

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

**תכנית מתאר מחוזית, מחוז מרכז,
תמ"מ 21/3 שינוי מס' 16**

הרחבת הישוב ג'לג'וליה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם, דרום השרון
רשות מקומית	מועצה מקומית ג'לג'וליה, מוא"ז דרום השרון

אושר למתן תוקף

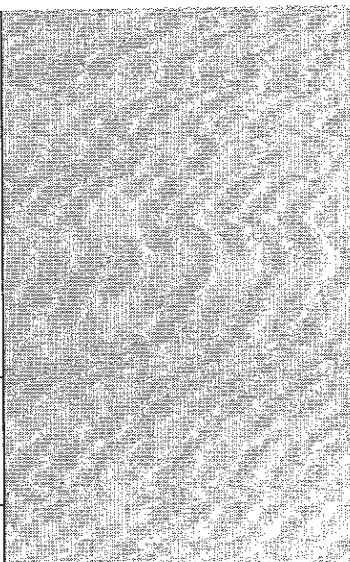
יוני 2013

אושר צ"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
 בישיבתה מס' 555
 מיום: כ"ב אלול תשע"ג (5.2.13)

מר יגאל צרפתי
 מנכ"ל לשד הפנים
 ויו"ר המועצה הארצית
 לתכנון ובניה

1. שם התכנית		תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית, תמ"מ 21/3 שינוי מס' 16 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
2. שטח התכנית		שטח התכנית כ-2,450 דונם כמתוחם בקו כחול בתשריט.
3. מקום התכנית		מחוז – מרכז מרחב תכנון מקומי – קסם, דרום השרון רשות מקומית – מו"מ גילגוליה, מוא"ז דרום השרון
4. הקרקעות הכלולות		גושים: 7507, שטח בנוי (לא מוסדר) בתחום הישוב גילגוליה חלקי גושים: 7505, 7506, 7508, 7510, 7512, 7522, 7584, 8895, 8551, 8549, 7637, 7586, 7636
5. יחס לתכניות אחרות		5.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז מרכז, תמ"מ 21/3 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"), למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו. 5.2 תכניות מתאר מקומית או תכניות מפורטות, שאושרו ערב תחילתה של תכנית זו, יעמדו בתוקפן.
6. מסמכי התכנית		6.1 הוראות התכנית כוללות 4 עמודים (להלן: "הוראות התכנית") 6.2 תשריט בקנה מידה 1: 50,000 6.3 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.
7. מגיש התכנית		הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז
8. עורך התכנית		משרד הפנים
9. בעלי הקרקע		מדינה ואחרים

<p>כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו ו/או בתכנית הראשית, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.</p>	<p>10. הגדרות בתכנית</p>										
<p>הרחבת שטח הישוב ג'לגוליה, ייעוד קרקע לפיתוח אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה וקביעת תנאים לשימור ופיתוח באזור נחל וסביבותיו.</p>	<p>11. מטרות התכנית</p>										
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="129 499 869 577"> <p>12.1 אזור פיתוח עירוני – כמפורט בתכנית הראשית.</p> </td> <td data-bbox="869 499 954 577"> <p>12.1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 577 869 734"> <p>12.2 א. אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה - כמפורט בתכנית הראשית. ב. בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, תכנית מקומית הגובלת באזור נחל קנה, תכלול תכנית בינוי המציגה את יחס הבינוי לנחל ואופן שמירתו.</p> </td> <td data-bbox="869 577 954 734"> <p>12.2</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 734 869 768"> <p>12.3 שמורת נוף - כמפורט בתכנית הראשית.</p> </td> <td data-bbox="869 734 954 768"> <p>12.3</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 768 869 1115"> <p>12.4 א. אזור נחל וסביבותיו - כמפורט בתכנית הראשית. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל יחולו ההוראות הבאות: 1. באזור נחל וסביבותיו תותר פעילות למטרה חקלאית, ובלבד שהקמת מבנים חקלאיים תעשה עפ"י תכניות מקומיות שאושרו טרם תחילתה של תכנית זו בלבד. 2. בשטח התחום בין נחל קנה במערב ובין דרך מס' 444 במזרח יותרו שימושי פנאי ונופש ללא מבנים לשימוש זה.</p> </td> <td data-bbox="869 768 954 1115"> <p>12.4</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1115 869 1137"> <p>12.5 אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח – כמפורט בתכנית הראשית.</p> </td> <td data-bbox="869 1115 954 1137"> <p>12.5</p> </td> </tr> </table>	<p>12.1 אזור פיתוח עירוני – כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.1</p>	<p>12.2 א. אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה - כמפורט בתכנית הראשית. ב. בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, תכנית מקומית הגובלת באזור נחל קנה, תכלול תכנית בינוי המציגה את יחס הבינוי לנחל ואופן שמירתו.</p>	<p>12.2</p>	<p>12.3 שמורת נוף - כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.3</p>	<p>12.4 א. אזור נחל וסביבותיו - כמפורט בתכנית הראשית. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל יחולו ההוראות הבאות: 1. באזור נחל וסביבותיו תותר פעילות למטרה חקלאית, ובלבד שהקמת מבנים חקלאיים תעשה עפ"י תכניות מקומיות שאושרו טרם תחילתה של תכנית זו בלבד. 2. בשטח התחום בין נחל קנה במערב ובין דרך מס' 444 במזרח יותרו שימושי פנאי ונופש ללא מבנים לשימוש זה.</p>	<p>12.4</p>	<p>12.5 אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח – כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.5</p>	<p>12. יעודי קרקע – הוראות תכליות ושימושים</p>
<p>12.1 אזור פיתוח עירוני – כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.1</p>										
<p>12.2 א. אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה - כמפורט בתכנית הראשית. ב. בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, תכנית מקומית הגובלת באזור נחל קנה, תכלול תכנית בינוי המציגה את יחס הבינוי לנחל ואופן שמירתו.</p>	<p>12.2</p>										
<p>12.3 שמורת נוף - כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.3</p>										
<p>12.4 א. אזור נחל וסביבותיו - כמפורט בתכנית הראשית. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל יחולו ההוראות הבאות: 1. באזור נחל וסביבותיו תותר פעילות למטרה חקלאית, ובלבד שהקמת מבנים חקלאיים תעשה עפ"י תכניות מקומיות שאושרו טרם תחילתה של תכנית זו בלבד. 2. בשטח התחום בין נחל קנה במערב ובין דרך מס' 444 במזרח יותרו שימושי פנאי ונופש ללא מבנים לשימוש זה.</p>	<p>12.4</p>										
<p>12.5 אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח – כמפורט בתכנית הראשית.</p>	<p>12.5</p>										
<p>לא תאושר תכנית מתאר כוללת מכח תכנית זו (להלן: "תכנית מתאר כוללת"), אלא אם תכלול בין היתר:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="129 1137 869 1294"> <p>13.1 מענה תחבורתי לאזור התעסוקה.</p> </td> <td data-bbox="869 1137 954 1294"> <p>13.1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1294 869 1361"> <p>13.2 פתרון תחבורתי למעבר רכבים חקלאיים מתחת לדרך מס' 531.</p> </td> <td data-bbox="869 1294 954 1361"> <p>13.2</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1361 869 1435"> <p>13.3 הוראות אשר יבטיחו כי ישמר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך נחל קנה.</p> </td> <td data-bbox="869 1361 954 1435"> <p>13.3</p> </td> </tr> </table>	<p>13.1 מענה תחבורתי לאזור התעסוקה.</p>	<p>13.1</p>	<p>13.2 פתרון תחבורתי למעבר רכבים חקלאיים מתחת לדרך מס' 531.</p>	<p>13.2</p>	<p>13.3 הוראות אשר יבטיחו כי ישמר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך נחל קנה.</p>	<p>13.3</p>	<p>13. הוראות והנחיות לעריכת תכנית מתאר כוללת</p>				
<p>13.1 מענה תחבורתי לאזור התעסוקה.</p>	<p>13.1</p>										
<p>13.2 פתרון תחבורתי למעבר רכבים חקלאיים מתחת לדרך מס' 531.</p>	<p>13.2</p>										
<p>13.3 הוראות אשר יבטיחו כי ישמר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך נחל קנה.</p>	<p>13.3</p>										
<p>לא תאושר תכנית מתאר מקומית או מפורטת מכוח תכנית זו (להלן: "תכנית מקומית"), אלא אם תכלול בין היתר הוראות לנושאים הבאים, ככל שהדבר נדרש על פי תוכנה:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="129 1435 869 1653"> <p>14.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.</p> </td> <td data-bbox="869 1435 954 1653"> <p>14.1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1653 869 1720"> <p>14.2 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.</p> </td> <td data-bbox="869 1653 954 1720"> <p>14.2</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1720 869 1787"> <p>14.3 הוראות לעניין ניקוז ושמירה על רצועת הנחל בהתאם לתמ"א/34/ב/3.</p> </td> <td data-bbox="869 1720 954 1787"> <p>14.3</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1787 869 1877"> <p>14.4 תכנית המתאר מקומית החלה בשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה תכלול נספח נופי סביבתי כנדרש על פי הוראות תמ"א 35, וכמפורט בסעיף 11.1 בהוראות תמ"א 35.</p> </td> <td data-bbox="869 1787 954 1877"> <p>14.4</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 1877 869 2007"> <p>14.5 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים</p> </td> <td data-bbox="869 1877 954 2007"> <p>14.5</p> </td> </tr> </table>	<p>14.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.</p>	<p>14.1</p>	<p>14.2 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.</p>	<p>14.2</p>	<p>14.3 הוראות לעניין ניקוז ושמירה על רצועת הנחל בהתאם לתמ"א/34/ב/3.</p>	<p>14.3</p>	<p>14.4 תכנית המתאר מקומית החלה בשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה תכלול נספח נופי סביבתי כנדרש על פי הוראות תמ"א 35, וכמפורט בסעיף 11.1 בהוראות תמ"א 35.</p>	<p>14.4</p>	<p>14.5 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים</p>	<p>14.5</p>	<p>14. הוראות והנחיות לעריכת תכנית מקומית</p>
<p>14.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.</p>	<p>14.1</p>										
<p>14.2 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.</p>	<p>14.2</p>										
<p>14.3 הוראות לעניין ניקוז ושמירה על רצועת הנחל בהתאם לתמ"א/34/ב/3.</p>	<p>14.3</p>										
<p>14.4 תכנית המתאר מקומית החלה בשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה תכלול נספח נופי סביבתי כנדרש על פי הוראות תמ"א 35, וכמפורט בסעיף 11.1 בהוראות תמ"א 35.</p>	<p>14.4</p>										
<p>14.5 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים</p>	<p>14.5</p>										

<p>לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה.</p> <p>א. לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם - הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.</p> <p>ב. לגבי מתקנים בטיפול בפסולת וסילוקה - הוראות המסדירות את הטיפול בפסולת וסילוקה, לרבות פסולת ביתית ושפכי בנין וגרוטאות.</p> <p>ג. לגבי מתקני ניקוז - הוראות המסדירות את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.</p>			
<p>הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים (להלן: "פתרון ביוב") ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	14.6		
<p>לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.</p>	14.7		
<p>כאמור בתכנית הראשית.</p>		<p>15. רמת דיוק של התשריט</p>	
<p>הזמן המשוער לביצוע תכנית זו הוא כ-15 שנים מיום אישורה.</p>		<p>16. זמן ביצוע</p>	