

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מח/255

תכנית מתאר ג'לג'וליה

מחוז: מרכז

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

מינהל התכנון

09-06-2016

נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נבדק וניתן לחפיקד לאשר</p> <p>החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11.1.15 (המשנה)</p> <p>מינהל התכנון מחוז מרכז</p> <p>מתלנת המהילה פוסק מתכנת מחוז מרכז</p> <p>תאריך 16/6/16</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור הפניה מס' 255/14.15</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבנין וחליטה</p> <p>ביום 14.1.15, 14.2.16</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כעונה אישור</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כעונה אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

מחוז מרכז

תכנית מס' מח/255

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר גיליוליה
	מספר התכנית	מח/255
1.2 שטח התכנית		2463.3 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	מרץ 2016
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	אין
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי קסם דרום השרון
 מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y
 קואורדינטה דרום צפון - X
 195750
 673000
- 1.5.2 תאור מקום
 השטח הבנוי של היישוב ג'לג'וליה והשטח צמוד הדופן אליו.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מ.מ. ג'לג'וליה, המועצה האזורית דרום השרון
 התייחסות לתחום הרשות
 כל תחום שיפוט מועצה מקומית ג'לג'וליה וחלק מתחום שיפוט מועצה אזורית דרום השרון
 נפה פתח תקוה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה ג'לג'וליה כל היישוב
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית*

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7505	מוסדר	חלקי		3; 24-34; 37-41
7506	מוסדר	חלקי	1-6; 12-13; 17-21; 24-34; 36-39	7-11; 14-16; 22-23; 35
7507	מוסדר	חלקי	1-6; 8-14; 16-19; 22-32; 35-40	7; 21; 33-34
7508	מוסדר	בשלמות	1; 10-11; 18-23; 25; 28; 30-31; 34-211	
7510	מוסדר	חלקי	1; 3-13; 17-23; 28; 32	14-16; 24-27; 29
7512	מוסדר	חלקי	12; 14-15; 17	11
7522	מוסדר	חלקי	28-31; 41; 48	50
7527	לא מוסדר	בשלמות	1	
7584	מוסדר	חלקי	4--5	3; 8
7586	מוסדר	חלקי	2--3	4; 6
7634	מוסדר	חלקי		9; 12
7636	מוסדר	חלקי	30-32	2-3; 35
7637	מוסדר	חלקי	13-14	15
8549	מוסדר	חלקי		12
8551	מוסדר	חלקי		4-5; 7; 10
8895	מוסדר	חלקי	1-2; 4-7; 10; 12; 17; 19; 22; 25-26	9; 11; 18; 23-24; 27-30; 34-35
8896	מוסדר	חלקי		2; 40; 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

* עקב פעולות הסדר מקרקעין עפ"י פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש, תשכ"ט - 1969) חלו שינויים במספרי החלקות ביחס לפרסום של מסמכי התכנית המופקדת:
 גוש 7510 חלקה 32 - מספר קודם: חלק מחלקה 1 בגוש 7510 וחלקה 8 בגוש 7513;
 גוש 8895 חלקות 34, 35 - מספר קודם: גוש 8895 חלקה 8;

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית קודמת
תשס"ו 2005	5474		כפיפות	תמ"א 35
תשמ"א 1981	2759		כפיפות	תמ"א 8
			כפיפות	תמ"א 2/4
25.5.1997			כפיפות	תמ"א 34 ב/3
תשס"ז 2006			כפיפות	תמ"א 37/ב
12.11.2003	י.פ. 5236 עמוד 284		כפיפות	ת.מ.מ. 21 /3
02.09.2013	י.פ. 6655 עמוד 7924		כפיפות	ת.מ.מ. 16/21/3
1.9.1991	י.פ. 3918	שינוי תוואי דרכים, שינוי יעוד משצ"פ לבית קברות, שינוי יעוד משצ"פ ומרכז מסחרי למגורים	שינוי	שד/1004
4.3.1990	י.פ. 3748	שינוי תוואי דרך, קביעת מתחם לשימור, הגדרת חזית מסחרית	שינוי	אפ-34-ב
6.2.1992	י.פ. 3971	הרחבת דרך, שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור, שינוי יעוד משפ"פ למגורים	שינוי	אפ-במ-39
24.3.1988	י.פ. 3546	שינוי תוואי דרך, קביעת מתחם לשימור, הגדרת חזית מסחרית	שינוי	אפ-34-א
24.5.1973	י.פ. 1971	שינוי הוראות בניה ביעוד מגורים	שינוי	ממ/885

1.6.2 תכנית זו איננה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית קודמת"), למעט האמור בטבלת סעיף 1.6.1 שלעיל.

1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית קודמת, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדיב דאוד נקאשא	03/2016		37		מחייב	הוראות התוכנית
		אדיב דאוד נקאשא	03/2016	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית - מצב מוצע
			03/2016	1		1:2500	מסמך רקע	תשריט התוכנית - מצב מאושל
		דפנה גרינשטיין - גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	03/2014	1	11	1:5000	מנחה	נספח נוף מטעם השטחים הפתוחים
		אדיב דאוד נקאשא	03/2016		27		מנחה	נספח נופי-סביבתי לפי הוראות תמ"א 35
		אלי אסיף - ד.א.ל. תתבורה ותנועה בע"מ	03/2016		7		מנחה	נספח תנועה ותתבורה
				3		1:5000 1:200 1:10000		גליון 1 - תמוה, זמיות דרך ומסרון צמותים עוקרים גליון 2 - תחמים טיפוסיים מתוכננים גליון 3 - יסודי חישוב בקיז תח"ע
		איברהים אבו תאיה	03/2014	1	4	1:5000	מנחה	נספח מיים
		איברהים אבו תאיה	03/2014	1	4	1:5000	מנחה	נספח ביוב
		איברהים אבו תאיה	03/2014	2	10	1:5000	מנחה	נספח ניקוז
			03/2016					

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים 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 מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	02-3730022		02-6701673	קפ"ג, בנין ב' הקריה ת.ד. 6158, ירושלים - 91061	ועדת הלהגוי הכבנמשרדית					מניש התכנית
meida@land.gov.il	03-7632279		03-7632276	דרך מנחם בגין 125, תל אביב	רשות מקרקעי ישראל, מתוז מרכז					מניש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
meida@land.gov.il	03-7632279		03-7632276	ר.מ.ג. מתוז מרכז, דרך מנחם בגין 125, תל אביב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	יועץ נף	יועץ תנועה	יועץ סביבה	יועץ דמוגרפיה ומרחבנות	מחנך משתתפות
architect.nac@gmail.com	054/4535886	04/8535125	04/8535119	המגינים 90 ת.ד. 3108401 חיפה 8471		32554	054793260	אד"ב דא"ד נקאש	אד"ר						
daphna@landscape.org.il	050/5202001	04/8382536	04/8380407	רח' כלניות 7, חיפה - 34353	גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נף ותכנון סביבתי בע"מ 51342014	33380	051509453	דפנה גרינשטיין	אדריכלית נף						
eli@grdel.co.il	050/7467707	04/8577365	04/8577355	רח' היוזמה 3, ת.ד. 85, טירת הכרמל - 30200	ד.א.ל. - תנועה ותחבורה בע"מ	40972	054156898	אלי אסיף	מחנכים תחבורה						
aaazohar@bezeqint.net	052/4297510	08/9286087	08/9287157	נרקיס 11, כרמל יוסף 99797 -			51293330	אהרון זהר	ד"ר						
a_derman@inter.net.il	050/5239298	09/7487647	09/7450298	רח' ששת הימים 35, כפר סבא - 44269			005795711	עמירם דרמן	מחנך ערים						
ibrabu@bezeqint.net	052/3664280	04/6565267	04/6551217	ת.ד. 9537, שכונת בר 16000 אל אמיר נרות		25051	052540390	איברהים אבו תאיה	מחנכים						

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמע.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הכנת תכנית מתאר ליישוב גלגוליה
- קביעת מדיניות תכנון ופיתוח אשר תכוון את המשך פיתוח הישוב ותיצור הזדמנות לשיפור דמותו ולחיזוק אוכלוסייתו
- יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של הישוב, ע"י קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים וביניהם שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחים לתעסוקה ומערך התחבורה, הנותנים מענה לאוכלוסייה בת כ-13,500 תושבים.
- הבטחת איכות החיים ואיכות הסביבה ביישוב על ידי העתקת מלאכות מטרידות קיימות בתוך הישוב, לאזור התעסוקה המוצע, ושילוב הפיתוח, תוך התחשבות בצביון הנוכחי של הישוב.
- קביעת עקרונות לשיפור ושיקום מערך המגורים הקיים.
- שמירת ערכי טבע ונוף, שמירה על שטחים פתוחים תוך התייחסות לנחל קנה ושמירה על אתרי עתיקות ואתרים היסטוריים.
- שיפור מערך התחבורה, הנגישות והחניה, תוך יצירת איזון הולם בין היקפי הבניה המתוכננים לבין פיתוח תשתית התחבורה – הן רשת הכבישים והן אמצעי התחבורה הציבורית.
- קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חיזוק והדגשת המבנה של הישוב באמצעות האלמנטים הטבעיים הקיימים בתוכו, סביבת נחל קנה והכניסה באזור החאן והמסגד ומתן הוראות בהתאם.
- הקצאת קרקע לצורכי ציבור בכמות ואיכות מתאימים לאוכלוסיית היעד של התכנית.
- הקצאת שטחים פתוחים על ידי יצירת מערך שטחים ירוקים, פארקים, רצועה ירוקה עיקרית מסביב לנחל קנה.
- תכנון שכונות חדשות ממזרח ומדרום ליישוב הבנוי, לצורך מתן תשובות לפיתוח הישוב, ויצירת מערך שירותי ציבור החסרים ביישוב הקיים ולתכנון לטווח היעד של התכנית, במיוחד באזור התפר בין הישוב הקיים לשכונות החדשות, והצעת מגוון טיפוסי בנייה למגורים בכמות ובאיכות.
- יצירת מערך תנועה המשתלב במערך האזורי הכולל, תוך כדי יצירת היררכיה תנועתית מסודרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2,463.3
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	690,430		247,140	443,290	מ"ר	מגורים
	3,916		1,439	2,477	מס' יח"ד	
המסחר המוצע כולל שטחי משרדים	כ-36,000		כ-20,000	כ-16,000	מ"ר	מסחר
התעסוקה המוצעת כוללת שטחי מסחר	כ-62,000		כ-62,000	-	מ"ר	תעסוקה
	כ-98,000		כ-32,000	כ-66,000	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	100-108, 50-56, 1-7	
מבנים ומוסדות ציבור	150-170	
מסחר ומשרדים	220-227	
מסחר ותעשייה	210-211	
שטח ציבורי פתוח	300-306, 308-335	
פריטי פתוח	350-351	
ספורט ונופש	370	
נהל	530-534	
בית קברות	520-522	
קרקע חקלאית	380-382	
דרך מאושרת	400-415, 307	
דרך מוצעת	450-482	
תחנת תחלוק	500	
מתקנים הנדסיים	550-553	
מסילת ביזל מאושרת	600	
שטח לתכנון בעתיד	560	

על אף האמור בסעי' 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
34.27	844,000	מגורים	4.24	104,400	מגורים
6.04	148,700	מבנים ומוסדות ציבור	12.03	296,400	אזור מגורים ג'
2.28	56,400	מסחר ומשרדים	0.67	16,600	אזור מגורים ד'
4.83	119,100	מסחר ותעשייה	4.0	98,500	מבנים ומוסדות ציבור
7.96	195,900	שטח ציבורי פתוח	0.01	100	מסחר
0.09	2,100	שטח פרטי פתוח	0.41	10,000	מסחר ותעשייה
2.52	62,200	ספורט ונופש	0.20	4,800	מרכז אזרחי ומסחר
1.68	41,300	נהל	1.87	46,100	שטח ציבורי פתוח
0.90	22,400	בית קברות	1.02	25,100	שטח פרטי פתוח
25.45	626,900	קרקע חקלאית	0.43	10,600	תוחצי תעלה ואדי לניקוז
5.47	134,900	דרך מאושרת	0.69	16,900	בית קברות
6.67	164,300	דרך מוצעת	63.04	1,553,300	קרקע חקלאית
0.13	3,100	תחת תדלוק	5.02	123,600	דרך מאושרת
0.10	2,400	מתקנים הנדסיים	4.38	107,900	דרך מוצעת
0.63	15,500	שטח לתכנון בעתיד	0.04	1,000	דרך משולבת
0.98	24,100	מסילת ברזל מאושרת	0.58	14,400	שבייל
			0.13	3,100	תחת תדלוק
			0.18	4,400	שטח עתיקות
			0.08	2,000	מתקנים הנדסיים
			0.98	24,100	מסילת ברזל
100	2,463,300	סה"כ	100	2,463,300	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. בתי מגורים	
ב. מבנים ומוסדות ציבור	
ג. שטחים ציבוריים פתוחים	
ד. שטחים פרטיים פתוחים	
ה. מתקנים הנדסיים נלווים למגורים	
ו. דרכים, דרכים משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים	
ז. מרפאות, מועדונים, גני ילדים, פעוטונים	
ח. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בדירות מגוריהם	
ט. מסחר מקומי נלווה	
הוראות	4.1.2
א. שטח השימושים שאינם למגורים (משרדים ומסחר) לא יעלה על 20% משטח המגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המותר במגרש.	
ב. מסחר נלווה יותנה בקבלת אישור מהגורם הסביבתי הרלוונטי.	
ג. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים פרטיים פתוחים יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.5 וסעיף 4.6 בהתאמה.	
ד. בתא שטח מס' 102 יותר פיתוח דרכי גישה מדרך מקומית מס' 3 אל עבר בית הקברות בתא שטח 522.	
ה. צפיפות ממוצעת של המגורים בכלל התכנית לא תפחת מ-5.8 יח"ד לדונם נטו. הנחיות פרטניות לצפיפות הבינוי למגורים במתחמים כמפורט בסעיף 6.1.4-6.1.10.	
ו. הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.	

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
א. מוסדות חינוך ותרבות	
ב. מוסדות דת	
ג. מוסדות בריאות	
ד. שרותי רווחה וקהילה	
ה. מוסדות מינהל ושירותים מוניציפליים	
ו. דרכים, משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים	
ז. נטיעות וגינון	
ח. תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד היעד	
הוראות	4.2.2
א. הוראות לתכנון מפורט	תכנית מפורטת, תכלול בהוראותיה, בין היתר את התנאים הבאים להוצאת היתרי בנייה: - אישור תכנית בנוי ופיתוח לכל שטח המגרש המוקצה למבנה ציבור - השלמת הפיתוח הנופי כתנאי לאכלוס מבנה הציבור - חומרי גמר
ב. הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.	

מסחר ומשרדים	4.3
שימושים	4.3.1
א. מסחר לסוגיו ושוקים פתוחים או סגורים.	
ב. משרדים.	
ג. שירותי אוכל – מסעדות, בתי קפה, קיוסקים	
ד. שטחי חניה	
ה. דרכים, משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים	

ה.	השימושים המותרים בתא שטח 221 הם: שווקים פתוחים וסגורים, מוסדות תרבות וחינוך כדוגמת מוזיאון ומרכז קהילתי.
4.3.2	הוראות
א.	1. בתאי שטח 220, 222, 223 ו-226 יש לשמור על 30% משטח המגרש כשטח לגינון ונטיעת עצים. 2. בתא שטח 221 ייקבע אחוז השטח לגינון על פי תיק התיעוד, שיוכן לאתר.
ב.	הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.

4.4	מסחר ותעשייה
4.4.1	שימושים
א.	מסחר לסוגיו כולל מסחר קמעונאי ושווקים פתוחים או סגורים
ב.	מלאכה ותעשייה, לרבות תעשייה חקלאית ותעשייה עתירת ידע
ג.	משרדים ושרותים נלווים לתעשייה
ד.	מתקנים הנדסיים
ה.	אולמות וגני ארועים
ו.	שטחי חניה ושצ"פים
ז.	חניה לרכב כבד
ח.	מחסני הרשות המקומית
ט.	דרכים, דרכים משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל
י.	תחנת מעבר
יא.	לא תותר הקמת תחנות תדלוק באזור זה
4.4.2	הוראות
א.	על פי תכנית מפורטת, כמפורט בהוראות פרק 6 להלן

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	גנים, פארקים ומדשאות.
ב.	מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.
ג.	כיכרות ורחבות
ד.	בתי שימוש ציבוריים
ה.	מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, מתקני טיפול במים, חדרי סעף ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
ו.	מדרכות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
ז.	חניה לצורכי הבאים לשצ"פ
4.5.2	הוראות
א. הוראות לתכנון מפורט	1. לכל שצ"פ תוכן תוכנית פיתוח (בקני"מ 1:100 או 1:250) שתכלול: טופוגרפיה עתידית, תכנית עתידית כולל מבנים ומתקנים וגבהיהם, ריהוט גן ופרטים מיוחדים, מערכות שבילים דרכים וחניית, פתרונות ניקוז והשקיה, פרישת צומח ורשימת עקירות במידת הצורך.
	2. תכנון שצ"פ ייקח בחשבון עצים בוגרים הקיימים בתחומו, וינתנו הוראות שימור בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה בעניין שמירה על עצים בוגרים.
	3. הצמחיה הנבחרת תהיה בהתאם לתנאי הקרקע והאקלים.
	4. מתקנים הנדסיים:
	א. מתקנים הנדסיים ישולבו תוך התחשבות בטופוגרפיה. כל מקום, שבו מתבצעת עבודת עפר לצורך מתקנים אלו, ישוקם במלואו.
	ב. בשצ"פים בעלי גודל מינימלי של דונם, תותר הקמת מתקן הנדסי עד לגודל 25 מ"ר.

<p>5. רצועות שצ"פ</p> <p>א. רצועות שצ"פ לאורך דרכים : ברצועות השצ"פ אשר בתחום מגבלות הבניה מדרכים ארציות מס' 6, 531 ו- 444 תיאסר כל בניה.</p> <p>ב. ברצועת השצפ"ים בתאי שטח 302 ו- 334, יותר פיתוח דרכי גישה מדרך מקומית מס' 1 אל עבר המגרשים המיועדים למסחר ומשרדים.</p> <p>ג. ברצועת השצפ"ים בתאי שטח 322 ו- 321, יותר פיתוח דרכי גישה מדרך מקומית מס' 11 אל עבר המגרשים המיועדים למסחר ומשרדים.</p> <p>ד. בשצ"פ בתא שטח 328, יותר פיתוח דרך גישה מדרך מקומית מס' 19 אל עבר המגרשים המיועדים למבני ציבור בתא שטח 163.</p>	
<p>לשצ"פ זה תוכן תכנית מפורטת בתאום עם תכנון הנחל, או בשילובו, ובהתאם לאמור להלן. התכנית תקבע הנחיות, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>(1) השצ"פ יתוכנן כפארק עירוני ליניארי בפיתוח אינטנסיבי.</p> <p>(2) התכנון יכלול שבילי אופניים והולכי רגל. השבילים ישמרו על רציפות לכל אורך הנחל, לפחות מצד אחד, ולאורכם ישולבו פינות ישיבה, נטיעות, מדשאות, מצפורים, מתקני משחק, ספורט ונופש וריהוט רחוב בהתאם לתכנון מפורט.</p> <p>(3) התכנית תכלול הנחיות לקטעי השצ"פ השונים לאורך הנחל ולאופן הטיפול בהם (אקסטנסיבי/ אינטנסיבי) אשר משתנה בהתאם לסביבתם.</p> <p>(4) התכנית תתייחס לאזורי המפגש בין הנחל והשטח הפתוח לבין המרקם הבנוי, ולשילוב עיצוב פורמלי וא-פורמלי בהתאם.</p> <p>(5) התכנית תכלול התייחסות לגשר העותמאני הממוקם בתאי שטח 530 ו-312, לרבות הוראות לשימורו.</p>	<p>ב. השצ"פ לאורך נחל קנה</p>
<p>הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.</p>	<p>ג. כללי</p>

<p>4.6 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. צמחיה למטרות גינון</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א. באזור זה לא תותר בניה מכל סוג שהוא</p>	<p>א.</p>
<p>ב. השטח ישמש לקליטת נגר עילי ולא יותר ריצוף השטח</p>	<p>ב.</p>

<p>4.7 ספורט ונופש</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. מגרש כדורגל, מתקני ספורט ומשחקים</p>	<p>א.</p>
<p>ב. בריכות שחיה ומבנים נלווים אליהן.</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. מבנים הקשורים בהפעלת פעילויות ספורט של הציבור הרחב.</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. שבילי גישה ושטחי חניה.</p>	<p>ד.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א. על פי תכנית מפורטת, כמפורט בהוראות פרק 6 להלן.</p>	<p>א.</p>

<p>4.8 פתל</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. שטחים פתוחים</p>	<p>א.</p>
<p>ב. שבילים להולכי רגל</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. ערוץ ניקוז</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. מעברים וגשרים</p>	<p>ד.</p>
<p>ה. קווי תשתית</p>	<p>ה.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>

<p>א. הוראות לתכנון מפורט</p>	<p>לתחום הנחל תוכן תכנית מפורטת, הכוללת נספח נופי ערוך ע"י אדריכל נוף, ומתואמת עם הגורם הסביבתי המוסמך. התכנית תוכן בהתאם לאמור להלן ותקבע הנחיות, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>(1) רצועת נחל קנה, ברוחב מינמלי של 20 מ' תישמר כרצועה בעלת אופי טבעי. יישמר בה ערוץ זרימת המים וצמחיית גדות. תותר בה שתילת צמחיה, נטיעות ושבילי הולכי רגל, הכל ע"פ תכני רוחב אופייניים שיקבעו בתכנון מפורט ויקחו בחשבון חישובים הידרולוגיים.</p> <p>(2) רצועת נחל קנה והשטח הפתוח בצידו תהווה פארק עירוני ראשי, אורכי ורציף, החוצה את הישוב לכל אורכו ומקשרת בין המוקדים השונים שלאורכו. קטעי הנחל השונים יטופלו באופן משתנה, בהתאם לסביבתם.</p> <p>(3) פיתוח רצועות השצ"פ לאורך הנחל יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.5.</p> <p>(4) התכנית תקבע הוראות המבטיחות פעולות לתחזוקת רצועת הנחל.</p>
<p>ב. חציות הנחל ע"י כבישים</p>	<p>כל נקודות חציית הנחל ע"י כבישים יתוכננו ע"י אדריכל נוף. כל האלמנטים התומכים את הכביש יחופו אבן, ברמת גימור גבוהה. הגשרים יהיו בעלי אפיונים עיצוביים של גשרי אבן ישנים, בכדי ליצור רצף עיצובי של "אלמנטים חוצי נחל".</p>
<p>ג. חציות עבור הולכי רגל</p>	<p>(1) הגשרים לחציית הנחל יעשו מחומרים קלים (מתכת או עץ) וישלבו אלמנטים עיצוביים המאפיינים גשרי אבן ישנים ומעקות בטיחות.</p> <p>(2) הגשרים יעוצבו ע"י אדריכל הנוף כחלק אינטגרלי מעיצוב הגשרים עבור כבישים.</p>
<p>ד. מעבר תת קרקעי בדרך 444</p>	<p>בדרך ארצית מס' 444 יובטח מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך נחל קנה שיקשר בין אזור התעשייה והמסחר ואזור מסחר ומשרדים.</p>
<p>ה. תכנית מפורטת גובלת</p>	<p>(1) תכנית מפורטת, הגובלת ברצועת הנחל והשצ"פ לאורכו, תתואם עם תכנית הנחל והשצ"פ כתנאי לאישורה.</p> <p>(2) כל עוד לא אושרה תכנית לנחל, תנאי לאישור תכנית מפורטת, הגובלת בנחל, או הכוללת בתחומה חלקים מרצועת הנחל או השצ"פ, יחולו על שטחים אלה הוראות סעיף 4.5 ושאר הוראות סעיף 4.8 זה בהתאמה בשינוי המתבקש.</p>
<p>ו. הוראות נוספות</p>	<p>כמפורט בפרק 6 להלן.</p>

4.9	בית קברות
4.9.1	שימושים
א.	קברים
ב.	גינון וגידור
ג.	בניינים הקשורים לבתי קברות כגון בית טהרה, מבני תפילה, סככת התכנסות וכו'.
ד.	מבנה מסגד קיים לשימור "אבו אלעון"
ה.	מתקנים הקשורים לקבורה ומבנים המשמשים לתפעול בית הקברות
ו.	חניה ציבורית, דרכים, מדרכות ושבילים להולכי רגל
4.9.2	הוראות
א. הוראות לתכנון מפורט	<p>תכנית מפורטת לבית קברות תוכן ותאושר בהתאם להוראות תמ"א 19 על כל תיקוניה ובהתאם לאמור להלן:</p> <p>(1) התכנית תכלול נספח בניין ופיתוח לתחום תא שטח בית העלמין במלואו.</p> <p>(2) התכנית תכלול נספח נופי לתחום תא שטח בית העלמין במלואו, אשר יתייחס למערכת שבילים ודרכים, שילוט ונטיעות צמחיה וסוגי צמחיה.</p> <p>(3) התכנית תכלול הוראות לניקוז שטח בית הקברות למניעת החדרת נגר עילי לקברים ולמניעת פגיעה במי תהום.</p>

ב. מסגד "אלעון"	בתא שטח 520 קיים מבנה מסגד לשימור "אלעון". התכנית המפורטת לתא שטח זה תבטיח כי כל פעולת בינוי או פיתוח בתא שטח זה, לרבות שינוי תוספת או הריסה למבנה קיים, תותנה באישור הועדה המקומית למסמכים הבאים: 1. תיק תיעוד של מבנה מסגד "אלעון" וסביבתו המיידית, אשר יוכן ע"י אדריכל שימור מומחה. 2. תכנית שימור ופיתוח מפורטת למבנה המסגד וסביבתו המיידית, אשר תתאים לנתוני המבנה וסביבתו על פי תיק התיעוד וכוללת הנחיות לשימור ותחזוקה של האתר. 3. הבקשה להיתר תתואם עם רשות העתיקות
ג. תאי שטח 521 ו-522	(1) שטחי בתי הקברות אשר בתאי שטח אלה יישמרו בהתאם לתכניות התקפות החלות בתחומם. (2) כל תכנית מפורטת הגובלת בתאי שטח אלה תשמור מרחקים מבית הקברות על פי הוראות תמא/19, ותשמור על הגישה אליהם כפי שהיתה עד עתה.
ד. הוראות נוספות	כמפורט בפרק 6 להלן.

4.10 קרקע הקלאית	
4.10.1 שימושים	
א. פעילות חקלאית בהתאם לקבוע בתוספת הראשונה לחוק	
ב. מרעה	
ג. תשתיות קוויות תת-קרקעיות בלבד.	
4.10.2 הוראות	
א. הקמת מבנים חקלאיים תותר על פי תכניות מקומיות שאושרו טרם תחילתה של תכנית מתאר מחוזית שינוי 16 לתמ"מ 21/3.	

4.11 קרקע הקלאית עם הוראות מיוחדות (שטח הקלאי שמור)	
4.11.1 שימושים	
א. בהתאם להוראות סעיף 4.10.1	
4.11.2 הוראות	
א. בנוסף לאמור בסעיף 4.10.2 בתא שטח מס' 381, התחום בין נחל קנה במערב ובין דרך מס' 444 במזרח, יותרו גם שימושי פנאי ונופש ללא מבנים לשימוש זה.	

4.12 דרך	
4.12.1 שימושים	
כפי שנקבעו בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו למעט מסילות ברזל ולרבות ריהוט רחוב פסי ירק ומתקני תשתית.	
4.12.2 הוראות	
א. הוראות לתכנון מפורט	<p>(1) כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתיכנון כולל.</p> <p>(2) כל תכנית דרך מאו בקשת היתר לדרך תכלול, בין היתר, תכנון התשתיות הנדרשות לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר.</p> <p>(3) התכנית תכלול תנאים לביצוע לרבות התנייה באישור סלילה.</p> <p>(4) תוואי הדרכים המדויק ייקבע במסגרת התכנון המפורט. שינוי בתוואי דרך כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>

ב. דרכים ארציות	<p>1) בדרך ארצית מס' 444 יובטח מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופנים לאורך נחל קנה.</p> <p>2) סימונם של המעברים התת-קרקעיים מתחת לדרכים 444 ו-531 הוא סימון עקרוני. מיקומו המדויק של כל מעבר תת-קרקעי וממדיו ייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>3) הרחבת דרכים ארציות, או שינוי בתוואי דרכים ארציות, יעשו בתוכניות לתשתיות לאומיות או בתמיאות או בתוכניות דרך לפי סעיף 119 לחוק.</p> <p>4) כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות, המסומנות בתשריט תוכנית זו, יהווה שינוי לתוכנית זו לעניין סעיף 62 א(ג) לחוק.</p> <p>5) על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים לא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהיו שינוי לתוכנית זו.</p> <p>6) שינוי קווי בניין של דרך ארצית בתכנית מפורטת ייבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית התקפה ולא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
--------------------	--

4.13	תחנת תדלוק
4.13.1	שימושים
א.	תחנת תדלוק עפ"י המאושר בתכנית ק/מק/3230
4.13.2	הוראות
א.	עפ"י המאושר בתכנית ק/מק/3230
ב.	על שינוי ו/ או תוספת בינוי בתחום תחנת התדלוק יחולו הוראות תמ"א 4/18.

4.14	מתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים
א.	שטח למתקני מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת.
ב.	דרכי גישה למתקנים הנ"ל.
ג.	מעבר תשתיות
4.14.2	הוראות
א. הוראות לתכנון מפורט	<p>1) תכנית מפורטת למתקן הנדסי תלויה בחוות דעת של הגורם הסביבתי המוסמך כתנאי להפקדתה.</p> <p>2) תוכנית מפורטת כאמור תכלול נספח נופי ונספח איכות סביבה מחייב.</p> <p>3) התכנית תכלול הוראות לעניין חומרי גמר לרבות חיפוי המבנים בחומרים עמידים הזהים לקומות המסד בבניינים הסמוכים או קירות הפיתוח.</p>
ב. הוראות נוספות	כמפורט בפרק 6 להלן.

4.15	שטח לתכנון בעתיד
4.15.1	שימושים
א.	מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים
4.15.2	הוראות
א.	ביעוד זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62 א(ג)(4) לחוק, ולפיכך התכנית אינה מהווה בשטח זה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף.
ב.	הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.

4.16	מסילת ברזל
4.16.1	שימושים
א.	עלפי תכנית קודמת מח/113
4.16.2	הוראות
א.	על פי תכנית קודמת מח/113
ב.	על אף האמור בסעיף א', יותר קו הבנין של 50 מטר מרצועת המסילה למבנים חקלאיים בלבד.

<p>(1) הרחבת רצועת המסילה או שינוי בתוואי המסילה יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק.</p>	
<p>(2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת הברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתוכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

ל.ר.

6. הוראות נוספות	6.
מתחמים לתכנון מפורט תנאים להכנת תוכניות מפורטות במתחמים 01-08	6.1
תנאים כלליים לאישור תכנית מפורטת לכל מתחם	6.1.1
<p>א. תנאי לפיתוח המתחם - אישור תוכנית מפורטת למתחם במלואו.</p> <p>ב. על אף האמור בסעי' א לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגשה תכנית צל למתחם כולו, ובתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת של השטחים המיועדים לצרכי ציבור כפי שנקבעו בתכנית זו. תכנית צל כאמור תאומץ במוסד התכנון ותהווה מסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>ג. תכנית מפורטת או תכנית צל כאמור תכלול נספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם ונספח תנועה ותחבורה הכולל תכנון כביש הטבעת העובר במתחם, ברצף ובתאום עם תכנון כביש זה במתחמים הגובלים, ומסדיר דרכי גישה לכל אחד ממגרשי הפיתוח המוצעים במתחם.</p> <p>ד. מוסד תכנון יחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה למגורים או לשימושים סחירים, או שינוי ייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים, ובדבר תשתיות לרבות מערכות מים, ביוב וניקוז, ככל שהם נדרשים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. הקצאת שטחי הציבור תהייה על פי התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור, או תקן ארצי תקף אחר, ובהתאם למפורט בהוראות המתחמים שלהלן ובנספח הנוף המצורף לתכנית זו.</p> <p>1) לעת התכנון המפורט של המתחמים יבחן הפיזור והמיקום המדויק לשטחי הציבור ובלבד שהיקף שטחי הציבור לא יפחת מהקבוע בהוראות תכנית זו לכל מתחם ומתחם.</p> <p>2) תכנית זו איננה מבטלת שטחים שנקבעו לצרכי ציבור בתכנית בת תוקף.</p> <p>3) לא תופקד תכנית המקטינה שטחים המיועדים לשימושים ציבוריים אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי קרקע ו/או בנייה חלופיים לפי העניין, בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על שטחי הציבור שהוקטנו.</p> <p>ו. תכנית מפורטת הכוללת מתחם ו/או מבנה לשימור כמסומן בתשריט התכנית תתיחס לאפשרות שילובם בתכנית בהתאם לסקר תיעוד מקדים.</p> <p>ז. לא תאושר תכנית לתוספת שטח לפיתוח אלא אם תוספת השטח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח מאושר לפיתוח.</p> <p>ח. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנים קיימים, תכלול הוראות המתייחסות לכלל המבנים הקיימים בתחומה, כולל מבנים שנבנו לא כדין, באופן שיבטיח את מימוש התכנית ובפרט את מימוש השטחים הציבוריים, לרבות הריסתם ככל שיידרש.</p> <p>ט. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>י. מוסד תכנון יחליט להפקיד תכנית מפורטת בתנאי שצורף אליה נספח ביוב, מלווה בחוות-דעת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. מוסד תכנון יחליט להפקיד תכנית מפורטת בתנאי שצורפה אליה תכנית ניקוז בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ומתואמת עם רשות הניקוז.</p> <p>יב. בתכנית מפורטת יסומנו עצים בוגרים הקיימים בתחומה, ויינתנו הוראות שימור בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה בעניין שמירה על עצים בוגרים.</p>	

<p>יג. כל תוכנית מפורטת תכלול נספח נופי מפורט, אשר יערך בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ויתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים, ככל שהם רלוונטיים לתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) פתרונות לנושא הסדרת תנועת הולכי הרגל ברחובות. במידת האפשר יש לתכנן מדרכות הכוללות בתוכן נטיעת עצים בשני צידי הרחוב או בצד אחד במקרה של רחוב צר. 2) עבודות עפר נדרשות 3) התאמה לסביבה 4) נטיעות 5) חומרי הגמר לעבודות הפיתוח 6) ריהוט רחוב 7) עצים לשימור 8) אלמנטים נופיים לשימור (גדרות, תעלות השקיה, וכדומה) <p>יד. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול מתחם, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>טו. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון ומוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>טז. עד למימוש תכנית זו, יתאפשר באזורים שיעודם חקלאי המשך העיבוד החקלאי, אך לא תותר בניית מבנים חקלאיים. כל עוד התכנית לא מומשה כדין, הגישה לשטחים החקלאיים תישאר כפי שהיא כיום.</p> <p>יז. התכנון המפורט במתחמים בהם עוברות רצועות למעבר קווי מים על פי תמ"א/34/ב/5, יהיה בכפוף להוראות תמ"א/34/ב/5 לרבות חובת התייעצות עם רשות המים.</p>	
--	--

קביעת תנאים להיתרים בתכניות מפורטות	6.1.2
<p>א. לא יוצא היתר במתחם אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת כאמור לעיל.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתרי בנייה, ובין היתר בנושאים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) הגשת תוכנית פיתוח המגרש שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן כולל הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות, פיתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. 2) תכנית להסדרי תנועה וחניה שתאושר ע"י משרד התחבורה, לרבות התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך. 3) בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה נפרדת ובפתרונות נפרדים לאשפה, טעינה ופריקה, למניעת מטרדים למגורים. 4) הסדרת הניקוז עד לחל קנה. 5) אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קיום פתרון קצה לקליטת שפכי התכנית, לרבות גמר ביצוע שידרוג מט"ש דרום שרון מזרחי. הצגת אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש. 	

6.1.3 הנחיות למתחם 01	6.1.3
דברי הסבר	6.1.3.1
<p>מתחם למסחר ולתעשייה, בדופן המערבית של הישוב, בין דרכים ארציות 531, 444. בתוך המתחם עובר נחל קנה עם רצועת שטחים פתוחים מסביבו. בדופן עם הדרכים הארציות מתוכננת רצועת שטח ציבורי פתוח כחיץ בין הבנוי העתידי ודרכים אלו.</p> <p>ברצועת הבנוי הראשונה שתתוכנן בדופן הדרכים הארציות תמוקם תעסוקה נקייה ויושם דגש על התכנון האדריכלי בדופן זו, כך שאיכות הבניה תהיה הולמת ותשמש כ"חלון ראווה" לישוב.</p> <p>השטח שמצפון לנחל קנה ועד לדרך 444 מיועד כקרקע חקלאית.</p> <p>שטח המתחם: כ-185 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 210, 211, 303, 319, 320, 333, 381, 472, 481, 534, 550</p>	
הגבלת שימושים	6.1.3.2
<p>תיאסר כניסת השימושים הבאים למתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. 2. תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה. 3. ייצור, אחסנה ואריזה של חמרי הדברה. 4. ייצור ואחסנת חומרים מסוכנים. 5. בתי-יציקה ומפעלים לציפוי מתכות. 6. משחטות. 7. מפעלים ליצור אסבסט. 8. מפעלים לגריסת אבן, לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים מתועשים, אספלט וכד'. 	
הוראות	6.1.3.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן: 2. לא יוצא היתר בנייה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת למתחם במלואו. תכנית מפורטת למתחם תכלול, בין היתר: <ol style="list-style-type: none"> א. חלוקה בהתאם לסוגי השימושים המותרים לפי תכנית זו. ב. הקצאת שטח לתחנת מעבר. מיקום תחנת המעבר יהיה ברדיוס העולה על 200 מטר מאזורי מגורים ובמרחק שלא יפחת מ-200 מ' מהנחל. ג. הוראות המסייגות את שימושי התעסוקה המותרים למניעת הקמת תעשייה כבדה ו/או שימושים מזהמים או רעילים מכל סוג שהוא. ד. מתן אפשרות לשילוב שימושים במבנה אחד תוך קביעת תנאים לשילובם, כך שיתאפשר שימוש מיטבי של כל אחד מהשימושים במבנה. ה. חו"ד סביבתית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ופירוט הנחיות סביבתיות בהתאם. ו. נספח אקוסטי, בהתאם להוראות סעיף 6.3.4. ז. נספח תחבורה, לרבות פירוט שלבי ביצוע של דרכי הגישה לאזור המסחר והתעשייה. ח. נספח נופי ונספח פיתוח לכלל המתחם. ט. תכנית בינוי המציגה את יחס הבינוי לנחל ואופן שמירתו. י. קביעת תנאים להיתרים, לרבות אישור הגורמים הסביבתיים הרלוונטיים. <p>3. התכנית המפורטת תקבע שלביות פיתוח:</p> <p>שלב א' - פיתוח שטחי מסחר ותעשייה עד 40,000 מ"ר והשלמת פיתוח הכניסה הצפונית למתחם.</p> <p>שלב ב' - פיתוח יתרת שטחי המסחר והתעשייה במתחם, בתנאי השלמת הפיתוח של המעבר התת-קרקעי (דרך מקומית מס' 17) מתחת לדרך ארצית 444. סימון המעבר התת-קרקעי בתכנית זו הנו עקרוני בלבד, מיקומו המדויק של המעבר וממדיו ייקבעו בתכנית מפורטת.</p>	<p>א.</p> <p>הוראות לתכנון מפורט</p>

<p>ב. זכויות בניה</p>	<p>1. שטחי ציבור</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם לפיתוח. שטחי הציבור הפתוחים יכללו לפחות שטח בהיקף של 10 ד' עבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> • טיילת עירונית לאורך הנחל. • רצועות חיץ עם דרכים ארציות 531, 444. <p>ב. תכנית מפורטת תקבע חלוקת שטחי המסחר ושטחי התעשייה בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל המתחם.</p> <p>2. מסחר ותעשייה</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 2 קומות לתעסוקה ו-3 קומות למסחר.</p>
<p>ג. הוראות נוספות</p>	<p>עם אישור תכנית מפורטת לאזור התעשייה והמלאכה, הרשות המקומית תפעל להעקת מפעלים ומטרדים סביבתיים מאזורי המגורים לאזור התעשייה והמלאכה.</p>

<p>6.1.4</p>	<p>הנחיות למתחם 02</p>	
<p>6.1.4.1</p>	<p>דברי הסבר</p>	
	<p>מתחם זה נמצא בדופן המערבית של הישוב, בצמוד לדרך ארצית 444 במערב ועד הקצה הדרומי של השצ"פ בגדה הדרומית של נחל קנה.</p> <p>ה"אצבע" הצפון מערבית של המתחם כוללת בתוכה את אזור הכניסה לישוב מדרך 444 וכן את אזור החאן ומסגד אבו אל עון המיועדים לשימור. במתחם זה מתוכנן חלק מכביש הטבעת לישוב, המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו.</p> <p>שטח המתחם: כ-126 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 1, 220, 221, 302, 310, 311, 312, 323, 334, 350, 351, 405A, 405D, 408, 459, 460, 464, 469, 474B, 520, 530, 533, 551</p>	
<p>6.1.4.2</p>	<p>הוראות</p>	
<p>א.</p>	<p>הוראות לתכנון מפורט</p>	<p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p>
<p>ב.</p>	<p>זכויות בניה</p>	<p>1. שטחי ציבור</p> <p>א. הקצאת שטחי הציבור בשיעור שלא יפחת מ-40% משטח המתחם. מתוך שטחים אלה:</p> <p>ב. למבנים ומוסדות ציבור, יוקצה שטח שלא יפחת מ 6 דונמים.</p> <p>ג. שטחי הציבור הפתוחים במתחם יכללו לפחות שטח 22 ד' ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גני כיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם • פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ 10 ד'. <p>ד. תותר הקמת מבני ציבור בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 2 קומות בלבד.</p>
		<p>2. מגורים</p> <p>א. צפיפות המגורים במתחם זה תהיה 4 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני מגורים בשיעור של עד 100% משטח המגרש ובגובה של עד 3 קומות בלבד.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף 4.1.2, במגרשים בהם סומנה בתשריט חזית מסחרית בתא שטח מס' 1, שטח השימושים שאינם למגורים (משרדים ומסחר) לא יעלה על 35% משטח המגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המותר במגרש.</p>

		3. מסחר ומשרדים
		א. בתאי שטח 220 ו-221 תותר הקמת מבנים בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד שתי קומות בלבד.
ג.	הוראות נוספות לשימור החאן	תכנית מפורטת, הכוללת את תא שטח 221, תכלול, בין היתר תנאים להיתרים ולאכלוס תא השטח האמור לרבות: (1) הוצאת היתר בניה בתא שטח 221, לרבות שינוי תוספת או הריסה למבנה קיים, מותנה באישור הועדה המקומית למסמכים הבאים: • תיק תיעוד של מבנה החאן וסביבתו המיידית אשר יוכן ע"י אדריכל שימור מומחה. • תכנית שימור ופיתוח מפורטת למבנה החאן וסביבתו המיידית, אשר תתאים לנתוני המבנה וסביבתו על פי תיק התיעוד וכוללת הנחיות לשימור ותחזוקה של האתר. • הבקשה להיתר תתואם עם רשות העתיקות. (2) תנאי לאכלוס תא שטח 221 יהיה סיום ביצוע שימור המבנים ופיתוח השטח בהתאם לתכנית שימור כאמור.
ד.	בית קברות	תכנית מפורטת, הכוללת את תא שטח 520 ואת המסגד לשימור "אבו אלעון", תוכן בהתאם להוראות תכנית זו בפרק 4.9.2.

		6.1.5 הנחיות למתחם 03
		6.1.5.1 דברי הסבר
		מתחם זה נמצא בדופן הדרום מערבית של הישוב, ותחום בין הגדה הדרומית של נחל קנה בצפון לבין דרכים ארציות 444 במערב ו-531 בדרום. במתחם זה מתוכנן חלק מכביש הטבעת לישוב, המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו. שטח המתחם: כ-157 דונם. תאי שטח כלולים במתחם: 101A, 153, 222, 223, 321, 322, 370, 415, 474A, 475, 476, 482, 521, 560
		6.1.5.2 הוראות
א.	הוראות לתכנון מפורט	עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:
ב.	זכויות בניה	1. שטחי ציבור א. הקצאת שטחי הציבור בשיעור שלא יפחת מ-40% משטח המתחם. מתוך שטחים אלה: (1) למבנים ומוסדות ציבור, יוקצה שטח שלא יפחת מ-6 דונמים (2) שטחי הציבור הפתוחים במתחם יכללו לפחות שטח 22 ד' ובכלל זה: • גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם • פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ-10 ד' ב. תותר הקמת מבני ציבור בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 2 קומות בלבד. 2. מגורים א. צפיפות המגורים במתחם זה תהיה 8 יח"ד לדונם נטו. ב. תותר הקמת מבני מגורים בשיעור של עד 150% משטח המגרש ובגובה של עד 4 קומות בלבד.

		<p>3. מסחר ומשרדים</p> <p>א. בתאי שטח 222 ו-223 תותר הקמת מבני מסחר ומשרדים בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד שתי קומות בלבד.</p> <p>4. ספורט ונופש</p> <p>א. שטחם הכולל של המבנים הנלווים לשימושי ספורט ונופש (כגון מלתחות, משרדי הנהלה, מחסנים, מסעדה ושירותים נוספים), לא יעלה על 400 מ"ר וגובהם לא יעלה על שתי קומות.</p>
ג.	הוראות נוספות לספורט ונופש	<p>לא יוצא היתר בניה ביעוד זה, אלא אם אושרה תכנית מפורטת לתא שטח 370 במלואו. תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר:</p> <p>(1) קביעת האזורים המותרים לבנייה והיחס ביניהם לבין השטחים הפתוחים.</p> <p>(2) נספח תנועה, המפרט את דרכי הגישה והנגישות במתחם, לרבות דרכי שירות ככל שהן נדרשות, שטחי חנייה וכיובי</p> <p>(3) נספח אקוסטי המתייחס ליעודים הגובלים, כולל הנחיות למניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים</p> <p>(4) נספח בינוי ופיתוח לתא השטח במלואו.</p> <p>(5) נספח נופי ונספח פיתוח לכלל המתחם הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - התייחסות לנחל ואופן שמירתו - תכנית כולל מבנים ומתקנים וגבהיהם. מתקנים הנדסיים ישולבו תוך התחשבות בטופוגרפיה. כל מקום, שבו מתבצעת עבודת עפר לצורך מתקנים אלו, ישוקם במלואו. - מערכות שבילים דרכים וחניות - ריהוט גן ופרטים מיוחדים - פתרונות ניקוז והשקיה - עצים קיימים ושימורם, ותכנית גינון, המתאימה לתנאי הקרקע והאקלים. <p>(6) קביעת תנאים להיתרים, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור נספח אקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה - השלמת הפיתוח הנופי כתנאי לאכלוס - התייחסות לחומרי גמר
ד.	תא שטח 382	<p>(1) תחום בית העלמין יהיה בהתאם לשטחי הקבורה הקיימים בפועל. ככל שתוגש תכנית מפורטת לבית העלמין, ייעודו וסימונו יקבעו על פי כל דין.</p> <p>(2) יתרת השטח תצורף לשטח ביעוד מסחר ותעסוקה, תוך השארת דרך גישה לבית הקברות מדרך מס' 11.</p>

6.1.6	הנחיות למתחם 04	
6.1.6.1	דברי הסבר	
		<p>מתחם זה נמצא בדופן הדרומית מרכזית של הישוב, בצמוד לנחל קנה בצפון ולדרכים ארציות 531 ו-5233 בדרום. בתוך מתחם זה מתוכנן חלק מכביש הטבעת לישוב, המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו.</p> <p>במתחם זה, על תאי שטח 101B ו-313, חלה תכנית קודמת אפ/41. תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית הקודמת בתאי שטח אלה.</p> <p>שטח המתחם: כ-215 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 2, 3, 4, A5, 6B, 101B, 107, 152B, 158, 170, 225, 226, 307, 313, 314, 318, 324, 326B, 400, 414, 451B, 451D, 461, 462, 470, 471A, 471B, 473, 500, 532</p>
6.1.6.2	הוראות	
א.	הוראות לתכנון מפורט	עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:

<p>1. שטחי ציבור</p> <p>(א) הקצאת שטחי ציבור בשיעור שלא יפחת מ-40% משטח המתחם. מתוך שטחים אלה:</p> <p>(1) מבנים ומוסדות הציבור בשטח שלא יפחת מ-12 ד'.</p> <p>(2) שטחי הציבור הפתוחים בשטח שלא יפחת מ-18 ד' ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם. • פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ-10 ד'. <p>(ב) לא תותר בניה למבנים ומוסדות ציבור ברדיוס של 80 מטר מתחום מתחנת תדלוק על פי תכנית קודמת ק/מק/3230.</p> <p>(ג) תותר הקמת מבני ציבור בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 2 קומות בלבד.</p>	<p>ב. זכויות בניה</p>	<p>ג.</p>
<p>2. מגורים</p> <p>(א) תכנית מפורטת למגורים בקרבת כביש 531 ודרך 5233 תכלול נספח אקוסטי לשכונת המגורים והטמעת מסקנותיו בהוראות התכנית.</p> <p>(ב) לא תותר בניה למגורים ברדיוס של 40 מטר מתחום מתחנת תדלוק על פי תכנית קודמת ק/מק/3230.</p> <p>(ג) בתאי שטח מס' 107: צפיפות המגורים תהיה 8 יח"ד לדונם נטו. בתא שטח זה תותר הקמת מבנים בשיעור של עד 151% משטח המגרש ובגובה של עד 4 קומות בלבד.</p> <p>(ד) בתאי שטח מס' 2 עד 5: צפיפות המגורים תהיה 4 יח"ד לדונם נטו. בתאי שטח אלה תותר הקמת מבנים בשיעור של עד 100% משטח המגרש ובגובה של עד 3 קומות בלבד.</p>		
<p>3. מסחר ומשרדים</p> <p>א. בתאי שטח 225 ו-226 תותר הקמת מבני מסחר ומשרדים בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד שתי קומות בלבד.</p>		

	<p>6.1.7 הנחיות למתחם 05</p>
	<p>6.1.7.1 דברי הסבר</p>
<p>מתחם מגורים, הנמצא בדופן הצפונית של הישוב, בין רצועת דרך ארצית מס' 444 במערב ודרך מקומית מס' 1 במזרח.</p> <p>שטח המתחם: כ-15 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 55</p>	
	<p>6.1.7.2 הוראות</p>
<p>א. עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p>	<p>הוראות לתכנון מפורט</p>

<p>ב.</p> <p>זכויות בניה</p>	<p>1. שטחי ציבור</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור לדרכים ולשבילים בשיעור שלא יפחת מ-20% משטח המתחם.</p> <p>ב. בנוסף לכך, יוקצו שטחי ציבור פתוחים בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.</p> <p>2. מגורים</p> <p>א. צפיפות המגורים במתחם זה תהיה 6 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>ב. במתחם זה תותר הקמת מבני מגורים בשיעור של עד 130% משטח המגרש ובגובה של עד 3 קומות בלבד.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף 4.1.2, במגרשים בהם סומנה בתשריט חזית מסחרית בתא שטח מס' 55, שטח השימושים שאינם למגורים (משרדים ומסחר) לא יעלה על 35% משטח המגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המותר במגרש.</p>
--	--

<p>6.1.8</p>	<p>הנחיות למתחם 06</p>
<p>6.1.8.1</p>	<p>דברי הסבר</p>
<p>6.1.8.2</p>	<p>מתחם מגורים, הנמצא בדופן המזרחית של הישוב, בצמוד לרצועת דרך ארצית מס' 6 במזרח. במתחם זה מתוכנן חלק מכביש הטבעת לישוב, המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו.</p> <p>שטח המתחם: כ-214 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 100B, 100D, 102C, 103, 104, 105, 106A, 106B, 108B, 156, 157, 163A, 169, 301, 309B, 315, 316, 317, 328, 335, 405C, 409B, 410, 412, 413, 450, 454A, 455A, 456, 457, 458B, 463, 480A, 480C, 488, 522</p>
<p>6.1.8.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א.</p>	<p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט בהוראות התכנית שד/1004/5.</p>

<p>6.1.9</p>	<p>הנחיות למתחם 07</p>
<p>6.1.9.1</p>	<p>דברי הסבר</p>
<p>6.1.9.2</p>	<p>מתחם זה כולל את השטחים הכלולים בתכניות קודמות.</p> <p>זכויות הבניה במתחם זה ייקבעו לפי תכניות קודמות, אלא אם צוין אחרת בסעיף 6.1.9.2 להלן.</p> <p>שטח המתחם: כ-684 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 5B, 6A, 7, 50A, 51, 52, 53, 54, 56, 102A, 108A, 150, 151, 152A, 154, 155, 160, 161, 162, 163B, 163C, 164, 165, 166, 167, 168, 224, 304, 305, 306, 325, 329, 330, 331, 332, 401, 402, 403, 404, 405B, 409A, 409C, 411, 451A, 451C, 453, 454B, 455B, 458A, 465, 466, 467, 477, 478, 479, 552, 553</p>
<p>6.1.9.2</p>	<p>הוראות לתכנון מפורט</p>
<p>א.</p>	<p>מתחם לשימור</p> <p>(1) תא שטח מס' 56 מוגדר כמתחם לשימור. תכנית מפורטת בתא שטח זה תשמור על צביונו הפיזי של המתחם לשימור.</p> <p>(2) תכנית מפורטת בתא שטח זה תכלול, בין היתר: סקר שימור בהתאם לדרישות העדכניות של משרד הפנים; נספח בינוי ועיצוב חזיתות; נספח תנועה וחנייה; נספח נוף ומתקני רחוב; ונספחי תשתיות על-ותת-קרקעיות ותיאומן.</p>

ב.	זכויות בניה	<p>(1) על פי תכנית מאושרת.</p> <p>(2) באזורים בתוך השטח הבנוי, בהם מוצו זכויות הבניה התקפות, כאמור בס"ק 1, תותר הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א) התכנית תחול על כל שטח המתחם במטרה לבחון את התוספות בראייה כוללת.</p> <p>ב) התכנית תתייחס לפריסת השטחים הציבוריים ולתשתיות הנדרשות לתוספת הזכויות המבוקשת והמענה הפרוגרמטי.</p> <p>(3) על אף האמור בסעיף 4.1.2, במגרשים בהם סומנה בתשריט חזית מסחרית בתאי שטח מס' 50, 53 ו-54, שטח השימושים שאינם למגורים (משרדים ומסחר) לא יעלה על 35% משטח המגרש ויחשב כחלק משטח הבנייה המותר במגרש.</p>
----	-------------	---

6.1.10 הנחיות למתחם 08		
6.1.10.1 דברי הסבר		
מתחם מגורים, הנמצא בדופן המזרחית של הישוב, בצמוד לרצועת דרך ארצית מס' 6 במזרח. במתחם זה מתוכנן חלק מכביש הטבעת לישוב, המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו.		<p>שטח המתחם: כ-176 דונם.</p> <p>תאי שטח כלולים במתחם: 6C, 50B, 100A, 100C, 102B, 300, 308, 309A, 326A, 327, 451 E, 452, 468, 480B, 531</p>
6.1.10.2 הוראות		
א.	הוראות לתכנון מפורט	עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:
ב.	זכויות בניה	<p>1. שטחי ציבור</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור בשיעור שלא יפחת מ-40% משטח המתחם. מתוך שטחים אלה:</p> <p>1. מבנים ומוסדות הציבור בהיקף של 20 ד'.</p> <p>2. שטחי הציבור הפתוחים בשטח שלא יפחת מ-10 ד' ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גן ציבורי שגודלו 4.0 ד' ו-3 גני כיס שגודל כל אחד מהם 2.0 ד'. <p>ב. תותר הקמת מבני ציבור בשיעור של עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 2 קומות בלבד.</p> <p>2. מגורים</p> <p>א. זכויות הבנייה למגורים תהיינה לפי הוראות התכנית ק/3300.</p>

6.2 בניה ועיצוב אדריכלי ונופי		
6.2.1		<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, המתייחסות, בין היתר לנושאים הבאים: מערכות תמך בבנינים כגון מיקום מזגנים, קולטי שמש ומסתורי כביסה; מניעת התקנה של צנרת חשופה; עיצוב גגות, לרבות מתקני הצללה אשר יותרו בהם; עיצוב הרחובות; שילוט וגידור.</p>
6.2.2		<p>תכניות מפורטות יכללו נספח נופי, הכולל, בין היתר, הוראות בדבר קירות תומכים, מסלעות, ושפכי עפר.</p>

6.3 הוראות בדבר איכות הסביבה

6.3.1 כללי	
א.	תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים, בהתאם להוראות תוכנית זו ובתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
ב.	לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית מפורטת הכוללת שימושי תעשייה, מלאכה ותשתיות בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי סביבה, אלא אם הוגשה חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה, המתייחסים למקור המפגע והשפעותיו על השטחים הגובלים, והכוללת הוראות בהתאם. ראה גם סעיף 6.1.3.2.

6.3.2 שימור משאבי מים	
א.	תוכנית מפורטת, המייעדת שטח לתעשייה, תחנת דלק, איכסון וטיפול באשפה או תוכנית לתשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות בתחום רגישות הידרולוגי, תכלול בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> • מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי בהתייחס להשפעותיה הצפויות של התוכנית המפורטת על מי התהום. • הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום. • קביעת סוגי התעשיות כך שלא תותרנה תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום מי תהום.
ב.	תנאי להפקדת תכנית מפורטת כאמור - תיאום עם הגורם הסביבתי הרלוונטי.

6.3.3 ניקוז	
	ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית בצורה כזו שתובטח מניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

6.3.4 רעש	
א.	תוכנית מפורטת לחניון רכב כבד ו/או גני ארועים, תכלול נספח אקוסטי, שיפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מטרדי רעש, אשר יתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.
ב.	מיגון אקוסטי נוסף על הקיים, ככל שידרש מכוח מיצוי הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיה על חשבון מוציא ההיתר. נושא זה ייבחן בעת הכנת תכנית מפורטת, לרבות הצורך בהתניית היתרי בניה בהתאם.

6.3.5 רדיוסי מגן	
א.	באזורי מגן לקידוחי מי שתיה, המסומנים בתשריט יחולו מגבלות בניה כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1 באזור מגן א' - אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. 2 באזור מגן ב' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזוהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. 3 באזור מגן ג' - אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.
ב.	רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1 באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות. 2 באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור. 3 באזור מגן ג' - השקיה בקולחין באיכות גבוהה מאוד, ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.
ג.	הרשות המקומית תפעל על מנת למנוע כל פגיעה באיכות מי השתיה ומי התהום ובין היתר תפעל לשדרוג והחלפה של קווי ביוב לקויים, סתימת בורות ספיגה וביטול קווי ביוב ראשיים ותחנות שאיבה המזהמות את מקורות השתיה.

6.3.6 אמצעים למניעת מטרדים זהום סביבה- אשפה ופסולת	
א.	מתקני אשפה ימוקמו בתוך מגרשי הבניה, וישולבו בפיתוח בתאום עם אגף ההנדסה של הרשות המקומית. לא תותר הקמת מתקנים לאיסוף אשפה בתוך שצ"פ, שאינם משרתים ישירות את השצ"פ.
ב.	בתחום אזורי המגורים, המסחר והתעשייה, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.
ג.	תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין פתרונות לפסולת בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א/4/16.

6.4 תשתיות

6.4.1 כללי	
א.	מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט או בנספח התשתיות, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה או בתפקוד הדרך ו/או השטח הציבורי.
ב.	במידה ואין אפשרות להשתמש בדרך לצורך תשתיות יותר שימוש לצורך תשתיות אלו בשטח שבין קצה רצועת הדרך ועד 3 מ' לתוך המגרשים או עד לקו הבניין, הקטן מבין השניים.

6.4.2 דרכים	
א.	תכנית מפורטת לדרך תלווה בתכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1:100 או 1:250) ותכלול הוראות הנוגעות לנושאים הבאים: גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגובהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז וכן תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
ב.	פיתוח דרך יותנה בתוכנית מפורטת בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים.
ג.	תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתילת צמחים.
ד.	תוכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי אשר יוכן על ידי אדריכל נוף לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.
ה.	לא תהיה נגישות ישירה מדרכים 5233, 531, 444 למגרשי בינוי
ו.	הכניסה הדרומית לשוב מדרך מס. 5233 בסמוך לתחנת התדלוק, תמשיך להישען על המאושר בתכנית מח/126, לעת התכנון המפורט שישלול את הכביש העוקף בתוך הישוב ואת צומת הכניסה החדש שנמצא ממזרח לכניסה קיימת זו, ייבחן הנושא התחבורתי כולו לרבות קרבת הצמתים וייתן פתרון מתאים.

ז.	קווי בניין מדרכים ארציות ואזוריות: 1. קו הבנין מדרך מהירה מס' 6 למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור הוא 145 מטר מציר הדרך. 2. קו הבנין מדרך מהירה מס' 6 לדרכים מקומיות וחניות הוא 120 מטר מציר הדרך. 3. קו הבנין מדרך מהירה מס' 6 לדרכים מקומיות וחניות הוא 120 מטר מציר הדרך. 4. קו הבנין מדרך אזורית מס' 444 עבור יעודי קרקע "מסחר ומשרדים" בדרום מזרח ו"מסחר ותעשייה" במערב הוא 35 מטר מציר הדרך. 5. קו הבנין מדרך אזורית מס' 444 עבור יעודי קרקע "מגורים" ו"מסחר ומשרדים" בצפון מזרח הוא 25 מטר מציר הדרך. 6. קו הבנין מדרך אזורית מס' 531 עבור יעוד קרקע "מסחר ותעשייה" בצפון הוא 40 מטר מציר הדרך. 7. קו הבנין מדרך אזורית מס' 531 עבור יעוד קרקע "מגורים" בצפון הוא 32 מטר מציר הדרך. 8. ברצועת השצ"פ אשר בתחום מגבלות הבניה מדרכים ארציות 6, 531 ו-444, תיאסר כל בניה וחניה, לרבות מתקנים הנדסיים.
ח.	הרדיוס המינימאלי של קו הרחובות בהצטלבות לא יקטן מ-8 מ'.
ט.	לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקה ובתיקונה.
י.	למרות האמור בסעיף קטן ט' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית, תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.
יא.	למרות האמור בסעיף קטן ט' תותר בשטח הדרכים הקמת תשתיות קוויות שונות, בתנאי שאין הן מפריעות לתפקוד הדרך ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
יב.	לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח הדרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.
יג.	דרך קיימת המיועדת לביטול לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר ע"י הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
יד.	הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות הוועדה המקומית /או כל גוף אחר המוכר על פי חוק, לגבי מתקני תשתית הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהייה לה הזכות לבדוק להחזיק ולתקן אותם המתקנים, ולשם כך להכנס אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה נחסמה או בוטלה.
טו.	עבודות הטייה חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מי מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לפחות אל בעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

6.4.3 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים	
א.	תכנית מפורטת תכלול, ככל הניתן, התוויית שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
ב.	תכנית מפורטת הכוללת שבילים כאמור, תכלול, בין היתר, הוראות לעניין חומרי הגמר של השבילים, שילוב ריהוט רחוב, תאורה, גינון ועצים להצללה לאורכם וכד'.
ג.	תכנון השבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יפורט בנספח הנופי /או נספח הבינוי שיוצרך לתכנית המפורטת. תכנון שבילי הליכה יבטיח נגישות ואפשרות נייחות של נכים ועגלות, כולל הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

6.4.4 חניה	
א.	החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר לבניה.
ב.	תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד גבולות המגרש. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהייה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה.
ג.	בחניות ציבוריות מרוכזות יתוכננו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולשיפור הנוף.

6.4.5 מים	
א.	מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של הרשות המקומית.
ב.	אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מי שתיה בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
ג.	לא יבנו מתקנים לאחסנת מי שתיה בהם בארות, בורות, בריכות ומשאבות מבלי לקבל היתר מן הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ד.	המניח רשת אספקה של מי שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטריוולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
ה.	בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאכסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכין.
ו.	הרשות המקומית תפעל להסדרת מקור אספקת מי שתיה נוסף לגיבוי בהתאם לתכנית האב המאושרת למים, ובתאום עם משרד הבריאות.

6.4.6 הידרנטים וכיבוי אש	
א.	בכל תוכנית המתוכננת בשטח תוכנית זו יש חובה לאפשר גישה לרכב לכיבוי שריפות, בהתאם לדרישת הרשות לכיבוי אש האחראית.
ב.	כל ההידרנטים ומתקני כיבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך מבנים) יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה.

6.4.7 ניקוז	
הוראות סעיף זה יש לקרוא יחד עם הנחיות נספח הניקוז, המהווה חלק מתכנית זו.	
א.	ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית בצורה כזו שתובטח מניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, ובהתאם למפורט להלן.
ב.	לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית.
ג.	בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לשימור מי נגר עילי והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז, אשר יתואמו עם רשות הניקוז.
ד.	מי הנגר העילי, ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי אל מערכת הביוב ובין מגרש אחד למשנהו.
ה.	ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמזבזבים סמויים בלבד.
ו.	ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.
ז.	ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית בצורה כזו שתובטח מניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

6.4.8	מזעור הנגר העילי
א.	בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 15% משטחו כשטח סופג מים.

6.4.9	ביוב
א.	תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לחיבור הישוב לביצוע החיבור למט"ש דרום שרון מזרחי או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים..
ב.	לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת, אלא אם קיים לשוב פתרון לטיפול בשפכים במתקן שאושר על-פי חוק וקבע יעד לסילוק הקולחים, לפי איכותם, ושלבים לביצועו.
ג.	כל תכנית תכלול הוראות המתנות מתן היתרי בניה ואישורי אכלוס בפתרון מאושר, זמין וקיים לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים, ובחיבורם למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות. כל מגרש יחויב בהתחברות למערכת המרכזית. לא יותר פתרון ביוב באמצעות בורות הספיגה.
ד.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים העדכניים לאיכות השפכים, כפי שנקבעו על ידי הרשויות המוסמכות. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים האמורה יעברו קדם טיפול במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.
ה.	שימושים שהשפכים שלהם חורגים מרמות האיכות שנקבעו בחוקי העזר, בתקנות וע"י הרשויות המוסמכות לנושא (מפעלים, בתי אוכל וכד') יחויבו בהתקנת מתקני קדם לטיפול בשפכים בתחום המגרש/המבנה, טרם התחברותם למערכת המאספים הציבורית, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.
ו.	מיקום קווי ביוב באזור מגן ב' של קידוחי מי השתייה יותנה באישור משרד הבריאות.
ז.	צנרת ההולכה של הביוב בכל שטח אזורי המגן של קידוחי מי השתייה, תתוכנן באופן שיימנע דליפות ותאושר על ידי משרד הבריאות.

6.4.10	חשמל
א.	אספקת החשמל במתחמים לתכנון, כולל רשתות מתח עליון, מתח גבוה, מתח נמוך תהיינה תת קרקעיות וחיבורים למבנים, תהיה ע"ייתשתית תת קרקעית בלבד.
ב.	בתחנות טרנספורמציה שאינן בשטח למתקנים הנדסיים: <ul style="list-style-type: none"> • שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו ככל הניתן בתחנות השנאה פנימיות, בתיאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. • המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים או קירות הפיתוח. • תחנות טרנספורמציה יוקמו בתוך מבנים למגורים או מבני ציבור. • היה ואין אפשרות להקמת תחנת טרנספורמציה בתוך מבנה כאמור לעיל, תותר הקמתה בשצ"פ, בכפוף לתנאים שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> - גודלו של שצ"פ עולה על 2.5 דונם - חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח, כך שהמבנה לא ייפגע בתפקודו של השצ"פ וישתלב בסביבתו. - יש לתכנן רצועת גינון ברוחב מינמלי של 2.0 מ' בין מבנה הטרנספורמציה לבין כבישים ושבילים הסמוכים אליו. - כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. - ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.

ג.	<p>הוראות בינוי ופיתוח: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>11 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>21 מ'</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2 מ'										
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21 מ'										
ד.	<p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>										
ה.	<p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים בסעיף קטן ד') הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת אישור בהתאם.</p>										
ו.	<p>רשת חשמל עילית המצויה בתחום דרך המיועדת לפיתוח, הרחבה או שינוי, תיקבר בעת ביצוע עבודת הפיתוח.</p>										

6.4.11 תאורה	
א.	<p>רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיבים יחודיים ליישוב.</p>
ב.	<p>מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>

6.4.12 קווי תקשורת	
א.	<p>כל תשתיות מערכות התקשורת החדשות יהיו תת קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות, כשהם סגורים בדלתות ונעולים, על פי אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>

6.4.13 חומרי חפירה ומילוי	
א.	<p>תכניות מפורטות שביצוען מחייב ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 50,000 ממ"ק, יכללו נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. הנספח יכלול, בין היתר הוראות המפרטות את מאזן עבודות העפר, יעד פינוי ולו"ז לפעילות זו וכן את הפעולות הנדרשות למניעת נזקים לשטחים גובלים, ויתואם עם הגורם הסביבתי הרלוונטי.</p>
ב.	<p>ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן עודפי עפר, מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p>

6.5 עתיקות

אתרי העתיקות המסומנים בתשריט (ומפורטים להלן), הנם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

1. "גילגוליה, 14924/0.
 2. "גילגוליה דרום" 7822/0.
 3. "גילגוליה, 1649/0.
 4. "גילגוליה דרום" 13186/0.
 5. "ברניקיה ח' (מזרח)" 1648/0.
 6. "גילגוליה מערב" 14929/0.
 7. "נקודת טריאנגולציה R=258" 14019/0.
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, (יבצען היום במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות).
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.6 מגבלות בניה

א.	מגבלות בניה לגובה – בתחום התכנית, (בחלק הדרומי-מזרחי) חלות מגבלות בניה לגובה (מגנלי"ה) על פי תמ"א 2/4. אישור תכנית מפורטת בתחום המגנלי"ה מותנה בתיאום עם רשות שדות התעופה ובהתאם להוראות תמ"א 2/4.
ב.	תחום סקירה של קו הגז – בתחום התכנית (בחלק הצפוני-מזרחי) מסומן תחום סקירה על פי תמ"א 37 ב'. היתר בנייה בתחום הסקירה מותנה בתיאום עם רשות הגז ובהתאם להוראות תמ"א 37 ב'.

6.7 הפקעות ורישום**6.7.1 הפקעות**

א.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ניתנים להפקעה ע"פ פרק ח' לחוק התכנון והבניה וזאת לאחר אישור תכניות מפורטות לגביהם. השטחים האמורים יירשמו על שם הרשות המקומית.
----	---

6.8 היטל השבחה

א.	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
----	--

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**


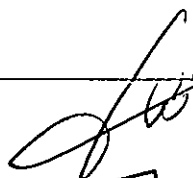
יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 13,500 נפש

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים****אישורים להפקדה**

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מקומית
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית
הטביעו את חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.4.16		ועדת ההיגוי הבין-משרדית	677798	אלון יוסמן	מגיש התכנית
		רשות מקרקעי ישראל, מחוז מרכז			מגיש התכנית
		רשות מקרקעי ישראל פרטיים ואחרים			בעל הזכויות בקרקע
11.03.2016		רשיון 32554	054793260	אדיב דאוד נקאש, אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

أديب داود النقاش
مهندس معماري ومخطط مدن
32554. T.M.
אדיב דאוד נקאש
אדריכל ומתכנן ערים

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תוהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התכנית על-דדי היזום או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים ביוזם ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וראו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועימי כל דין לשען חסר טקס מוצהר באז כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור וראו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עימי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וראו על כל זכות אחרת השמשה לו מכה הסכם כאמור ועימי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.
תאריך: 01-06-2016

דוד אמודי
אדריכל ומתכנן ערים
רשות מקרקעי ישראל

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

THE SECRETARY OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C. 20250
OFFICE OF THE SECRETARY
ATTENTION: ASSISTANT SECRETARY FOR
GENERAL INVESTIGATIONS
WASHINGTON, D.C. 20250
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.