

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
5/1004/2014 (21.6.09)
 לאשר את התכנית

מרחב תכנון מקומי - דרום התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

שד/5/1004 - 10-1-2014
 תכנית שינוי מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנון מחדש ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
 ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 5/1004/2014 (21.6.09)
 לאשר את התכנית

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 28. 09. 2014
 נתקבל
 תיק מס'

- שנוי לתכנית מס' שד/1000
- שנוי לתכנית מס' שד/4/1004
- שנוי לתכנית מס' שד/104 ✓
- שנוי לתכנית מס' שד/5/104 ✓
- 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. התכנית כוללת:
		גוש : 7505 חלקי חלקות : 3, 24-34, 37-41,
		גוש : 7506 חלקי חלקות : 7-11, 14-16,
		גוש : 7634 חלקי חלקות : 9, 12,
		גוש : 7636 חלקות : 30, 32, חלקי חלקות : 2, 3, 35,
		גוש : 7637 חלקות : 13-16, חלקי חלקות : 17,
		גוש : 8895 חלקי חלקות : 29,
		בשטח התכנית נכללים :
		1. רצועת שטח חקלאי מצפון לשטח הבנוי בגילגוליה. 2. רצועת השטח החקלאי שבין השטח הבנוי במזרח גילגוליה ולבין כביש 6. 3. קטע משטח חקלאי ממערב למאגר חורשים.
ב. גבולות התכנית	-	התכנית כוללת שני מתחמים המסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
ג. בעל הקרקע	-	מדינת ישראל ורשות פיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל ושלטון מקומי.
ד. יוזם התכנית	-	רשות 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. 5357933-03
ו. שטח התכנית	-	274.772 דונם.
		2/...

<p>מסמכי התכנית כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות התכנית (10 עמודים סה"כ) - מחייב. 2. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל תכניות התמצאות בקנה מידה 1:2500 - מחייב. 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) שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבינוי בנספח. 4. נספח תנועה וחניה (גיליון אחד) בקנה מידה 1:1000 - מנחה. שינויים בלתי מהותיים מהוראות הנספח, מבלי שיהוו שינוי לתכנית, יותרו באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה. 5. נספח ביוב בקנה מידה 1:2500 (גיליון אחד) - מנחה. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות. 6. 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. <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>ז. מסמכי התכנית</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת 550 יח"ד ושטחים לצרכי ציבור בחלק המזרחי של הישוב גילגוליה על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ולצרכי ציבור. 2. השלמת כביש טבעת בחלק הצפוני ובחלק המזרחי של הישוב וחיבורו לכביש 444 ישן במערב וכביש 5233 בדרום. 3. תכנון מחדש, כחלק מחטיבת תכנון אחת ביחד עם תכנית ק/3300, של השטח הנזכר בסעיף אי' לעיל, בהתאם. <p>וזאת באמצעות עיקרי הוראות התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת אזורי מגורים ב' ו- ג' - במקום שטח לקרקע חקלאית ושטח פרטי פתוח. 2. קביעת אזור למגורים עם חזית מסחרית - במקום שטח לקרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח ודרך. 3. קביעת אזור למסחר ומתקנים הנדסיים - במקום שטח לקרקע חקלאית. 4. קביעת אזור למבני ציבור - במקום שטח לקרקע חקלאית. 5. קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח - במקום שטח לקרקע חקלאית ודרך. 6. הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתוויית דרכים חדשות, דרכים משולבות, חניות ושבילים. 7. הסדרת גבולות בית הקברות. 8. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית. 9. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965. 	<p>ח. מטרות התכנית</p>
<p>במידה ותהייה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית - תקבענה הוראות תכנית זו.</p> <p>3/...</p>	<p>ט. יחס התכנית לתכניות אחרות</p>

<p>התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חיבור בפועל של מועצה מקומית ג'לג'וליה למט"ש דרום השרון לאחר הפעלתו במתכונת החדשה והמשודרגת. 2. אישור משרד הבריאות על גמר ביצוע תיקון הליקויים במערכות הביוב בהתאם לממצאי הסקר שיבוצע. 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"> א. סלילת דרך מס' 3 וחיבורה לכביש מס' 444. ב. סלילת דרך מס' 2 וחיבורה לכביש מס' 5233. 4. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקת מגרשים שתבוצע על ידי מודד מוסמך. 5. אישור הוועדה המקומית לתכניות פתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית, מתואם עם תכנית פיתוח ותשתיות של תכנית ק/3300, כמפורט בסעיף יח(1)(ג)(1)(2)(4)(5)(6). יש להטמיע בתכנית הפיתוח והשתיות כי התקדמות אישורי היתרי הבנייה בשטחים המיועדים למגורים מותנה בפיתוח התשתיות. 6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית, וכחלק בלתי נפרד מהכנת תכנית הפיתוח של האזור המיועד לבנייה, יהיה הכנת נספח ניקוז והוראות להעשרת מי התהום בתחום התכנית, על פי הוראות תמ"א/34/ב/4, ואישורם ע"י הוועדה המקומית. 7. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח בקנה מידה 1:100 למגרש נשוא ההיתר כמפורט בסעיף יח(1)(ג)(3). 8. גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת תשתיות קיימות – ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 9. המצאת אישור על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מאושר. 10. הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה הקיימים במגרש נשוא ההיתר. 11. למגרשים 511-514, כל אחד מהם בנפרד, יוצא היתר בניה רק לאחר אישור תכנית בינוי כוללת בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. 12. תנאי למתן היתר בנייה לשטח תכנית הנמצא בתחום תחום הסקירה של תוואי צינור הגז, יהיה אישור בכתב של רשות הגז. 13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרת תנועה וחניה, לרבות התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הכביש. 	<p>י. שלבי ביצוע ומתן היתרי בניה</p>
<p>תנאי לאיכלוס בשטח התכנית יהיה השלמת בניה ושלבי בניה כאמור בסעיף כג' להלן.</p>	<p>יא. תנאים לאיכלוס</p>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, יופקעו על פי החוק.</p>	<p>יב. רשום דרכים ושטחים ציבוריים</p>
<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>	<p>יג. מועד משוער לביצוע</p>
<p>לוח אזורים וטבלת זכויות מפורט בעמוד 4 להלן:</p>	<p>יד. לוח אזורים וטבלת זכויות</p>

י.ד. לוח אזוריים וטבלת זכויות:

קווי בניין (5*6)	תכנית מירבית	גובה מירבי מעל 0.00 (2*8)	שטח שרות		שטח עיקרי (2*)		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש מיזערי במ"ר	האזור		
			מתחת 0.00	מעל 0.00	מתחת 0.00	מעל 0.00						
3	5	4	40%	14.0 מ'	40%	64%	-	96%	3 ע"ע	3	390	מגורים ב' (1*4*5*)
3	5	4	40%	14.0 מ'	40%	64%	-	96%	3 ע"ע	6	600	
3	5	4	40%	14.0 מ'	40%	10%	-	30%	מסחר בקומת קרקע	3	575	מגורים ב' עם חזית מסחרית (3*5*)
						24%	-	96%				
3	5	4	40%	17.0 מ'	40%	72%	-	128%	4 ע"ע	4	390	מגורים ג' (4*)
3	5	4	40%	17.0 מ'	40%	72%	-	128%	4 ע"ע	6	600	
4	5	4	40%	9.0 מ'	40%	20%	-	60%	2	-	600	מסחר (3*)
4	4	4	40%	12.0 מ'	10%	30%	30%	90%	3	-	1500	מבנים ומוסדות (ציבור 5*)
3	3	0	50%	3.0 מ'	-	-	-	50%	1	-	200	מתקנים הנדסיים (7*)
										בית קברות (5*)		ראה תכליות בסעיף טז'
										שטח פתוח		ראה תכליות בסעיף טז'
										דרך/דרך משולבת/דרך ו/או טיפול נופי/שביל		ראה תכליות בסעיף טז'

הערות:

- 1* למעט מגרשי מגורים עם חזית מסחרית.
- 2* באזורי מגורים בלבד, ניתן להעביר 15% מהשטחים העיקריים לגג המבנה. במקרה כזה לגובה המירבי של המבנה יתווספו 3.0 מ' נוספים.
- 3* רוחב מיזערי לחנות 4.0 מ'. שטח מיזערי לחנות 40.0 מ'.
- 4* בקומת עמודים מותרים שימושי שרות בלבד.
- 5* הוראות למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח, כולל קווי בנייה, ראה בסעיף יט' להלן.
- 6* במגרשים פינתיים, קו בניין אחורי יהיה 3 מ' ; במגרש 101 קו בניין אחורי יהיה 3 מ' ; במגרש 511 יהיו כל קווי הבנייה 5 מ' ;
- 7* ניתן להמיר לבניה תת קרקעית.
- 8* כולל גובה המעקה סביב הגג.

טו. טבלת מאזן חניה:

מקומות חניה דרושים	תקן חניה		מס' יח"ד		שטח בניה מ"ר	יעוד	
	תפעולי	פרטי	מגורים ג'	מגורים ב'			
-	220	-	1:1	4	216	-	מגורים יח"ד עד 120 מ"ר
-	440	-	1:0.75	234	96	-	מגורים יח"ד מעל 120 מ"ר
3	51	1:500	1:30	-	-	1517	מסחר
3	711	-	-	550	-	-	סה"כ

מספר מקומות החניה במגרשים יהיה על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהמצויין בטבלה.
החניה תהיה בתחום המגרש.

טז. תכליות	
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 ב' עם חזית מסחרית: א. תותר הקמת 3 יח"ד במגרש, על פי המפורט בלוח האזורים וטבלת הזכויות שבסעיף יד' לעיל. ב. מותרות חנויות בקומת הקרקע ומגורים בקומות שמעל. ג. לא תותרנה חנויות הגורמות למטרדי רעש או ריחות ו/או חנויות הזקוקות לשטחי איחסון ומתקני אשפה מחוץ למבנה. ד. יש לתת כניסה נפרדת לכל שימוש. ה. יש להפריד בין פתרונות פינוי האשפה והכניסה לחנייה עבור כל שימוש.	-
3. תכליות באזור מגורים ג': תותר הקמת 4 או 6 יח"ד במגרש על פי המפורט בלוח האזורים וטבלת הזכויות שבסעיף יד' לעיל.	-
4. תכליות באזור מסחר: מותרים חנויות ומשרדים.	-
5. תכליות באזור מבני ציבור: מיועד למוסדות חינוך, תרבות, דת, ושרותים קהילתיים. מגרש 511 - מגרש למוסד מגרש 512 - מגרש למוסד מגרש 513 - מגרש למוסד מגרש 514 - מגרש למוסד	-
6. תכליות באזור מתקנים הנדסיים: מותרים מבנים לצורך שרות מערכות התשתית שבשטח התכנית.	-
7. תכליות באזור בית קברות: מותרת קבורה על פי תכנית מאושרת.	-
8. 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'. בש.צ.פ. 531 מותרת חנייה. קו הבניין לשימושי חנייה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני ומתקנים הנדסיים, יהיה 110 מ' מכביש 6. לא תותר בנייה מעבר לקו בניין זה.	-

<p>9. תכליות באזור דרך, דרך משולבת, שביל: מיועד לתנועת כלי רכב ולכניסה לחניות.</p> <p>10. תכליות באזור דרך ו/או טיפול נופי: מיועד לנטיעות, גינון ומעבר למערכות תשתית. לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים או לחנייה מכיוון כביש מסי 3.</p>	
<p>1. מים וביוב:</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.</p> <p>2. ניקוז:</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. הנגר העילי של הכבישים, יופנה לאזורי השהיה בשטחים הציבוריים הפתוחים- על מנת להקטין ספיקת הזרימה בנחל קנה. ו. פתרון הניקוז במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע ע"ח היזם.</p> <p>3. חשמל ותקשורת:</p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. ב. קו מתח גבוה עילי קיים בתחום התכנית- יועתק לתת הקרקע. ג. תנתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים.</p> <p>4. פינוי אשפה: פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>יז. מערכות תשתית</p>

<p>1. כללי :</p> <p>א. בינוי - הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והחתכים.</p> <p>ב. תכנית פנויה - 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>ג. פיתוח -</p> <p>1. הפיתוח יבוצע על פי תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250. בתכנית יפורטו:</p> <p>א. מיקום תשתיות עירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה, פינוי אשפה וכו' ב. פיתוח השטחים הציבוריים, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, נטיעות, גינון, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר וכו' ג. גבהי 0.0 של הבניינים. ד. 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 המקומית/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 ההיתר.</p> <p>4. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח אקוסטי מפורט כמפורט בסעיף כבי להלן</p> <p>5. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח נופי לכל השטחים הציבוריים ותכנית פיתוח נופית לנחל קנה וגדותיו.</p> <p>6. כל תכניות הפיתוח ו/או התשתיות והנספחים המוזכרים לעיל, יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קולטי שמש ודוודים - 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>ה. מתקנים - 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>ו. שלטים ומתקני פרסום - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבניינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.</p>	<p>יח. עיצוב אדריכלי</p>
<p>2. אזור מגורים ב':</p> <p>א. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בנייה על הגג בהתאם לאמור בלוח אזורי וטבלת זכויות שבסעיף ידי (הערה 2) לעיל ובתנאי שהשטח יהיה צמוד לדירה/דירות שמתחתיו.</p> <p>ב. אנטנת T.V. - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p>ג. חמרי גמר - המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.</p>	

<p>3. אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית: יחולו ההוראות כמו באזור מגורים ב'.</p>	
<p>4. אזור מגורים ג': א. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בנייה על הגג בהתאם לאמור בלוח אזורים וטבלת זכויות שבסעיף יד' (הערה 2) לעיל ובתנאי שהשטח יהיה צמוד לדירה/דירות שמתחתיו. ב. אנטנת T.V.- תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. ג. חומרי גמר - המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.</p>	
<p>5. אזור מסחר: א. גגות - הגגות יהיו משופעים או שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. ב. אנטנת T.V.- תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. ג. חומרי גמר - המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.</p>	
<p>6. אזור מבנים ומוסדות ציבור: א. בינוי - מגרשים 514 ו-521 יתוכננו כמתחם בינוי אחד. ב. גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולבין שבילים ציבוריים דרכים או שטח ציבורי פתוח למעט מגרשים המיועדים לגני ילדים למעונות ולבתי ספר. ג. גגות - חלק מהגגות יהיו משופעים. ד. אנטנת T.V.- תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. ה. חומרי גמר - המבנים והגדרות יצופו אבן. הפרגולות יהיו מעץ.</p>	
<p>7. אזור מתקנים הנדסיים: חומרי גמר - המבנים והגדרות יצופו אבן.</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 או למגורים עם חזית מסחרית, או למבנים ומוסדות ציבור, או לבית קברות, 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. 8. בבית הקברות לא תותר קבורה בתחום רצועת השטח הפרטי הפתוח.</p>	<p>יט. מגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח</p>
<p>תותר בניית מרתף בשטח הנמצא מתחת לתכנית המבנה. גובה מרתף המיועד לשטח שירות, לא יעלה על 2.5 מ' נטו. 9/...</p>	<p>כ. מרתפים</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.</p> <p>2. מגרשי מגורים: החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, החניות בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>3. מגרשי מגורים עם חזית מסחרית: החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, החניות בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>4. מגרשים מסחריים: החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>5. מגרשים לצרכי ציבור: החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p>	-	<p>כא. חניות</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' (2) לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים. במגרשים 111, 112, 113, 121, 122, 123, 140, 143, 146- יש להתקין בנוסף למזגן גם חלונות כנף.</p> <p>2. בשורה השנייה 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' (2) לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים.</p> <p>3. במבני הציבור שבמגרשים 513-514, נדרש בכל הקומות מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים.</p>	-	<p>כב. 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.</p> <p>2. בהיתר בניה להשלמת זכויות בניה במגרש, יש לתאם גובה הקומות, צורת הגג, חומרי הבניה ואופי המבנה- למבנה השלב הקודם.</p>	-	<p>כג. 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.</p>	-	<p>כד. זכויות מעבר</p>
<p>קטע כביש מס' 2- העובר מעל הנחל, יוסדר מעל גשר ולא מעל סוללה ומעביר מים, באופן שכל פיתחת הנחל תהייה גלוייה.</p>	-	<p>כה. הסדרת נחל קנה</p>

<p>1. הגדלת מסי הקומות במגרשים, למעט האמור בסעיף יד' הערה 2 לעיל - תחשב כסטייה ניכרת. 2. ניתן לבנות על מגרש שישנה סטייה מזערית בגודלו המינימלי- באישור ועדה מקומית. 3. שימוש חורג בשטח בית הקברות יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>כו. שינויים וסטיות</p>
<p>במסגרת תכנית זו, לא יחולו פיצויים בגין כביש ארצי מסי 6 או תכניות אחרות.</p>	<p>כז. פיצויים בגין כביש ארצי מסי 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"ז 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 37'ב' ונגזרותיה.</p>	<p>ל. צינור הגז הטבעי</p>
<p>1. לא ישמש שטח בית הקברות לכל מטרה אחרת ולא יותרו בו כל שימושים אחרים אשר אינם קשורים בקיומו. 2. גבולות השטח לצרכי קבורה יהיו כמסומן בתשריט התכנית. 3. לא תותר הקמת מבנים בשטח בית הקברות. 4. הוועדה המקומית דרום השרון תגיש ותאשר תכנית בינוי עקרונית לבית הקברות, כמפורט בתמ"א 19 סעיף 3.2 (ה') (7-1) 5. תכנית הבינוי העקרונית תכלול סעיף המתייחס לתחזוקת בית הקברות. 6. תכנית הבינוי העקרונית תקבע תקופה מירבית שבה מותר להשתמש בבית העלמין לצרכי קבורה. 7. תכנית הבינוי העקרונית תוגש ותאושר תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.</p>	<p>לא. בית הקברות</p>
<p>על התכנית יחול חוק העתיקות</p>	<p>לב. עתיקות</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 חתומה על ידי יועץ התכנון המוסמכת.
 לממש התכנית על-ידי היזום 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 בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 לבען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם לאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מן שרכש מאתנו
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 שעומדת לנגדנו הסכם בצמננו ועפ"י כל דין, שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
 והיא תקפה ל- 30 חודשים נותאריך החתימה.

דוד אמגדי
 רשם מקצועי ישראל
 משרד עסקי מרכז

21-09-2014

תאריך 1.9.14

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן
 GLG-DRF.1.9.14

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

