

1

4058422-1

1

TAKJALDAROM15

מחיר
848

מחוז מרכז
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
"קסם"

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
09-01-2019
נתקבל

תכנית שינוי מתאר מפורטת ק/3036/1

יוזם התכנית: המועצה המקומית ג'לג'וליה

ישוב: ג'לג'וליה

נתקבל

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה "קסם"

25-12-2018

שם המקבל:
חתימת המקבל:

קרישן אדריכלים
רח' אחד העם 98, תל-אביב 65207
טל. 5606257 פקס 5601960

מועצה מקומית ג'לג'וליה

מאגיד ג'לג'וליה
מועצה מקומית "קסם"

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1306/ק
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 21/12/18 לאשר את התכנית
תכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מחוז מרכז לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מנהל מחוז מרכז לתכנון

מרחב תכנון מקומי "קסם".

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' ק/ 1/3036 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

חלק א'

1. מחוז: המרכז
2. מרחב תכנון מקומי: "קסם"
3. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר/ מפורטת מס' ק/ 1/3036.

חלק ב'

4. תחום התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט אשר כולל השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש:	חלקות:
7584	5
8895	2 חלק, 4 חלק, 5, 6 חלק, 7 חלק, 9, 10, 11 חלק, 18 חלק, 19 חלק, 21 חלק, 34 חלק, 35 חלק.

5. מקום התכנית: ג'לג'וליה.
6. שטח התכנית: 153.330 דונם.
- מספר יחידות הדיור: 543.
7. היוזם: המועצה המקומית ג'לג'וליה.
8. בעל הקרקע: שונים.
9. עורך: קרישן אדריכלים ע"י אנדריי קרישן, אדריכל.
רשיון 9223, ת"ז 068288604
רח' אחד העם 98, תל אביב 6520717,
טל' 03/5606257, פקס' 03/5601960, נייד 0522/421665,
criarc@netvision.net.il

10. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות התכנית, תקנון - מחייב
2. תשריט הכולל:
 - א. תרשים התמצאות בקנ"מ 1:100,000,
 - ב. תרשים מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
- מחייב.
3. טבלת איזון והקצאה - מחייב
4. נספח תחבורה - מנחה
5. נספח ניקוז+ ותרשים בקנ"מ 1:1000 - מנחה
6. נספח ביוב בקנ"מ 1:2500 - מנחה
7. נספח אקוסטיקה - מנחה.

חלק ג'

11. יחס לתכניות אחרות:
תכנית ק/ 100: הוראות התכנית חלות כל עוד אין סתירה בהוראות תכנית זו.
תכנית תמ"א / 2 / 4: תכנית זו כפופה להוראות התכנית.
תכנית תמ"א / 4 / 18: תכנית זו כפופה להוראות התכנית.
תכנית ק/ 3519 (מגרש 124): גוברת על תכנית זו.
תכנית ק/ מק/ 3230 (תחנת הדלק): תכנית זו גוברת על התכנית.
תכנית אפ/ 41: תכנית זו לא משנה את התכנית.
תכנית המתאר מח/ 255: הוראות התכנית חלות כל עוד אין סתירה לתכנית זו.
12. תחולתם של מסמכי התכנית: הוראות תכנית זו יחולו על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
13. מטרת התכנית:

1. לקבוע מגרשי בנייה למגורים,
2. לקבוע איזור מסחרי,
3. לקבוע שטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים,
4. לקבוע רשת דרכים ושבילים,
5. לקבוע הוראות בנייה ותנאים להיתרי בנייה,
6. שינוי קו בניין בכביש מס' 531 ל-40 מ' מציר הדרך,
7. שינוי קו בניין בכביש מס' 5233 ל-15 מ',
8. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

חלק ד'

14. תכליות בתשריט המוצע:

<u>יעוד:</u>	<u>סימון בתשריט:</u>	<u>שימושים מותרים:</u>
שטח לאיחוד וחלוקה	קווים שחורים אלכסוניים	
גבול התכנית	קו כחול עבה	
גדול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק	
איזור חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	
מגורים א'	צהוב	בתי/ דירות למגורים + שטחי שרות וחנייה.
מגורים ג'	כתום	בתי/ דירות למגורים + שטחי שרות וחנייה.
מסחרי	אפור	חנויות ומשרדים.
מסחרי+שרותי דרך	אפור עם מסגרת כתומה	
בניני ציבור	חום	למבני ציבור - בתי ספר, גני ילדים וכו'.
ש.צ.פ.	ירוק בהיר	לגינות ונטיעות.
דרך מאושרת	חול	
דרך מוצעת	אדום	
שביל משולב	ירוק+כתום	לכלי רכב+ הולכי רגל.
שביל	ירוק כהה	להולכי רגל בלבד.
תוואי הוואדי	כחול	
הוראות מיוחדות	קווים אלכסוניים סגולים	ראה סעיף 29 4/..

גבול מגבלות בנייה	קו מרוסק אדום
תחום השפעה	קו מרוסק אפור
מספר דרך, רוחב דרך,	
מרווחי בנייה	רוזטה
בית קיים	משבצת עם ניקוד ירוק
הריסה	מסגרת בקו צהוב.

15. שטח מסחרי:

בשטח מסחרי יותר מסחר בלבד, לא תותר כל תעשייה או מבנה חקלאי מכל סוג שהוא, לרבות בתי מלאכה קטנים או גדולים, לרבות כל עסק אחר מכל סוג שהוא, המרעיש או המפריע לסביבה או פוגע בנוחות התושבים.

16. חנייה:

החנייה תהיה על פי תקן החנייה התקף בזמן מתן היתר בנייה כשחנייה תהיה בתחום המגרש בלבד.

17. הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. שפכים:

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנם.
- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה כמתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורים למערכת הציבורית.
- אין למקם קווי ביוב ראשיים באיזור מגן ב'. יש למגן את כל קווי הביוב ברדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתייה, ברדיוס מגן ג' ימוגנו קווי הביוב הראשיים.
- משרד הבריאות יקבע הנחיות לסוגי צנרת הביוב בכל שטחי רדיוס המגן ולסוגי הפעילות הכלכלית המותרת בקרבת המאגר.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל תת הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- היתרי בנייה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי ולא יותר שימוש בכורות סופגים.

ב. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז:

ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. אקוסטיקה:

במידה ויידרש מיגון אקוסטי מדרך מס' 531, הוא ייעשה על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.

1. יש לעדכן את הפתרון של המיגונים האקוסטיים על ידי תוספת מיגון אקוסטי בגובה של 3 מ' לאורך הגשר (כתוצאה מהצטלבות הכבישים על ידי גשר של כביש מס' 5233). יש לוודא קבלת התחייבות של מע"צ לביצוע הקיר האקוסטי לאורך הגשר.

2. הקיר האקוסטי יהיה בעל מסה של 25 קג/מ².

3. חדרי המגורים במקביל לדרך 5233 ובניצב אליו מקומה 3 ומעלה, יקבלו מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים.

18. תנאי להוצאת היתרי בנייה:

א. חיבור בפועל למערכת הביוב המרכזית וחיבור לפתרון קצה- מט"ש דרום השרון המזרחי, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הגורם המוסמך.

ב. קיום תכנית ביוב מפורטת מאושרת על ידי משרד הבריאות, הכוללת מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה ולתכנית האב לביוב המאושרת.

ג. תחילת ביצוע בפועל של הגשר המתוכנן מעל נחל קנה.

ד. הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.

ה. בנייה בתחום המגנל"ה תאושר על ידי רת"א.

ו. אישור פקיד היערות.

19. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את אופן חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.

20. מגרשים צמודים הנמצאים לאורך דרך הכניסה מחוייבים בכניסה משותפת.

21. מגרשים הנמצאים לאורך דרך הכניסה וקיימת להם האפשרות לנגישות מרחוב צדדי, נגישות אליהם תהיה מהרחוב הצדדי.

22. תנאי משרד הבטחון:

בנייה העולה על גובה 24 מ' מעלפ"ש תתואם מול משרד הבטחון.

23. לא תותר בנייה למגורים בתחום המרחק האווירי של 40 מ' ממיכלים תת קרקעיים, אי עמדות התידלוק ונקודת המילוי של תחנת התידלוק.

חלק ה'

23. היטל השבחה:

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית קסם.

24. שלבי ביצוע:

10 שנים מיום אישור התכנית.

25. מועד הביצוע:

מיד עם אישור התכנית.

חלק ו'

26. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 יירשמו בפנקס המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

27. רשת החשמל של השכונה תהיה תת קרקעית מלבד הקטע הדרומי המשלים לקו המתח הגבוה הקיים בכביש הראשי (כביש הכניסה).
השנאים ו/ או מתקני חשמל אחרים של הרשת יהיו בתוך חדרים ו/ או עיליים (על עמודים) וזאת לפי הצורך ובהסכמת המועצה.

28. הוראות מיוחדות:

- א. בעלי המגרשים 11+12, 17+18, 77+78, 84+85 חייבים להגיש תכנית להסדרת הגבול ביניהם, לאחר אישור תכנית זו.
- ב. בעלי המגרשים 45+46 חייבים להגיש תכנית לחלוקה ל-3 מגרשים, לאחר אישור תכנית זו.

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית ק/3036/1

קווי בניין	מספר יחידות דיור		גובה בניין במ'	מספר קומות	זכויות בנייה כ-%								תכנית	מספר בניינים במגרש	רוחב חזית מינימלי במ'	גודל המגרש במ"ר	שטח התכנית במ"ר	צבע	יעוד האיזור	
					סה"כ		תת קרקעי		על קרקעי											
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
אחורי	צדדי	קדמי	בכל הקומות	לקומה	14	3 או 3 על עמודים	15	90	-	-	15	90	35	1	לפי התשריט	400 - 599	80,470	כתום	מגורים ג'	
5	3	5 או לפי התשריט	3	1	14	3 או 3 על עמודים	15	105	-	-	15	105	40	2	חפי התשריט	600 ומעלה		כתום	מגורים ג'	
5	4	5				1	5	30	-	-	5	30	35	1	לפי התשריט	850 ומעלה	10,249	אפור	מסחר	
לפי התשריט																11,726	חום	שב"צ	הכל לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית	
לא תותר בו בנייה מלבד לשרותים ציבוריים, מקלט ציבורי, כשיתרת השטח ישמש לגינון, נטיעות ומגרשי משחק.																10,534	ירוק בהיר	שב"פ		

- הערות והקלות:
1. קווי בניין ואחוזי בנייה לבניינים הקיימים בהתאם לקיים,
 2. כל תוספת בנייה תהיה לפי קונטור הבניין הקיים או לפי הוראות לעיל.
 3. תותר בניית מרתף בקונטור הבנייה.
 4. בנוסף למבנה עזר מותר סככה למכונית עד 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0.00 בהסכמת השכן, 1.50 לחזית.

0

29. חתימות:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:


קרית שון
 רח' אחד העם 98, תל-אביב 65207
 סל. 5606257
 פקס' 5601960

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הבעלים: