

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0809178

מרכז צעירים-ג'לג'וליה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2024

לאשר את התוכנית

22/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005040614/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מזרח גילגוליה. מטרת התכנית היינה יצירת קומפלקס מתקדם וחדשני להשכרה ארוכת טווח המשלב בין מגורים ומסחר. תכנית הבינוי כוללת ארבעה מבני מגורים עד 7 קומות ומסחר במפלס הרחוב. הקומפלקס צמוד לרצועה ירוקה ובנוסף לשטח בנוי ציבורי. שילוב הפרוגרמה הנ"ל מאפשר סביבה הכוללת עירוב שימושים ומייצרת סביבה עירונית פעילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מרכז צעירים-ג'לג'וליה

417-0809178

מספר התכנית

4.781 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון, קסם

196270 קואורדינאטה X

673486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח ג'לג'וליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7636	מוסדר	חלק	159-160	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
106A - 106B	מח/ 255
702 - 701	שד/ 1004 / 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2016		9317	7327	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 255. הוראות תכנית מח/ 255 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מח/ 255</u>
30/11/2014		1281	6926	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1004 / 4 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>שד/ 1004 / 5</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שקד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21: 32 18/05/2021	גטניו ברני	18/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מים וביוב- פרשה טכנית	07: 11 01/03/2021	מסארוה ראדי	26/01/2021	10		רקע	מים
לא	ניקוז- פרשה טכנית	07: 10 01/03/2021	מסארוה ראדי	01/02/2021	10		רקע	ניקוז
לא	תכנית בינוי	22: 12 01/03/2021	אסף שקד	01/10/2020	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב	08: 23 31/01/2021	מסארוה ראדי	26/01/2021	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז - אגני ניקוז	08: 26 31/01/2021	מסארוה ראדי	26/01/2021	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מערכת ניקוז מוצעת	08: 27 31/01/2021	מסארוה ראדי	26/01/2021	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	21: 34 18/05/2021	כנרת דביר	03/05/2021	1	1: 250	רקע	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר -החברה הממשלתית דיוור להשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	info@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, דירה להשכיר דירה להשכיר		דירה להשכיר -החברה הממשלתית דיוור להשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	info@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שקד	118099	שקד נחום אדריכלים	צור הדסה	דולב	12	02-6650178		am.arc@outlook.co.il
	מודד	גטניו ברני	570		בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data.map.com
	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kunneret@rameng.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מסארוה ראדי		ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070		radi@radim- eng.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	שגיא רייזנר		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	רוח סתיו	104	02-5335206	02-5335207	sagi@tikproj. co.il



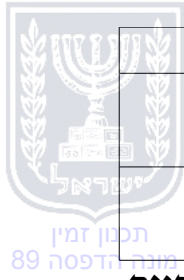
תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
חדר יציאה אל הגג	המשכו של גרעין המדרגות בולט ממפלס הגג, סגור מכל צדדיו ומאפשר מעבר ודלת יציאה לגג לשימוש דירי הבנין בשטח הגג
מגדירת דופן	בינוי הכולל קומת מסחר אשר יבנה בצמוד לרחוב הסמוך בקו בניין "אפס", באופן שנוצרת דופן, התוחמת את הרחוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח, המשלב מגורים ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד קרקע, מאזור לתכנון עתידי למגורים ג' עם חזית מסחרית.
- קביעת הוראות בינוי לרבות שימושים, קווי הבניין, מספר הקומות, אחוזי הבנייה, עיצוב ופיתוח סביבתי.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד
2, 1	מגורים ג'

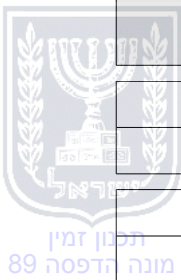
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,781	שטח לתכנון לעתיד
100	4,781	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,784.51	מגורים ג'
100	4,784.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ושימושים נלווים למגורים להשכרה ארוכת טווח. ב. מסחר. ג. משרדים לצורך חברת הניהול.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כלל יחידות הדיור בתכנית תהינה להשכרה ארוכת טווח, לתקופה של 10 שנים לפחות. 2. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר, שימושים אלו יפנו לחזית, הבינוי למסחר יהיה בבניה מגדירת דופן. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדת הכניסות ושטחי השרות האחרים (מבואות, מדרגות, מעלית וכד') בין שימוש המסחר למגורים. 4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברטו. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' ברטו. 5. פתרון הבינוי ימנע מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. 6. בקומת הקרקע יותרו שימושים המשותפים למגורים, לרבות שטחי לובי, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, משרדי ניהול ותחזוקה וכו'. 7. חלונות מרחב מוגן לא יפנו אל חזית הרחוב. 8. מומלץ כי חדרים טכניים, אשפה וכד' לא יופנו לכוון הרחוב. במידה ויבנו חדרים אלו לכוון הרחוב, הקירות יעוצבו כהמשך אינטגרלי למסחר.
ב	גגות 1. גגות המבנים ירוצפו ויפותחו כשטח לרווחת ושימוש כלל הדיירים. 2. פתרון הבינוי יחייב הצגת אופן הסתרת המערכות כך שלא תראה מהרחוב. 3. יותר שימוש פעיל בגג המבנה לטובת הדיירים. 4. תותר הקמת קירוי בין שני בניינים בתא שטח אחד. הקירוי יכול לשמש כאלמנט דקורטיבי מקורות קישור, או כגג לשימוש הדיירים עבור מתקנים מותרים בגג.
ג	מסחר יותר השימושים הבאים: מסחר, עסקים קטנים, משרדים, מסעדות ובתי אוכל. שימושי המסחרי לא יהוו מטרד בין השימושים השונים.
ד	תחזוקה על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1184	0	3	1.5	4	1	(2) 7	35	50	55	1790	0	(1) 2525	3950	2104	1	מגורים	ג'	
	0	3	1.5	4	1	1						66	154		1	מסחר	ג'	
1316	0	3	4	1.5	1	(2) 7	35	56	55	2277	0	(4) 3052	(3) 4423	2677	2	מגורים	ג'	
	0	3	4	1.5	1	1						96	224		2	מסחר	ג'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, שטחי השרות כוללים את שטחי החניות והמרחבים המוגנים.
 - ב. תותר העברת שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת בהתאם לצורך ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.
 - ג. תותר קומת חניה תת קרקעית אחת בלבד, החניות יתחלקו בין קומה תת קרקעית לחניה מפולשת בקומת הקרקע.
 - ד. תותר תוספת של חדר יציאה לגג בגודל של 25 מ"ר למועדון דיירים.
 - ה. יתוכננו שטחים משותפים מרווחים לרוחת הדירים והנהלת המתחם כגון: לובי כניסה, חדר עגלות, משרדי ניהול. שטח לובי כניסה לא יפחת מ-50 מ"ר
 - ו. בגגות - צמוד ליציאת המדרגות תותר תוספת של חדר בגודל של 25 מ"ר למועדון דיירים
 - ז. תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן:
- תא שטח מס' 1: 24 יח"ד יהיו בשטח כולל של 80 מ"ר, 24 יח"ד יהיו בשטח כולל של 100 מ"ר, 2 יח"ד בקומת הגג בשטח כולל של 115 מ"ר.
- תא שטח מס' 2: 28 יח"ד יהיו בשטח כולל של 80 מ"ר, 28 יח"ד יהיו בשטח כולל של 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1050 מ"ר לחניה מפולשת בקומת הקרקע בלבד.
- (2) סה"כ 7 קומות מעל קומת המסחר ויציאה אל הגג.
- (3) מתוכם 55 מ"ר עבור משרדים לחברה לניהול המתחם.
- (4) מתוכם 1450 מ"ר לחניה מפולשת בקומת הקרקע בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכנון הסדרי תנועה של הרחוב המוצע במערב התכנית וגובל בה, והצגת פתרון חיבור לתשתיות עירוניות.
2. תיאום עם חברת החשמל בדבר: תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- קווי ביוב.
1. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב.
 2. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.
 3. הביוב ברדיוס המגן יתוכנן באופן התואם לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית.
- ניהול נגר עילי.
1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש ככל ויותקנו בתחום המגרש מתקן החדרה.
 2. עודפי הנגר יוזרמו לשטחים הפתוחים ולמערכת הניקוז העירונית.
 3. לא תותר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש.

6.3**חניה**

1. ככל שתתוכנן חניה עילית, החניה תהיה מגוננת ככל הניתן.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	אישור תכניות הסדרי תנועה של הרחוב המוצע במערב התכנית וגובל בה
2	תנאי לאיכלוס	השלמת ביצוע הסדרי התנועה המאושרים. לכל רוחב הרחוב.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.