

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0795633

תוספת זכויות קריית חינוך וספורט, ג'לג'וליה, שד/מק/19/1004

מרכז

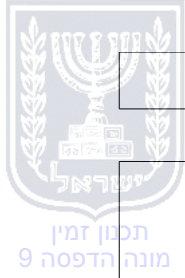
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח בגוש 7508 ח"ח 20-22 בג'לג'וליה, בצדו המזרחי של היישוב במתחם לבנייני ציבור. בתחום שיפוט ותכנון של דרום השרון.

השטח המאושר בשטח התכנית עפ"י תכנית שד/1004/4 הינו 22% משטח המגרש המהווים 3,590 מ"ר זכויות בניה זכויות בניה התקפות אינן מספיקות לתכנון קריית החינוך והספורט, לכן נתבקשה תוספת זכויות בניה של עוד 60% שטח עיקרי המהווים עוד 9,790 מ"ר.

בסה"כ זכויות הבניה יהיו 13,380 מ"ר עיקרי ו- 3,263 מ"ר שרות.

התכנית לתוספת זכויות מוגשת בתחום השיפוט של דרום השרון בלבד, מכיוון שמדובר בועדה עצמאית ניתן להוסיף זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות קריית חינוך וספורט, ג'לג'וליה, שד/מק/
19/1004

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 417-0795633

1.2 שטח התכנית
16.316 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינאטה X 196067

קואורדינאטה Y 673426

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לבית ספר אלראזי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : מתן

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	מוסדר	חלק		20-22

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קסם



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד / 1004 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 1004 / 4 ממשיכות לחול.	5082	2645	09/06/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/11/2019	אחמד זועבי	17: 32 11/11/2019		לא

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396499	03-9396069	Jaljulua_Jamil@iula.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. השרון התיכון ג'לג'וליה 45850.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396499	03-9396069	Jaljulua_Jamil@iula.org.il

(1) כתובת: ד.ג. השרון התיכון ג'לג'וליה 45850.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@bezeqint.net
	מודד	עבד אלמנעם גיוסי	926		ג'לג'וליה	(1)		03-9744882	03-9744882	abedj1969@hotmail.com
	אדריכל	אימן טבעוני	106833		נצרת	(2)		04-6554037	04-6550684	info@drtabony.com

(1) כתובת: גילג'וליה מיקוד 45850.

(2) כתובת: אלעמארה נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות בניה, קביעת קוי בניין ושינוי תכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א) 6(1)

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) 4

שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א) 5 "הקטנת תכנית פנויה "



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

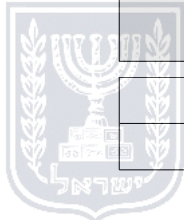
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח בנייני ציבור	16,316.95	100
סה"כ	16,316.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	16,316.95	100
סה"כ	16,316.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית פנויה מינימלית באיזור בנייני ציבור: באזור בנייני הציבור תהיה תכנית פנויה מינימלית הכוללת שטחים פתוחים, שטחי ומגרשי ספורט, שטחי חניה ודרכים, חצרות מרוצפות וגינון בשיעור של 50% משטח המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
0	3 (1)	0	0	3	17	50	102	16643	3263	13380	16316	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.2**איכות הסביבה**

1. פסולת:

יוסדרו מקומות בשטח התכנית לכלי אצירה לפסולת.

א. כמות כלי האצירה לאשפה ביתית תחושב לפי מספר השוהים במתקן, ועל פי תדירות פינוי של 2 פעמים בשבוע.

ב. פסולת תעשייתית תאוחסן בכלי אצירה נפרדים

ג. כלי האצירה יוצבו במקום שיאפשר גישה לכלי רכב לפינוי, על גבי משטח המחובר אל מערכת הביוב לצורך איסוף תשטיפים.

2. שפכים:

א. תעשה הפרדה בין מערכת השפכים ומערכת הניקוז.

ב. בבתי מלאכה, ממעבדות, מטבחים וכד' יותקנו מתקני טיפול קדם, כך שאיכות השפכים המוזרמת למערכת הביוב תעמוד בתקנים של חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב - 1981.

3. איכות אוויר:

בתי מלאכה ומעבדות שהפעלתם כוללת פליטות אוויר, יעמדו בתקנים של המשרד להגנת הסביבה.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

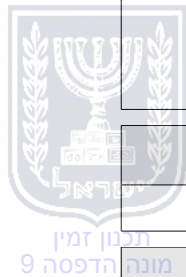
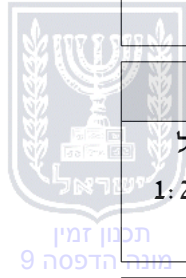
תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5**ניהול מי נגר**

1. בתא שטח 10 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם



6.5	ניהול מי נגר	והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.6	פיתוח סביבתי	יבוצע פיתוח סביבתי באישור הרשות המקומית שיכלול גינון, פתרונות ניקוז ו/או חלחול וכל נושא אחר לשם השלמת הביצוע מסביב לבניינים שייבנו, בהתאם לתכנית כללית בקני"מ 1:250 שתכלול את כל הפירוט הנדרש.
6.7	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	עיצוב אדריכלי: א. אישור תכנית בינוי וחניה ב. הסתרת מזגנים: מערכות דודי שמש וקולטים למים חמים ימוקמו כך שיהיו מוסתרים.
6.9	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ
6.11	הנחיות מיוחדות	הסטת קו החשמל העובר בתחומי התכנית: קו החשמל מתח גבוה העובר בתחומי התכנית יוסט לגבול הדרומי של התכנית לאורך דרך קיימת ולגבול המזרחי של התכנית לאורך דרך מתוכננת, בתאום מלא עם חברת החשמל לישראל ובביצועה וכהמשך לקו הקיים שהוסט בעבר בצד הצפוני של התכנית. מרווחים מקו חשמל: מקום קיים בו קו חשמל מתח גבוה, המרווחים שבין קו החשמל לבין כל בניין לא יפחתו מ-5 מ' הנמדדים בקו אופקי מהחוט החיצוני של הקו ועד הבנין.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9