

4062693-1

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 חלוקת הוועדה המחוזית משנת 1965

9107-00-17
 21-09-2016

מינהל התכנון והבניה
 אדריכלות פוסק
 מתכנת מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - קסם
תכנית מפורטת מס' ק/3300

11 - מחוזים
 10 + 106 + 107 + 7 = 213

תכנון מחדש ע"י איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
 ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

הועדה המחוזית לתכנון והבניה
 21-09-2016

מס' תכנית: 3287/ק
 מס' אפ: 100
 מס' משמ: 68 (שד)
 ביום 09/11/16
 המרכז - מחוז
 פתח תקווה
 גיליוליה - מועצה מקומית

שנו לתכנית מס' ק/3287
 שנו לתכנית מס' אפ/100
 שנו לתכנית מס' משמ/68 (שד)
 מחוז - המרכז
 נפה - פתח תקווה
 מועצה מקומית - גיליוליה

תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית כוללת:	א. תחולת התכנית
גוש: 7506 חלקות: 21, 24-26 חלקי חלקות: 22, 23, 27-29, 31, 35	
גוש: 7636 חלקי חלקות: 31	
גוש: 8895 חלקות: 25, 26 חלקי חלקות: 11, 12, 22, 24, 29, 30	
בשטח התכנית נכללים: 1. קטע משטח חקלאי בחלק הצפוני מזרחי של גיליוליה. 2. רצועת השטח החקלאי שבין השטח הבנוי בדרום מזרח גיליוליה ולבין כביש 6 ונחל קנה.	
התכנית כוללת שני מתחמים המסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.	ב. גבולות התכנית
מדינת ישראל ורשות פיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "קסם" ואחרים.	ג. בעל הקרקע
רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז באמצעות החברה לתכנון מיסודה של סי.פי.אם בע"מ והמועצה המקומית.	ד. יוזם התכנית
ברכה אור אדריכל, טוב 5 ק.אוונו, 55022 טל. 03-5357933	ה. המתכנן
141.341 דונם	ו. שטח התכנית
2/...	

<p>מסמכי התכנית כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות התכנית (11 עמודים סה"כ) - מחייב. 2. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל תכניות התמצאות בקנה מידה 1:2500 וכולל תרשים סביבה בקנה מידה 1:50,000 - מחייב. 3. נספח בינוי וחתכים (גיליון אחד) בקנה מידה 1:1250 כולל תכנית התמצאות בקנה מידה 1:2500 - מנחה (למעט קווי בניה מחייבים). 4. נספח הסדרת נחל קנה (גיליון אחד) ללא קנה מידה - מנחה. שינויים יותרו רק באישור רשות ניקוז ירקון ובאישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות ההסדרה בנספח. 5. נספח תנועה וחנייה (גיליון אחד) בקנה מידה 1:1000 - מנחה. שינויים בלתי מהותיים מהוראות הנספח, מבלי שיהוו שינוי לתכנית, יותרו באישור הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד התחבורה. 6. נספח ביוב בקנה מידה 1:2500 (גיליון אחד ומסמך בן 9 עמודים סה"כ) - מנחה. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות. 7. 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. 8. נספח נופי (2 גיליונות) לנחל קנה - מנחה. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות תכנון הנוף בנספח. 9. טבלאות איזון והקצאה (גיליון אחד ומסמך בן 22 עמודים סה"כ) לחלק מהמתחם הדרומי של התכנית. <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. תכנון מחדש, כחלק מחטיבת תכנון אחת ביחד עם תכנית שד/5/1004, של השטח הנזכר בסעיף א' לעיל. 2. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה-1965, של חלק מהמתחם הדרומי של התכנית. 3. תוספת 376 יח"ד. 4. תוספת שטחים לצרכי ציבור בחלק הצפוני מזרחי ובחלק הדרומי מזרחי של הישוב גילגוליה, על ידי שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ולצרכי ציבור. 5. השלמת כביש טבעת בחלק המזרחי של הישוב וחיבורו לכביש 5233 בדרום. <p>וזאת על ידי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. קביעת אזורי מגורים ב' ו- ג' - במקום שטח לקרקע חקלאית. 7. קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח - במקום שטח לקרקע חקלאית. 8. התווית דרכים חדשות, חניות ושבילים. 9. קביעת הוראות בנייה ופיתוח בתחום התכנית. 10. קביעת הוראות להסדרת ערוץ נחל קנה העובר בתחום שטח התכנית. 	<p>ח. מטרת התכנית</p>
<p>במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית - תקבענה הוראות תכנית זו.</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 גילגוליה 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 ומתואם עם תכנית פיתוח ותשתיות של תכנית שד/5/1004, כמפורט בסעיף יז(1)(ג). 6. רשימת הצמחים שבתכנית הפיתוח הנופית לנחל קנה וגדותיו- תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 7. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח בקנה מידה 1:100 למגרש נשוא ההיתר כמפורט בסעיף יז(1)(ד). 8. היתר הבנייה יציג את אפשרות המימוש ו/או המימוש העתידי של המספר המירבי של יחידות הדיור המותרות בכל מגרש ומקומות החנייה, הנדרשים עבור יחידות אלה, בתחום המגרש- כפי שמצויין בסעיפים יד', כ' שלהלן. 9. גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת תשתיות קיימות- ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 10. תנאי להיתר בניה בתחום 180 מ' ועד 400 מ' ממאגר חורשים, הוא שינוי יעוד מאגר חורשים למאגר קולחין שלישוני. 11. תנאי להיתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש. <p>הוראה זו לא תחול על מבנים שניתן להוציא עבורם היתר בנייה בהתאם למסמכי תכנית זו.</p> 12. על היתרי בניה לביצוע דרכים, פיתוח ותשתיות, יחולו הסעיפים 4,5 ו-9 - בלבד. 13. תנאי לסלילת דרך מס' 2 יהיה תכנון אפשרות לזרימת מים מאפיק הנחל לאזור השטח החקלאי ותיאום עם רשות ניקוז ירקון. 14. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור רשות ניקוז למניעת הצפות בקומת הקרקע ובקומת המרתף. 15. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ובהתאם לאמור בסעיף כא' שלהלן. 16. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הסדר הפינוי של פסולת בניין ועודפי עפר למהנדס הוועדה המקומית. ובהתאם לאמור בסעיף כט' שלהלן. 17. תנאי להיתר בנייה בתחום הסקירה של תוואי צינור הולכת הגז יהיה אישור בכתב של רשות הגז. 	<p>י. מתן היתרי בניה</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר לאיכלוס בשטח התכנית יהיה השלמת בנייה ושלבי בנייה, כאמור בסעיף כב' להלן. 2. תנאי למתן היתר לאיכלוס יהיה הגשת הקבלות מאתר ההטמנה, לפסולת בניין ועודפי עפר, למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית. ובהתאם לאמור בסעיף כט' שלהלן. 	<p>יא. תנאים למתן היתר לאיכלוס</p>

<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יוחכרו או יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.</p> <p>בתכנית באיחוד וחלוקה, המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מקרקעין שהנם מקרקעי ישראל אשר יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>י.ב. רשום דרכים ושטחים ציבוריים</p>
<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>	<p>י.ג. מועד משוער לביצוע</p>

5/...

יד. טבלת זכויות והוראות בנייה-מצב מוצע:

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) (4*)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	שטחי בנייה באחוזים			תאי שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי שטח	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
5	3	3	4	1	3	14	40	3	200%	10%	30%	64%	96%	מגורים ב'
5	3	3	4	1	3	14	40	6	200%	10%	30%	64%	96%	מגורים ב'
5	3	3	4	1	4	17	40	4	240%	10%	30%	72%	128%	מגורים ג'
5	3	3	4	1	4	17	40	6	240%	10%	30%	72%	128%	מגורים ג'
				1	1		5		5%				5%	שטח ציבורי פתוח

הערות:

- 1* הוראות למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח, כולל קווי בנייה, ראה בסעיף יח' להלן.
 2* במגרשים פינתיים קו בניין אחורי יהיה 3 מ'.
 3* קווי בניין במגרש 311 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-3 מ'; צדדי-4 מ'; צדדי-6 מ';
 קווי בניין במגרשים 312-314 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ';
 קווי בניין במגרש 315 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ';
 קווי בניין במגרשים 316 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ';
 קווי בניין במגרשים 317-320 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ';
 קווי בניין במגרשים 480-487 יהיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ';
 4* כולל גובה המעקה סביב לגג.

1. תכליות באזור מגורים ב':

- א. מגורים-תתאפשר בנייה צמודת קרקע או בנייה מעל קומה מפולשת.
- ב. מרתף-ייבנה בקונטור המבנה שמעליו.
- ג. חנייה- על קרקעית ו/או תת קרקעית.
- ד. גג- תותר העברת 15% מזכויות הבנייה לגג המבנה ובתנאי שיהיו צמודים לשטח הדירה/דירות שבקומה מתחתם. במקרה כזה הגובה המירבי של המבנה ייגבה ב- 3 מ'.

2. תכליות באזור מגורים ג':

- א. מגורים-תתאפשר בנייה צמודת קרקע או בנייה מעל קומה מפולשת.
- ב. מרתף-ייבנה בקונטור המבנה שמעליו.
- ג. חנייה- על קרקעית ו/או תת קרקעית.
- ד. גג- תותר העברת 15% מזכויות הבנייה לגג המבנה ובתנאי שיהיו צמודים לשטח הדירה/דירות שבקומה מתחתם. במקרה כזה הגובה המירבי של המבנה ייגבה ב- 3 מ'.

3. תכליות באזור שטח ציבורי פתוח :

- א. מיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני, מעבר למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, אזורי השהיה לנגר עילי וכו'.
- ב. קו בניין לשימושים חנייה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני, ומתקנים הנדסיים יהיה 110 מ' מדרך 6.
- ג. חדרי שנאים יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאיננו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשטח הציבורי הפתוח.

4. תכליות באזור שטח פרטי פתוח :

- א. מיועד לנטיעות ולגינון. לא תותר כל בנייה או חנייה. הכל על פי המפורט בסעיף יח' בהוראות תכנית זו.

5. תכליות באזור נחל:

- א. על פי הוראות תמ"א 34/ב/3 ובכפוף לסעיף יט' בהוראות תכנית זו.

6. תכליות באזור דרך, שביל:

- א. מיועד למעבר להולכי רגל, לתנועת כלי רכב ולכניסה לחניות.

7. תכליות באזור דרך ו/או טיפול נופי:

- א. מיועד למעבר להולכי רגל ולמפרץ עצירה להורדת והעלאת נוסעים לאוטובוסים.

8. תכליות באזור קרקע חקלאית:

- א. מיועד לחקלאות, מעבר לרכב חקלאי, השהיה ומתקני השהיה לנגר עילי.
- ב. מיקום סופי של מעברים חקלאיים ייקבע במסגרת תכנית העבודה לביצוע תוך תיאום מלא עם הרשות המקומית.

<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. 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. ז. וכאמור בסעיפים: י'; יז'; כג'; כז' ;</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 ייקלט בכל מגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת. ה. אזורי הקרקע החקלאית בשטח התכנית יפותחו באופן שתאפשר שהיית מי נגר עילי בהם. ו. וכאמור בסעיפים: י'; יז'; יט'; כג' ;</p> <p>3. חשמל ותקשורת:</p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. ב. קווי מתח עיליים בתחום התכנית - יועתקו לתת הקרקע. ג. תנתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים. ד. וכאמור בסעיפים: י'; יז'; כג' ;</p> <p>4. פינוי אשפה:</p> <p>א. פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ב. וכאמור בסעיפים: י'; יז' ;</p>	<p>טז. 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 20% לפחות. שטח זה יהיה פנוי מכל בניה ואספלט ויהיה מגונן וחדיר למים.</p> <p>ג. תכנית פיתוח ותשתיות - תוכן תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית. התכנית תאושר על ידי הוועדה המקומית ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרוט מיקום תשתיות עירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה, פינוי אשפה וכו'. 2. תכנון הסדרת נחל קנה, כמפורט בסעיף יט' להלן. 3. תכנון פיתוח השטחים הציבוריים, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, נטיעות, גינון, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר וכו'. 4. קביעת גבהי 0.0 של הבניינים- בכפוף להסדרת נחל קנה. 5. קביעת מיקום פחי האשפה. 6. נספח אקוסטי מפורט כמפורט בסעיף כא' להלן. 7. נספח נופי לכל השטחים הציבוריים ותכנית פיתוח נופית, כולל רשימת צמחים, לנחל קנה וגדותיו. <p>ד. תכנית פיתוח למגרשי הבנייה- כחלק מהיתר הבנייה תוכן תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100 לכל מגרש המיועד לבנייה. התכנית תכלול קביעת מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז בשטחי המגרשים.</p> <p>ה. עיצוב המבנים-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חמרי הגמר יהיו עמידים לתנאי האקלים הישראלי. 2. חזיתות המבנים יחופו בחומר קשיח ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 3. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. 4. פתרונות למיזוג אוויר יהיו חלק אורגני מאדריכלות המבנה. 5. תתאפשר בניית גגות רעפים באישור מהנדס הוועדה המקומית. <p>ו. 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>ז. שלטים ומתקני פרסום - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבניינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.</p> <p>ח. אנטנת T.V.- תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.</p>	<p>יז. עיצוב אדריכלי</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 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.</p>	-	<p>י.ח. מגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח</p>
<p>1. הסדרת נחל קנה תעשה תוך טיפול נופי של ערוץ הנחל ושילובו בשטח הציבורי הפתוח שלצידו. 2. לא תותר הסדרה באמצעות תעלות בטון או מבני בטון אחרים. 3. קטע דרך מס' 2- העובר מעל הנחל, יוסדר מעל גשר ולא מעל סוללה ומעביר מים, ובאופן שכל פיתחת הנחל תהיה גלויה. 4. גובה 0.00 של המבנים הנמצאים עד מרחק של 100 מ' מגדות הנחל, יהיה 1.0 מ' לפחות מעל גובה גדת הנחל ויקבע בתכנית פיתוח ותשתיות. 5. תוואי סופי להסדרת נחל קנה, יקבע בתאום עם רשות ניקוז ירקון. אפשר שחלק מהסדרת הנחל לא יהיה בתחום התכנית. 6. תכנית פיתוח ותשתיות תקבע את התוואי המדויק של חלק הנחל המוסדר בתחום התכנית, לרבות הסדרת אזורי השהיה לנגר עילי ואפשרות לזרימת מים מאפיק הנחל במקרים חריגים. 7. בכפוף לאמור בסעיף קטן 5 לעיל, בסמכות וועדה מקומית להתאים את מיקומו של גשר דרך מס' 2 לתוואי הנחל. 8. לא יותרו עבודות הסדרה בנחל טרם הכנת תכנית פיתוח לנחל. 9. תכנית הפיתוח לנחל תוכן בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב'3 ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז ירקון טרם ביצועה בפועל.</p>	-	<p>י.ט. הסדרת נחל קנה</p>
<p>1. לא תותרנה כניסות לחנייה מכיוון דרך מס' 2. 2. במגרשים פינתיים, המרחק המזערי לכניסה לחנייה מקצה הצומת, יהיה 12 מ' לפחות. 3. תקן החנייה יהיה על פי תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובתחום המגרש.</p>	-	<p>כ. חניות</p>
<p>דו"ח אקוסטי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ככל שימצא לנכון, יוכל לחייב הקמת קיר אקוסטי בתחומי השצ"פ שלאורך כביש ארצי מס' 6, כתנאי להוצאת היתר בנייה בשורת המגרשים הראשונה אל מול דרך זו, ומיגוונים נוספים ככל שימצא לנכון. ככל שיימצא לנכון לחייב בנייתו של קיר אקוסטי, ניתן יהיה לשקול הקלה מדרישות המיגון האקוסטי המפורטות להלן:</p> <p>1. בשורה הראשונה של הבינוי (בהתייחס לכביש ארצי מס' 6): בכל מבני המגורים שגובהם עד (ועד בכלל) 3 קומות על עמודים-אין צורך במיגון אקוסטי. עבור בניית קומה חלקית נוספת, כמפורט בסעיף טו(1)(ד') לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים. 2. בשורה השנייה של הבינוי (בהתייחס לכביש ארצי מס' 6): בכל מבני המגורים שגובהם עד (ועד בכלל) 4 קומות על עמודים-אין צורך במיגון אקוסטי. עבור בניית קומה חלקית נוספת, כמפורט בסעיף טו(2)(ד') לעיל, נדרש מיגון אקוסטי דירתי באמצעות התקנת מזגן אוויר המאפשר שהייה במבנה במצב חלונות סגורים.</p>	-	<p>כ.א. 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 לבניין- עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. תנאי זה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>2. בהיתר בנייה להשלמת זכויות בנייה במגרש, יש לתאם גובה הקומות, צורת הגג, חומרי הבנייה ואופי המבנה-למבנה השלב הקודם.</p>	-	<p>כב. שלבי בניה</p>
<p>1. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת דרך המגרשים.</p> <p>מיקום קו תשתית כנ"ל, יהיה לאורך גבול המגרש ובתחום רוחב רצועה שלא תעלה על 1 מ'.</p> <p>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'.</p> <p>3. תנתן זכות מעבר לכניסת כלי רכב לחנייה בשבילים שרוחבם 4 מ' לפחות.</p> <p>4. בתא שטח 801 ובתא שטח 802, תשמר זכות למעבר רכב חקלאי לחציית נחל קנה.</p>	-	<p>כג. זכויות מעבר</p>
<p>הגדלת מסי הקומות במגרשים, למעט האמור בסעיפים טו(1)(ד') ו-טו(2)(ד') לעיל - תחשב כסטייה ניכרת.</p>	-	<p>כד. שינויים וסטיות</p>
<p>במסגרת תכנית זו, לא יחולו פיצויים בגין כביש ארצי מסי 6 או תכניות אחרות.</p>	-	<p>כה. פיצויים בגין כביש ארצי מסי 6</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	-	<p>כו. 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>כז. בנייה ברדיוס מגן ב' של קידוח ג'לג'וליה</p>
<p>התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ונגזרותיה.</p>	-	<p>כח. צינור הגז הטבעי</p>
<p>1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה וייעשה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות-התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשנ"ט-1998.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הסדר הפינוי של פסולת בניין ועודפי עפר למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לאיכלוס יהיה הגשת הקבלות מאתר ההטמנה, לפסולת בניין ועודפי עפר, למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.</p> <p>11/...</p>	-	<p>כט. פינוי פסולת בניין</p>

מחלקת פרויקטים בכורה
סניף אשדוד
החול בניה בע"מ

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממשש התכנית על-ידי היוזם 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 בניגוד ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנידון ואז כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועי"מי כל דין למען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניגוד השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואז ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עי"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ואי על כל זכות אסכת השמשות לענ סכת. הסכם - לאמור ועי"מי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מטעמי קצבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל
מחלקת פרויקטים בכורה
סניף אשדוד
החול בניה בע"מ

תאריך: 2-09-2016

חתימת המתכנן

GLG-KSF11.8.16

מרכה אלר ארלי
טוב 5, קרית זנונו 55022
ת"ד 5357934 תל אביב 5357934