראזק	10: 42 03/10/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/05/2021	רוני נשר	14: 16 19/05/2021	מצב מאושר	לא

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	(1)		03-7632702	03-7632704	sitvanitsh@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6701201.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	(1)		03-7632702	03-7632704	sitvanitsh@moch.gov.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 6701201.

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	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-6233759		assaf@abt.co.il
הנדסאי	סוקר עצים	טל בניהו	49814	מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר גלעדי	(1)		04-6020604		bena@mididot.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	רונאל ברזילי		הידרומודול	קרית אונו	(2)		03-6356858	03-5340854	office@hydromodul.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	אלונה ויינברג	ל.ר.	אלונים- תכנון ערים וניהול פרויקטים	רמת גן	(3)		03-6765330		alona@aloni m- projects.com. com
אדריכל	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ,	קרית טבעון	(4)		04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
	מודד	רוני נשר	954	דטהמפ	בני ברק	(5)		03-7541000		ronin@datam ap.com
	מהנדס	אריק סעדון	ל.ר.	צפריר ויישטיין פ.מ. 2016 בע"מ	פתח תקוה	(6)		03-6241215	03-6241216	arik@pm- zw.co.il
ל.ר.	מהנדס	מען עבד אל ראזק	112996		נצרת	(7)		04-6573174		maen@bashe er.co.il
ל.ר.	יועץ סביבתי	אלדד שרוני	ל.ר.	אלדד שרוני	נתניה	(8)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: כפר גלעדי ת.ד. 377.

(2) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.

(3) כתובת: רמת גן.

(4) כתובת: השקדים 1, קרית טבעון 3606701.

(5) כתובת: רח' הירקון 67.

(6) כתובת: מוטה גור 5 פתח תקוה 4952801.

(7) כתובת: ת.ד. 50678 נצרת 16164.

(8) כתובת: האומנות 9 נתניה.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו עזר	סימון רצועת מגן 5 מ' ורצועת השפעה 100 מ' מנחל קנה.

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**

תכנית מפורטת למתחם 3 על פי תכנית מתאר מאושרת מח/255 הכוללת הקמת 419 יח"ד, הקמת אזור ספורט ונופש ישובי, אזור תעסוקה, פארק מרכזי והסדרת רצועת נחל קנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ובית עלמין.
2. קביעת ייעודי קרקע, הוראות, תכליות, שימושים, קווי בנין, מספר הקומות, זכויות הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
3. תכנון שכונת מגורים של 419 יח"ד.
4. תוספת חזית מסחרית במבני מגורים.
5. הסדרת מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.
6. הסדרת שטחים פתוחים ושטחי ספורט, הסדרת נחל קנה.
7. תכנון אזור תעסוקה (מסחר ומשרדים).
8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
9. קביעת עצים לשימור, סימון חורשה לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	16 - 1
תעסוקה	61 ,60
מתקנים הנדסיים	70
מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח ציבורי פתוח	43 ,41 - 33
ספורט ונופש	32 - 30
נחל/תעלת נחל	51 ,50
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	118 ,103 - 101
שביל	133 ,130
חניון	120 ,112 ,111
שטח לתכנון בעתיד	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	118 ,101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	43 ,36
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	43
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	60
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	1000
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	103 - 101
גבול מגבלות בניה	חניון	120 ,112 ,111
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	20
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	16 - 1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	70
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	51 ,50
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	32 - 30
גבול מגבלות בניה	שביל	133 ,130
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	41 - 33
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	61 ,60
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	50
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	35 ,34
זיקת הנאה	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה	מגורים ג'	16 ,15
זיקת הנאה	שביל	130
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	33
חורשה לשימור	דרך מוצעת	101
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	50
חורשה לשימור	ספורט ונופש	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	40, 36 - 34
חורשה לשימור	תעסוקה	61, 60
חזית מסחרית	דרך מוצעת	118, 101
חזית מסחרית	מגורים ג'	16, 15
חזית מסחרית	שביל	130
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	33
חזית מסחרית	תעסוקה	61
ציר נחל	דרך מוצעת	101
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	51, 50
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	36 - 34
קו בנין עילי	דרך מוצעת	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	20
קו בנין עילי	מגורים ג'	16 - 1
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	70
קו בנין עילי	ספורט ונופש	30
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	40, 38, 33
קו בנין עילי	תעסוקה	61, 60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	3,740	1.91
דרך מאושרת	1,039	0.53
שטח חקלאי	183,208.54	93.77
שטח ללא תכנית מפורטת	7,394	3.78
סה"כ	195,381.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	15,493.15	7.93
דרך מאושרת	1,039.16	0.53
דרך מוצעת	33,465.43	17.13
חניון	9,221.2	4.72
מבנים ומוסדות ציבור	4,476.75	2.29
מגורים ג'	25,929.37	13.27
מתקנים הנדסיים	728.12	0.37
נחל/תעלת נחל	9,727.58	4.98
ספורט ונופש	22,458.9	11.49
שביל	969.25	0.50
שטח ציבורי פתוח	54,189.3	27.74
תעסוקה	17,683.34	9.05
סה"כ	195,381.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. במפלס הכניסה - שטח משותף למבואת כניסה, חדרי אשפה, חדר עגלות ואופניים, מחסנים.</p> <p>ג. מתחת לכניסה הקובעת - חנייה ומחסנים.</p> <p>ד. בתאי שטח 15-16, בחזית הפונה לדרך מס' 11, כמסומן בתשריט, יותר מסחר קמעונאי לסוגיו לרבות בתי קפה ומסעדות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. בתאי שטח 1-14 יתאפשרו עד 3 דירות גן בכול מגרש במפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. בתאי שטח 15-16 תתאפשר דירת גן אחת בכול מבנה.</p> <p>ג. בתאי שטח 15-16 יתוכננו הדירות הפונות לחזית דרך 16 בנסיגה כול אחת מקו הדירה מתחתיה. בגג המתפנה תתוכנן מרפסת. ד. בתאי שטח 15-16 תתאפשר דירת "דופלקס".</p> <p>ה. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכול תא שטח תהיינה יחידות קטנות.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>שימושי מסחר בתאי שטח 15-16 לא יגרמו למגורים מטרדי רעש, ריח, פסולת וכיו"ב.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח הגובלים בדרכים תוצמד חזית הבניין, ככל הניתן, לקו הבניין הקדמי על מנת ליצור דופן רציפה לבינוי.</p> <p>ב. תידרש הפרדה בין כניסת הולכי רגל לכניסת רכב לתאי השטח.</p> <p>ג. יינתן פתרון לתשתיות, אשפה ומיחזור.</p> <p>ד. לפחות 10% משטח תא השטח יאפשר חלחול נגר עילי.</p> <p>ה. בתאי שטח 15-16:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרחק בין שני בניינים לא יפחת מ-6.0 מ'. 2. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד. החזית המסחרית תהיה רצופה לאורך הממשק עם הרחוב. 3. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות הפונות לרחוב. 4. גובה החזית המסחרית לא יפחת מ-5.0 מ' ולא יעלה על 6.0 מ'. 5. השטח בין הבניין לגבול הרחוב ישמש את הציבור ויפותח בהתאמה לדרך הגובלת, ללא גדרות ומכשולים. 6. בגבול תא השטח יתוכנן מעבר מקורה לאורך כל החזית המסחרית ברוחב של 3.0 מ' לפחות ובגובה שלא יעלה על 4.5 מ'. 7. תידרש הפרדה בין כניסות למגורים לבין שימושי המסחר. 8. פריקה וטעינה יתאפשרו רק באמצעות אזורי חנייה שהגישה אליהם מדרך מס' 15. לא תותר פריקה וטעינה בחזית הקדמית.
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בחזית מגרש מגורים הפונה לרצועות ציבוריות ינטעו עצים בוגרים רחבי צמרת.</p>

<p>4.1</p> <p>ה</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח 15,16 תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור לאורך החזית המסחרית.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מבני ציבור לחינוך, קהילה, תרבות, דת, בריאות, משרדי רשויות מקומיות ורווחת הציבור.</p>
<p>4.2.2</p> <p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>פיתוח נוף יכלול:</p> <p>א. רחבות מרוצפות, שבילים עבודות גינון ונטיעות, מתקנים כגון: ספסלים, מצללות, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מתקני משחק בהתאמה לגיל המשתמשים.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת- קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>
<p>ב</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הכניסה למתחם תודגש ותהיה מכיוון הפארק.</p>
<p>4.3</p>	<p>ספורט ונופש</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי שטח מס' 31-30 אולמות ומגרשי ספורט מקורים ופתוחים לסוגיהם, אולמות רב-תכליתיים, מכוני כושר, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, מועדוני ספורט, מתקני ספורט ומדשאות, מתקני משחק. ושימושים המשרתים את השימושים הנ"ל כגון: שירותים, מלתחות, מקלחות, חדרי הלבשה, משרדים, שירותי מזון וקפטריה, חנויות לציוד ואביזרי ספורט, מחסנים ומבני שירות כגון סככות לרכב ולציוד וכדומה.</p> <p>ב. בתאי שטח 31-30, בחזית הפונה לדרך מס' 11, יותר מסחר נילוה לסוגיו לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ג. בתא שטח 31 יותרו מגרש כדורגל, יציעי קהל ומגרשי אימונים, ותותר הקצאת שטח לצרכי מסוף תחבורה ציבורית וחדר מנוחה לנהגים.</p> <p>ד. בתא שטח מס' 32 יותרו מגרשי ומתקני ספורט פתוחים ויציעי קהל, מדשאות, גדרות וסככות בלבד.</p> <p>ה. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחנייה.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים כגון: מצללות, סככות צל, ספסלים, מתקני שתייה, פיסול, תאורה.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, מרכזיות מים וכיו"ב.</p> <p>ח. מתקנים לאצירת אשפה, גזם ומיחזור.</p> <p>ט. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, שטחי ויסות ואיגום מי נגר. השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>הבינוי והפיתוח בתא שטח 31 ייערכו תוך הבטחת תפקוד הניקוז והחזות. דופן תא השטח הפונה אל נחל קנה תתייחס לנוף הנחל ותתאים אליו. ככל הניתן, לא יותרו קירות וחומות אטומים וגבוהים בחזית הנחל.</p>

4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי לסוגיו לרבות חנויות, מזון, בתי קפה ומסעדות, שירותי בילוי ובידור, מועדונים, מרפאות וכדו'.</p> <p>ב. משרדים ומשרדי רשויות, שירותים עסקיים, חדרי ישיבות, חדרי הרצאות, כיתות לימוד, אולמות תצוגה וכיו"ב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. חזית מסחרית בקומת הקרקע תהיה רצופה ככל הניתן ותפנה אל רחבה פתוחה ו/או אל חזית הרחוב.</p> <p>ב. בקומת הקרקע לא יותרו משרדים וחזיתות אטומות הפונות לרחבה ו/או לחזית הרחוב.</p> <p>ג. גובה חזית מסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ-5.0 מ' ולא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>ד. השטח הפתוח בין החזית המסחרית וגבול המגרש ישמש את הציבור ויפתח בהתאמה לדרך הגובלת, ללא גדרות ומכשולים.</p> <p>ה. ברחבות מרוצפות יינטעו עצי צל ו/או עצי פרי במרחקים קבועים ("גריד").</p> <p>ו. בתחומי השטח הפתוח והמעברים המקורים תותר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות ומרכיבי דרך כגון שבילי אופניים, גינון ומדרכות.</p> <p>ז. קומות המסחר יוצללו ע"י בליטת הקומות שמעליהן ו/או במעבר מקורה לאורך החזית המסחרית. מידת הבליטה / רוחב המעבר המקורה יהיו 3.0 מ' לפחות. גובה הבליטה / מעבר מקורה לא יפחת מ-4.0 מ' ולא יעלה על 5.0 מ'.</p> <p>ח. בתא שטח 60 יהיו שימושי המסחר בקומת הקרקע בלבד. בקומה א' שמעליו יותר מסחר בלא יותר מ-50% משטח הקומה.</p> <p>ט. בתא שטח 61 יהיו שימושי המסחר בקומת הקרקע ובקומה א' שמעליה.</p> <p>י. פתרונות השילוט, רצף העיצוב, חומרי הגמר בחזיתות וחומרי הגמר של פיתוח השטח יהיו בהתאם למסמך עיצוב ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח.</p> <p>יא. לא תותר פריקה וטעינה בחזית הפונה לדרך וברחבות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 61, בין זכות דרך 444 לקווי הבניין, לא תותר בניה למעט גדרות.</p> <p>2. לתא שטח 61 לא תתאפשר גישה מדרך מס' 17.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח נוף יכלול:</p> <p>א. רחבות מרוצפות, שבילים עבודות גינון ונטיעות, מתקנים כגון: ספסלים, סככות צל, מצללות, מזרקות, תאורה, מתקני שתייה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מרכיבי בטחון, בקרה ואבטחה, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מצלמות, מחסומים, מבני שמירה וכיו"ב.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. רחבות מרוצפות, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים,</p> <p>ב. גינון ונטיעות, מדשאות, חורשות, בוסתנים ועצים,</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ג. מתקני משחק, כושר וספורט, מתקני שתייה, פינות ישיבה, ספסלים ו"ריהוט חוץ", פרגולות ומתקני הצללה.</p> <p>ד. מתקני השהיית נגר עילי, חילחול וניקוז.</p> <p>ה. דרכי גישה לרכב תפעולי ורכב חירום.</p> <p>ו. שטחי חנייה - עד 0.5% מתא השטח.</p> <p>ז. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מיחזור וכיו"ב.</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות בלבד כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ט. תאי שטח 33, 34, 35, 36, 37 מיועדים לפארק עירוני מרכזי.</p> <p>י. בתא שטח 33 "לב הפארק" יותרו בנוסף גם תיאטרון פתוח, מתחמי ומתקני פיקניק, קיוסק, גשרים להולכי רגל ואופניים, בריכות חורף, שירותים ציבוריים.</p> <p>יא. בתאי שטח 34-37 "פארק הנחל" יותרו בנוסף גם מצפורים, גשרים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>יב. בתחום תא שטח 38 קיים קבר.</p> <p>יג. בתא שטח מס' 40 יותר שימוש לירידים, תצוגות ותערוכות מתחלפות, רוכלות, שרותי מזון מהיר כגון: מזנונים, בתי קפה, קיוסקים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי והפיתוח בתא שטח 33 ייערכו תוך הבטחת תפקוד הניקוז והחזות. דופן תא השטח הפונה אל נחל קנה תתייחס לנוף הנחל ותתאים אליו. ככל הניתן, לא יותרו קירות וחומות אטומים וגבוהים בחזית הנחל.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות לפארק הנחל תאי שטח 33-37:</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב ועומק רצועת הזרימה יקבעו בהתאם לבדיקות ההידראוליות ובשיתוף עם יועץ הניקוז. רצועת הנחל תתוכנן בהתאם לחתך הנחל כך שתיווצר ירידה הדרגתית אל הנחל. העיבוד הטופוגרפי יאפשר הימנעות מגידור ומציאת פתרונות יצירתיים לנושא הבטיחות תוך שמירת מבטים פתוחים מערכת השבילים תתוכנן באופן שייווצר חיבור לגשר העתיק על תוואי דרך 444 הישנה. חתך הנחל יתואם עם יועץ הניקוז ויהיה חתך בעל צורה טבעית ולא תעלה הנדסית, על פי העקרונות הבאים: <ol style="list-style-type: none"> השטח הפתוח יתוכנן כפארק עירוני לינארי בפיתוח אינטנסיבי. עצים בוגרים קיימים יישמרו בהתאמה לסקר העצים וישולבו בתכנית הפיתוח. נטיעת צמחיה בשולי הנחל תהיה בתאום עם רשות הניקוז. הצמחייה תהיה מקומית ומתאימה להתמודדות עם תקופות ארוכות של יובש מחד ועם הצפות. הצמחייה תתרום למראה הנופי של הנחל כגוף מים, גם כאשר אין בו מים. חתך הנחל יתוכנן לקלוט מי שיטפונות בעוצמות שונות במטרה להגן על הסביבה מהצפות ולהאט את קצב הזרימה. אופי הפיתוח לאורך הנחל ישתנה בהתאם לנמצא בסביבתו, למפלסים השונים בגדותיו ולמהירות הזרימה. מערכת השבילים תתחבר לגשר העתיק על תוואי דרך 444 הישנה. תאורת הנחל תתחשב בהיבטים אקולוגיים.



4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	<p>א. נחל קנה יתוכנן כנחל פתוח בעל אופי טבעי, ללא מובל פתוח או סגור. לאורך הנחל יפותח שטחים ציבוריים פתוחים כפארק עירוני ליניארי. בגדה הצפונית יפותחו שבילי אופניים והולכי רגל שיאפשרו תנועה רציפה לאורך הנחל, וכן פינות ישיבה, מצפורים, מתקני משחק וכדו'. בגדה הדרומית יישמר חתך טבעי של הנחל.</p> <p>ב. ניקוז וזרימת נחל, שטחים פתוחים, עבודות פיתוח נוף, עפר ותימוך, מרכיבים להשהיית זרימה ומי נגר וחילחול, שבילים להולכי רגל, מעברים וגשרים, קווי תשתיות.</p> <p>ג. שימושים באפיק הנחל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פעולות להשבה ושיקום הנחל: פיתולים ותוואי מקורי וכן הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל. 2. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה ובכללן הטית זרימות להגנה על רכוש ונפש מפני שטפונות. 3. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת המים בנחל וכן מתקני מחקר וניטור. ד. שימושים ברצועת המגן (5 מ' מכל צד של הנחל): <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים באפיק הנחל. 2. שבילים או דרכי שירות לא סלולות אשר יורחקו ככול הניתן מין האפיק כך שלא יפגע תפקוד הנחל ותימנע, ככול האפשר, פגיעה בערכי טבע. 3. שילוט ועמדות תצפית. ה. שימושים ברצועת ההשפעה (100 מ' מכל צד של הנחל): <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים ברצועת המגן. 2. נטיעת עצים וצמחייה, וכל הפעולות הנדרשות לטיפול בהם. 3. קווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>גשרים להולכי רגל לחצית הנחל יתוכננו מחומרים קלים (מתכת או עץ) וייתייחסו לאזורי המפגש בין הנחל והשטח הפתוח לבין הרקמה הבנוייה ולשפה האדריכלית המקומית.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>לתאי שטח 50-51 תוכן תכנית פיתוח מפורטת שתתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך. תאי שטח אלה וכן השטחים הפתוחים המלווים אותם (תאי שטח 33-37) יתוכננו כחלק מפארק עירוני ראשי, אורכי ורציף החוצה את הישוב לאורכו ומקשר בין מוקדים עירוניים.</p> <p>לאורך נחל קנה יובטח מעבר אורכי רצוף להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>התכנית תוכן בהתאם לאמור להלן ותקבע הנחיות, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. רצועת נחל קנה, ברוחב מינימלי של 20 מ', תישמר כרצועה בעלת אופי טבעי. יישמרו בה ערוץ זרימת מים וצמחיית גדות. יותרו בה צמחייה ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, הכול לפי חתכי רוחב שייקבעו בתכנון המפורט וייקחו בחשבון חישובים הידרולוגיים. ב. בתאי שטח אלה וכן השטחים הפתוחים המלווים אותם (תאי שטח 33-37) תותר הסדרת נחל קנה עפ"י נספח ניקוז וניהול מי נגר ובתיאום עם רשות הניקוז. ג. יותרו גשרים ו/או מעבירי מים במפגשי הנחל עם דרכים חוצות. ד. לרשות הניקוז תובטח גישה לנחל לביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחל. ה. חציית הנחל ע"י כבישים או גשרים תתואם עם רשות הניקוז ועם אדריכל נוף. ו. יותרו עבודות עפר לדרכים ושבילים מקבילים ו/או חוצים לנחל וכן עבודות תימוך דרכים ושבילים בקירות ו/או מסלעות. תכניות לעבודות אלו יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז. ז. גשר להולכי רגל ולאופניים יתוכנן בהתאמה למפורט בנספח הנופי, מחומרים קלים (פלדה, עץ

<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.6</p>
<p>וכדו') בהתאמה לסביבה ולרוח המקום, ויכלול מקום לשהייה, תצפית ושיבה. ח. הטיפול הנחל ובגדותיו יהיה בהתאמה לנספח הנופי ונספח הניקוז ותכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ויועץ ניקוז. ט. עצים בוגרים יישמרו על פי הנחיות סקר העצים. י. תכנית הפיתוח המפורטת תקבע הוראות המבטיחות פעולות לתחזוקת רצועת הנחל.</p>	
<p>קווי תשתית</p> <p>1. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו לאנשים ולבעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו. 2. קווי תשתית לאורך האפיק ובתחום רצועת ההשפעה יאושרו רק לאחר שנבחנה חלופה להרחקת הקווים ולאופן הנחתם ונמצא כי זהו המקום המיטבי להנחתם. במקרה זה קווי התשתית יוטמנו וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.</p>	<p>ג</p>
<p>שביל</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות. ב. פינות משחקים, פינות ישיבה וריהוט גן, מתקנים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, מי שתייה, מצללות, סככות צל, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מיגון ומרכיבי בטחון, שטחי ויסות ואיגום מי נגר. ג. עבודות גינון ונטיעות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. ב. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית השביל.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. דרכי רכב, מפרצי חנייה ותחבורה ציבורית, מדרכות, שבילים ורחבות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחנייה, ב. שטחי גינון, נטיעות וריצוף, מתקנים, "ריהוט רחוב", ספסלים, מצללות, סככות צל, תאורה. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה, גזם ומיחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. דרכי רכב, מפרצי חנייה ותחבורה ציבורית, מדרכות, שבילים ורחבות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחנייה,</p>	

4.9	דרך מוצעת
	<p>ב. שטחי גינון, נטיעות וריצוף, מתקנים, "ריהוט רחוב", ספסלים, מצללות, סככות צל, תאורה.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה, גזם ומיחזור.</p>
4.9.2	הוראות
א	תנועה
	לא יתאפשר חיבור דרך מס' 17 לדרך ארצית מס' 444.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרכי גישה, שטחי חנייה, מדרכות, שבילים ורחבות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ב. שטחי גינון, נטיעות וריצוף, מתקנים, "ריהוט רחוב", ספסלים, מצללות, סככות צל, פיסול, תאורה, שטחי ויסות ואיגום מי נגר.</p>
4.10.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>א. יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן ב"חניית מטע".</p> <p>ב. נגר עילי יופנה ככל הניתן להשקיית צמחייה ועצים.</p> <p>ג. החניון יבוצע בריצוף מחלחל.</p>
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים הנדסיים לרבות תחנת שאיבה לביוב, גנרטורים, שנאים, משאבות וכדו'. מיגון ומרכיבי בטחון ואבטחה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז ופיתוח השטח.</p>
4.11.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	התרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בשלמותו ובכפוף לפתרון אדריכלי נופי למתקנים, והקפדה על שילוב המבנה בסביבתו.
4.12	שטח לתכנון בעתיד
4.12.1	שימושים
	לפי תכנית מח/255.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תא שטח 1000 הינו מתארי.</p> <p>בניה בשטח זה תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת שתכלול 150 יח"ד לפחות ושטח למבני ציבור ששטחו לא יפחת מ-1.5 ד'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	0	0	0	0	1	15		2	0	0	0	(1) 20	7150	120		חניון	
	3	3	3	3	0	3	15		75	0	0	1250	5600	4570	20		מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 252	3	3	3	3	1	6	26	21	50	1050	0	490	(2) 1895	950	4 - 1	מגורים ג'	מגורים ג'	
(3) 756	3	3	3	3	1	6	32	63	60	4420	0	1865	(2) 5740	5030	15	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3	3	3	3	0	1	28		60	0	0	375	1575	5030	15	מסחר	מגורים ג'	
(3) 504	3	3	3	3	1	6	32	(4) 42	60	3315	0	1245	(2) 3825	3670	16	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3	3	3	3		1	8		60	0	0	270	1050	3670	16	מסחר	מגורים ג'	
(3) 276	3	3	3	3	1	6	31	23	45	1190	0	580	(5) 2253	1070	14 - 5	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3	3	3	3	1	1	15		30	0	0	0	200	730	70		מתקנים הנדסיים	
	3	3	3	3		2	20		13	0	0	200	1000	9430	30	מסחר	ספורט ונופש	
	3	3	3	3	0	2	20		70	0	0	1000	6000	9430	30		ספורט ונופש	
	0	0	0	0		2	20		13	0	0	200	1000	9300	31	מסחר	ספורט ונופש	
	0	0	0	0	1	2	(7) 20		90	0	0	3275	(6) 9825	9300	31		ספורט ונופש	
	0	0	0	0	0	1	12		9	0	0	0	(8) 250	22520	33		שטח ציבורי פתוח	
	3	0	0	0	0	1	12		10	0%	0%	0%	(9) 10	80	39,37		שטח ציבורי פתוח	
	0	5	0	0	0	1	15	0	18			20	180	1120	40		שטח ציבורי פתוח	
	0	0	0	0	1					10000				4760	60	חניון	תעסוקה	

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	3	3	3	3		1	17		50	0	0	500	2400 (10)	4760	60	מסחר	תעסוקה
	3	3	0	0		4	17					800	4800 (10)	4760	60	משרדים	תעסוקה
	0	0	0	0	2					21500				8810	61	חניון	תעסוקה
	3	3	3	0		2	47		50			1700	6800 (10)	8810	61	מסחר	תעסוקה
	3	3	3	0		9	47					3200	12800 (10)	8810	61	משרדים	תעסוקה

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:

א. גובה מבנה הרשום בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבני שמירה..

(2) שטח עיקרי לדירות קטנות 63 מ"ר ועוד 12 מ"ר שטח שירות עבור ממי"ד.

בקומה השישית - חדר יציאה לגג, בשטח עד 40 מ"ר לכל יח"ד, השטח כולל במנן השטחים העיקריים..

(3) מקסימום 12 מ"ר למרפסת ליח"ד.

(4) בשני מבנים במגרש..

(5) שטח עיקרי לדירות קטנות 63 מ"ר ו-12 מ"ר עבור ממי"ד..

(6) תותר תוספת של עד 40 מ"ר לזכויות לצרכי בניית חדר מנוחה לנהגים..

(7) למתקני תאורה ומתקנים טכניים- עד 50 מ"ר..

(8) לקיוסק, שרותים סאניטריים וכיו"ב..

(9) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למתקנים הנדסיים בלבד.

(10) תותר העברת שטחים, עד 1200 מ"ר, משימושי מסחר לשימושי משרדים.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח על פי המפורט להלן בס' 6.2, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. הצגת פתרון חניה תת"ק לרבות תכנון הרמפות, מערכת החנייה, מערך פריקה/טעינה והסדרי הכניסה והיציאה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. הצגת פתרון לפסולת בנין כמפורט בס' 6.8 להלן.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לתחנות ו/או חדרי טרנספורמציה יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממתקן החשמל הרלוונטי. על הדו"ח להוכיח כי התכנון המוצע עומד בתקן התקן של המשרד להגנת הסביבה לקרינה ממקורות חשמל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר למתקני ספורט (30, 31) ובאזור התעסוקה (60, 61) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>6. עמידה בתנאים בנושא מים וביוב כמפורט להלן בס' 6.12.</p> <p>7. פינוי כל פסולת לאתר מוסדר כדון, כתנאי לתחילת כל עבודה בשטח התכנית.</p> <p>8. תנאי לפיתוח השכונה יהיה סלילת דרך מס' 11 בקטע שבין דרך מס' 250 לבין דרך מס' 160.</p>	
תכנית בינוי	6.2
<p>1. תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 (להלן "תכנית הפיתוח") תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ב. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בנייה, גוונים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.</p> <p>ג. קביעת מפלס 0.0 ומפלסי הפיתוח.</p> <p>ד. הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.</p> <p>ה. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים</p> <p>ו. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.</p> <p>ז. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.</p> <p>ח. הנחיות לתאורת מבנים.</p> <p>ט. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.</p> <p>י. תכנון השטחים פתוחים.</p> <p>יא. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז</p> <p>יב. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.</p>	

תכנית בינוי	6.2
<p>יג. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית.</p> <p>יד. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>טו. פרוט פריסת השימושים הציבוריים.</p> <p>טז. התייחסות לנושא נגישות תנועתית לשב"צ, ללא קשר לתקני החניה (תח"צ, היסעים, הורדה וכיוצ"ב).</p> <p>יז. פתרונות ניקוז לתאי השטח בהתייחס לרחובות ותאי השטח הגובלים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח לתאי שטח 50-51, 34-37 תוכן בליווי אדריכל נוף ואקולוג. תכנית הפיתוח מונה הדפסה 63 תתואם עם רשות הניקוז והמשרד להגנ"ס או מי מטעמו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח באזורי התעסוקה תכלול נספח הוראות מנחה לתכנון המבנים והפיתוח, לרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, קירות תומכים, גדרות, גינון וכדו'. יושם דגש מיוחד לעיצוב החזית והגדרות הפונים לכוון הדרכים הארציות</p> <p>4. ככל הניתן, יישמר מעל למרתפים עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ' ויילקחו בחשבון היבטי איטום וניקוז.</p> <p>5. תכנית הבינוי והפיתוח באזורי התעסוקה תכלול נספח הוראות מנחה לתכנון המבנים והפיתוח, לרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, קירות תומכים, גדרות, גינון וכדו'. יושם דגש על עיצוב חזיתו וגדרות הפונים לכוון הדרכים הארציות.</p> <p>6. חומרי הגמר של החזיתות יהיו מחומרים עמידים בנגיפה ובתנאי מזג אוויר.</p> <p>7. תישמר שפה אדריכלית נקייה גיאומטרית. לא תותרנה "מרפסות מדלגות".</p> <p>8. ככל הניתן, מחנות ושטחי התארגנות של קבלנים לא ימוקמו בצמידות לשכונות מגורים מאוכלסות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

איכות הסביבה	6.3
<p>איכות אויר :</p> <p>א. ככול תחום התכנית לא יותרו עסקים בהם פעילות תיצור פליטת מזהמים, מלבד עסקי מזון.</p> <p>ב. פליטת מזהמי אויר מעסקי מזון (ריחות, גז בישול, אדי שמן וכיו"ב) תעשה בארובה הכוללת מסננים מתאימים לפי תקנות איכות הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>התקנת הארובה תהיה באופן שיבטיח מניעת פליטת מזהמים לסביבה והפנייתה לגג העליון של המבנה. בשום מקרה לא תותר הפניית הארובה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים ו/או שטחי התכנסות.</p> <p>ג. החניונים יאווררו ברמה של לפחות 8 החלפות אויר בשעה כולל ניטור רציף של CO, כמפורט בחוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 (תנאים ברשיון עסק לחניונים).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

אקוסטיקה	6.4
<p>1. בתאי שטח 15,16,4,5,12,13,14 היתר בנייה יכלול מיגון דירתי בהתאם לנספח האקוסטי.</p> <p>2. היתר בנייה בתא שטח 20 יכלול מיגון אקוסט בהתאם לנספח האקוסטי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתא שטח 31 יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וכיתות לימוד/חדרי של שימושים ציבוריים רגישים לרעש לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה. חו"ד האקוסטית לתוכנית הבקשה להיתר הבנייה תוגש לבדיקת מח' איכות הסביבה ברשות המקומית. כושר הבידוד האקוסטי</p>	

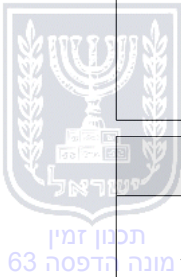


	6.4 אקוסטיקה	6.4
	<p>במעטפת הבניין לא תהיה פחות מהנקבע בדוח זה.</p> <p>5. עבור כל מבני מגורים בפרויקט נדרש שחלונות בחדרי מגורים יהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של $Rw' = 28$ dB לפחות. זאת ע"מ לעמוד בדרישות תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.</p> <p>6. עבור שאר מבני מגורים, ציבור ותעסוקה/משרדים להם לפי חישוב הרעש לא נדרש מיגון אקוסטי דירתי מיוחד בכל מקרה יש לקבוע שכותרת הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין לא תהיה פחות מ-25 dB(A) בכל חזיתות וקומות. זאת ע"מ לעמוד בדרישות תקן ת"י 2004 (1) ו-2).</p> <p>7. בתכנון של מבני מסחר ותעסוקה ומערכות המכאניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר ינקטו כל אמצעי אקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט ע"פי הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992). בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתוכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה/איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>8. בשלב בקשה להיתר הבנייה תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב הקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעירייה/איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>9. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתים ואחרים ע"פי הנחיות של יועץ האקוסטי.</p>	
	6.5 היטל השבחה	6.5
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.</p> <p>ב. זכויות שימוש ואחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
	6.6 תנועה	6.6
	<p>חנייה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית ע"פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ובתחומי המגרש.</p> <p>ב. ניתן שהחניון התת-קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים באותו המגרש.</p> <p>ג. בתאי שטח 15-16 תותר חנייה במפלס הכניסה הקובעת לצרכי המסחר בלבד. הכניסה לחנייה זו תהיה נפרדת מהכניסות למגורים.</p> <p>ד. תא שטח 60 ככול שלא ניתן יהיה לתת פתרונות חניה מספקים בתת-הקרקע תותר השלמת החנייה מעל הקרקע.</p> <p>ה. יותר מרתף בקו 0 של המגרש ובלבד שישמרו 10% משטח המגרש לחילחול.</p>	
		6.7
	היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.	
	6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
	<p>כללי: תכנית פיתוח הכוללת תאי שטח מס' 33 עד 41 ו-43 (שצ"פ) תלוה ע"י יועץ נוף ותכלול את מירב העצים הקיימים באתר.</p> <p>1.נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)</p>	

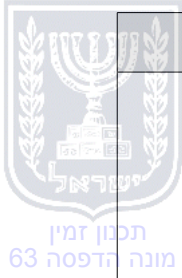


שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ג. מרבית העצים שסומנו לעקירה הינם עצי הדר.</p> <p>תוכנית הפיתוח של השצ"פ תנסה לשלב מקסימום עצי הדר ועצים אחרים קיימים באופן שלא יפגע באיכות הפיתוח.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :עצים חדשים ינטעו בהתאם לעקרונות הקבועים בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. מגרשי חנייה :</p> <p>א. מגרשי חניה יתוכננו כחניוני מטע, לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון ציבורי עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
פיתוח סביבתי	6.9
<p>1. שילוט הכוונה ייעשה על פי הנחיות הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. שילוט בתי עסק בחזיתות המסחריות יהיה אחיד ויותקן על החזית המסחרית בלבד כחלק</p>	

6.9	פיתוח סביבתי
<p>מעיצוב החזית.</p> <p>2. קירות תומכים, ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. הם יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או בהתאם לחומר הגמר של קירות החוץ של המבנה בתא השטח הרלבנטי. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.5 מ' מעל לגובה הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר.</p> <p>3. תותר הקמת מעקה בטיחות ו/או גדר מעל קירות תומכים בגבולות המגרשים מחומרים קלים בלבד כגון מתכת או עץ.</p> <p>רכיבי הגדרות יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים.</p> <p>4. באזורים שאינם אזורי מגורים, ככל שיידרשו גדרות או קירות גבול, תינתן עדיפות לגדרות על פני קירות. גובה גדרות וקירות לא יעלה על 2.20 מ'. גדרות וקירות ופתחים בתוכם יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים. קירות, אם יותרו, יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים כמפורט לעיל בלבד.</p> <p>5. בתאי השטח למגורים תותר בניית מצללות וסככות צל אופקיות בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת מרתפים עד גבול תא שטח. פני השטח העיליים של המרתף לא יעלו מעל פני פיתוח סופיים בתא השטח.</p> <p>7. תכנון שטחים פתוחים לרבות שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך וחניון עילי יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים בהיקף של 15% לפחות.</p> <p>8. תכנון רחבות עירוניות יכול לנטיעת עצים ליצירת הצללה של 40% משטח הרחבה לפחות.</p>	
6.10	פיתוח תשתית
<p>1. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. מבנים ומתקנים הקשורים בתשתיות כגון: שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בגומחות בנויות בקירות/קירות תומכים בגבולות מגרשים, עם תגמירים זהים לבניין ו/או לקיר ובמידת האפשר סגורות בדלתות בצבע התואם לקיר.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. בעסקים המייצרים שפכים מתהליכי יצור ועיבוד מזון, שטיפה וניקיונות (מסעדות וכיו"ב) יופרדו זרמי הסניטציה מזרם ה"תהליך".</p> <p>ב. זרם ה"תהליך" יעבור טיפול קדם (מפריד שומן וכיו"ב) לפני חיבורו למערכת העירונית.</p> <p>ג. איכות השפכים שתוזרם למערכת הביוב העירונית תהיה בהתאם לחוקי עזר מקומיים, כללי תאגידי המים והנחיית הרשויות.</p> <p>4. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. לא תותר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב.</p> <p>5. אשפה- כול המתקנים לאצירת אשפה יוסתרו בגומחות בגבול המגרש.</p> <p>6. הנחת קווי ביוב בתחום רדיוס מגן תבוצע אך ורק באישור מיוחד ממשד הבריאות, כאשר מערכת הביוב תבוצע מצנרת מסוג HDPE, שוחות בקרה מונוליטיות אטומות וכל הנדרש בהתאם לדרישות שיתקבלו ממשד הבריאות ו/או המשד להגנת הסביבה</p>	
6.11	פסולת בניין
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לפסולת בניין, לרבות חוזה התקשרות עם אתר פסולת מוסדר בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התואם את הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בנין.</p>	



6.11 פסולת בניין
2. ככל שנפח חומרי הפירה והמילוי יהיה גדול מ-100,000 מ"ק יצורף להיתר הבנייה נספח לטיפול בחומרי הפירה המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה.



6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. ביוב תנאי למתן היתרי בנייה יהיה:</p> <p>א. ביצוע שדרוג תחנת שאיבה אזורית לביוב נחל קנה-חורשים. ב. ביצוע שדרוג תחנת שאיבה מקומית לביוב ג'לג'וליה. ג. ביצוע קו סניקה מתחנת שאיבה חורשים עד מט"ש דרום השרון.</p> <p>2. מים תנאי למתן היתרי בנייה יהיה:</p> <p>א. ביצוע חיבור למערכת מקורות מצידו המזרחי של היישוב ע"י התקנת מערכת שבירת לחץ על חיבור המים עד למועד הקמת בריכת איגום. ב. הצגת אישור סטאטוטורי למיקום בריכת האיגום העירונית ותחנת השאיבה בסמוך לו. ג. בתחום התכנית קיימים רדיוסי מגו מקידוחי מי שתיה. בהתאם לסעיף 7 בתקנות, באזורי המגן אסורה: רדיוס מגן ב': לא תאושר כל בניה או פעילות העלולה לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור. רדיוס מגן ג': לא תאושר כל בניה או פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, תחנת תדלוק, אזור אחסנת דלקים או חומרים מסוכנים, אזור תעשייה או השקיה בקולחים.</p>



6.13 ניהול מי נגר
<p>א. בשטחים הציבוריים הפתוחים (תאים 43-33) יווסתו כ 10,132 מ"ק, בהנמכת השטח או בעזרת מתקנים שונים לפי החלוקה המקורבת: תי"ש 31 - 2,064 מ"ק, תי"ש 32 - 1,280 מ"ק, תי"ש 33 - 4,516 מ"ק. תי"ש 34 עד 43 - 2,272 מ"ק. ב. תתאפשר גמישות של עד 10% בפתרון ניהול נפח הנגר לטובת ניוודו להשהיה בשטח אחר בתכנית. ג. בכל מגרש עד 5 דונם יתוכנן אוגר השהיה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי במגרש מעל 5 דונם יתוכנן אוגר השהיה לנפח נגר יממתי של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1: 50 שנה (2%).</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת כביש הטבעת מהכניסה המערבית לג'לג'וליה ועד לחיבור לתכנית.	תבוצע בד בבד עם פיתוח השכונה.
2	ביצוע השטחים הציבוריים.	בד בבד עם פיתוח השטחים הסחירים.
3	הסדרה ופיתוח לאורך נחל קנה	במקביל לפיתוח השכונה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



מجمع 3 פי גלגוליה הו מجمع סכני حسب المخطط التفصيلي 255/מז.

الغرض من هذه المخطط هو تحديد وتفصيل الاستخدامات والتعليمات والحقوق وقيود البناء لهذا المجمع وفقاً للمخطط التفصيلي.

وتتيح الخطة ببناء 419 وحدة سكنية بكثافة حوالي 11 وحدة سكنية للدونم، مباني عامة، ورش ومصالح تجاريه ومكاتب.

يشتمل المخطط أيضاً على مركز خدمة لكل البلد للترفيه نقاهة والرياضية وحديقة عامة مفتوحة تشمل مقطع مخصص لواد قانا.



يتناول المخطط أيضاً الاحتياجات العامة والبنية التحتية لقسيمة ارض التي حددت في المخطط الرئيسي على أنها "منطقة للتخطيط المستقبلي".

