

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0788430

מסחר ומשרדים - בכניסה המערבית לג'לג'וליה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/01/2021

לאשר את התוכנית

01/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הקמת מבנה למסחר ומשרדים בכניסה מערבית לישוב גילג'וליה עפ"י תכנית המתאר מח/255. בתחום התכנית כלול גשר היסטורי המיועד לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסחר ומשרדים - בכניסה המערבית לגלג'וליה
		מספר התכנית	451-0788430
1.2	שטח התכנית		15.526 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
195304	קואורדינאטה X
673243	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

דרומית לכניסה מערבית ליישוב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילג'וליה - חלק מתחום הרשות: גילג'וליה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7507	מוסדר	חלק	38	21, 23, 32, 39
7510	מוסדר	חלק		16, 21

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מח/ 255	220

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



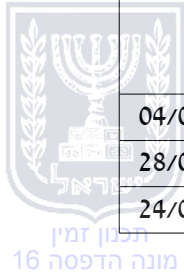
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/1990	2085	3748		החלפה	אפ/ 34 / ב
28/04/1999	2953	4745		החלפה	מח/ 100
24/08/2016	9317	7327		כפיפות	מח/ 255



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ממדוח סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח סרסור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	19: 14 24/04/2021	אדיר אלווס	04/04/2021	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד לגשר העותמאני	09: 04 21/07/2020	עמי אילון	22/10/2019	33		מנחה	תיעוד ושימור
לא		18: 26 24/04/2021	ממדוח סרסור	20/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית חניה	23: 15 06/08/2020	גלאל מנסור	13/07/2020	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	עצים על רקע מדידה	19: 10 24/04/2021	אדיר אלווס	04/04/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים על רקע פיתוח	19: 12 24/04/2021	אדיר אלווס	04/04/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	00: 08 11/05/2021	ממדוח סרסור	06/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@ hotmail.co.i
	פרטי	עבדאללה גיוסי			גיליוליה	רח 01 (2)		053-7346630	053-7346630	1 מונה הדפסה 16

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@hotmail. co.il
פרטי	עבדאללה גיוסי			גיליוליה	רח 01 (2)		053-7346630	053-7346630	

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם	(1)		03-9379607	03-9379607	mamduh_s@ walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	יועץ	עמי אילון		דה לנגה אילון אדריכלים ובוני ערים	בני ברק	כנרת	15	03-5789385		ammy@ed-arc.com
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	הנורית (2)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד מוסמך	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גלג'וליה	רח 01	1	03-9396001		abed1969@ne-tvision.net
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(3)		09-7936637	09-7936638	jlmansoor54@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

(2) כתובת: ת.ד. 309.

(3) כתובת: טירה ת"ד 444.



משרד החינוך  
מונה הדפסה 16



משרד החינוך  
מונה הדפסה 16



**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
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת

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 בניין הכולל שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים בהתאם לתכנית המתאר מח/255

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי ודרך ליעוד מסחר ותעסוקה, שב"צ, שצ"פ ונחל.
2. הגדרת שטח נחל קנה ושצ"פ לאורכו.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת אתר לשימור.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך החזית המסחרית ודרך מס' 1.
6. הקטנת קו בניין מדרך 444 35 מ' מציר הדרך.
7. קביעת מבנים וגדרות להריסה.
8. קביעת תנאים להיתרי הבניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	300
נחל/תעלת נחל	305
דרך מאושרת	400
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	נחל/תעלת נחל	305
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	400
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	100
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	305
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	100
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	305
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	דרך מאושרת	400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מסחר ותעסוקה	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
39.93	6,199	דרך מאושרת
60.07	9,327	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>15,526</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.49	2,715	דרך מאושרת
14.83	2,302.81	מבנים ומוסדות ציבור
48.86	7,585.81	מסחר ותעסוקה
4.70	730.39	נחל/תעלת נחל
14.12	2,191.67	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>15,525.68</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות דת</p> <p>ב. מוסדות בריאות</p> <p>ג. שרותי רווחה וקהילה</p> <p>ד. מוסדות מינהל ושירותים מוניציפליים</p> <p>ה. מוזאון</p> <p>ה. דרכים, דרכים משולבות, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים</p> <p>ו. נטיעות וגינון</p> <p>ז. תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד היעוד</p> <p>לא יותרו שימושים למבני חינוך</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים, פארקים ומדשאות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.</p> <p>ג. כיכרות ורחבות</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה</p> <p>ו. מדרכות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ז. חניה לצורכי הבאים לשצ"פ</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בשצ"פ לאורך כביש 444 תיאסר כל בניה.. לא תותר נגישות ישירה למגרשים מדרך 444. השצ"פ לאורך נחל קנה - התכנון והפיתוח של השצ"פ ישתלב בתכנון והפיתוח הכולל של פארק הנחל.</p> <p>בתחום השטחים הפתוחים כל העצים ישמרו ככל שהדבר ניתן.</p>
4.3	<b>נחל/תעלת נחל</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>ערוץ ניקוז, צמחיה ונטיעות, מעברים וגשרים, קווי תשתיות.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. רצועת נחל קנה, ברוחב מינימלי של 20 מ', תישמר כרצועה בעלת אופי טבעי. יישמרו בה ערוץ זרימת מים וצמחיית גדות. יותרו בה צמחייה ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, הכול לפי חתכי רוחב שייקבעו בתכנון המפורט וייקחו בחשבון חישובים הידרולוגיים.</p> <p>לא תותר כל פעולה לצמצום רוחב רצועת הנחל וכן לא תותר יצירת תעלה חפורה ו/או מדופנת</p>

<b>נחל/תעלת נחל</b>	<b>4.3</b>
<p>להובלת מים ללא אישור רשות ניקוז.  ב. בתחום רצועת הנחל נמצא גשר לשימור.  ג. עבודות הפיתוח בתחום נחל קנה והשצ"פ לאורכו יהיו בתאום עם רשות הניקוז.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, פסי ירק ומתקני תשתית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
מסחר לסוגיו, משרדים, שרותי הסעדה, תעשייה עתירת ידע שאינה גורמת לזיהום, שירותים עירוניים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בתא שטח 100 ניתן לממש את הבניה בשלבים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כתנאי למתן היתר הבניה הראשון בשטח זה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית.</li> <li>2. ביצוע תכנית הפיתוח במלואה.</li> <li>3. יובטח בהיתר הבניה כי בכל שלב המבנה יראה כמבנה גמור ושלב מבחינה אדריכלית.</li> <li>4. היתר בניה יכלול מענה קונסטרוקטיבי למימוש כל זכויות הבניה בתכנית.</li> </ol> <p>השטח המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים בין דרך 1 ועד קו המבנה ישמש למעבר הציבור ויהווה חלק מטיילת עירונית המתחילה באזור החאן בצפון, דרך תא שטח 100, לאורך החזית המסחרית ומסתיימת באזור פארק הנחל. בשטח זה יותר פיתוח טיילת הכוללת שבילים להולכי רגל, גינון, תאורה וריהוט רחוב. כמו כן יותרו בשטח זה מתחמי בתי קפה פתוחים (ללא בינוי) ומגרש משחקים לילדים.</p> <p>תוקם נקודת תצפית בשביל הצופה מהאזור שדרומית למסגד - אל הגשר האותממאני, בקצה הטיילת בתחום פארק הנחל יוצב שלט בצרוף הסבר על הגשר, בנייתו וייחודו.</p> <p>שטח זה לא יגודר ולא יותרו בו חניות או בינוי כלשהו.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1) 35	3	4	19		60	248	5700	2000	0	550	3150	2303	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 35	(7) 4	(6) 5	6		(4) 60	117	8900	(3) 1650	0	1087	6163	7581	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1) 35	(11) 5	(10) 5	(9) 26		60	347	26300	) 13450 (3	0	1927	10923	7581	100	משרדים	מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2) 15	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8) 15	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
(8) 15	100	משרדים	מסחר ותעסוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין עבור קומות תת קרקעיות: קו הבניין מדריך 444 הוא גם עבור קומות תת קרקעיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מציר דרך 444.
- (2) או כמסומן בתשריט.
- (3) לשימוש פתרונות חניה.
- (4) לקומת מרתף 80%.
- (5) קומות קרקע למסחר ושש קומות מעל למשרדים.
- (6) קו בניין צפוני. או כמסומן בתשריט.
- (7) קו בניין דרומי. או כמסומן בתשריט.
- (8) קו בניין קדמי מזרחי.
- (9) מסחר וקומות משרדים.
- (10) קו במיין צפוני. או כמסומן בתשריט.
- (11) קו במיין דרומי. או כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. היתר הבניה לתא שטח 100 יכלול הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום השטחים הציבוריים שיימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה בתחום המגרשים הוא אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול התייחסות לפני הקרקע הסופיים, גינון, ריהוט רחוב, פתרונות ניקוז חלחול ותשתיות, נגישות לרכב והולכי רגל.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור בפועל למט"ש דרום השרון המזרחי.</p> <p>ד. תנאי להיתרי הבניה בתחום התכנית גמר ביצוע קו אספקת מי שתיה ממערכת חברת "מקורות".</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית כאחד התנאים להוצאת היתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש. החניות יהיו תת קרקעיות. חניה תפעולית תותר במפלס הקרקע.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.</li> <li>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> <li>- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</li> <li>- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</li> </ul> <p>תנאים להיתר בנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב.</li> </ul> <p>ניקוז:</p>	<p><b>6.5</b></p>





6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>- נגר עילי:</p> <p>תהיה השהייה לצורך חלחול בתחומי המגרש, בהתאם לתמ"א/1. 15% מהמגרש יהיו פנויים מבניה עילית ותת קרקעית לצורך חלחול. עודפי הנגר יופנו לשטחי הציבור הפתוחים.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית.</p> <p>תנאים להיתר בנייה:</p> <p>- גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".</p> <p>תברואה:</p> <p>- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>	
6.6	תקשורת
<p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת התקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	
6.7	שימור
<p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</li> <li>2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</li> <li>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר או לעת תכנון שינוי או שיפוץ באתר בהתאם להוראות סעיף 11 להלן. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור.</li> <li>4. השימור המבנים ההיסטוריים תיעשה ע"י מהנדס ואדריכל המומחים לשימור</li> <li>5. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב וכל שינוי באתר יאושרו בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.</li> <li>6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.</li> <li>7. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן ביצוע העבודות ופרטי הגמר ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים, גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה.</li> <li>8. התקנת מתקנים טכניים והעברת תשתיות באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובריאותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: ארובות, ארונות חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב) על ומתחת לגשר. שילוב</li> </ol>	

שימור	6.7
מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.	
9. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות.	
10. אתר לשימור יתחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.	
11. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:	
א. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, מונה הדפסה 16 תכנון זמין	
ו. פירוט השינויים המוצעים.	
ב. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.	
ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.	
ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.	
ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.	
ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.	
12. תיעוד אתר לשימור:	
א. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא.	
ב. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.	
ג. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש, לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור ובתנאי שתנמק החלטתה.	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בוגרים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" -	
קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי השטח. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	

אקוסטיקה	6.9
תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים רגישים יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית, אישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה והטמעת הוראות המיגון, ככל שנדרשות, בהיתר הבניה.	

פסולת בניין	6.10
הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:	

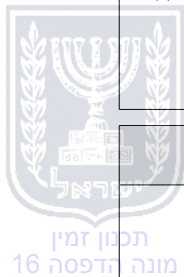
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות מקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p>	



<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.11</b>
<p>לא תותר כל בניה לרבות בניית גדרות בתחום זיקת ההנאה .</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.13</b>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	



<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.14</b>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

