הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0777011

שכונת דרום ודרום מזרח ג'לג'וליה-החלפת תכנית ק/3298

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

.תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק הדרום ודרום מזרחי לישוב ג'לג'וליה.
התכנית הנ"ל עניינה הוספת מגרשי מגורים בג'לג'וליה בהיקף של 214 יח"ד, תכנית שמשנה ייעוד מחקלאי למגורים, שבנייני ציבור, שטח ציפורי פתוח, דרך, שביל ודרך משולבת.
בנוסף התכנית מסדירה חלק מנחל קנה העובר את תחום התכנית.
התכנית תחומה ע"י תוכניות מאושרות אפ/במ/39 מצד צפוני ודרומה בתכנית ק/3036/ 1 שאושרה לאחרונה. ומזרחה בתכנית ק/3300 המאושרת.
התכנית מחליפה וכוללת את התכנית ק/3298 הממוקדת צפונה לנחל קנה.
התכנית מתייחסת בכפיפות לתוכנית תמא/1, לתכנית תמא/2/4 ותכנית אפ/100,ומחליפה את התכניות מח/255 ו ק/3300.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** שכונת דרום ודרום מזרח ג'לג'וליה-החלפת תכנית ק/3298
		מספר התכנית 451-0777011
1.2	**שטח התכנית**	59.727 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל״ר
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קסם, דרום השרון

קואורדינאטה X 195975

קואורדינאטה Y 672833

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת דרום ודרום מזרח ליישוב ג'לג'וליה וכוללת חלק מנחל קנה.
התכנית ממוקמת דרומה לתכנית אפ/במ/39 וצפונה לתכנית ק/3036.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'לג'וליה - חלק מתחום הרשות : ג'לג'וליה

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
7506	מוסדר	חלק		27-28, 30-35, 37-39
8895	מוסדר	חלק		1-2, 12, 17, 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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
אפ/ 100	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 100 ממשיכות לחול.	4132			08/08/1993
מח/ 255	כפיפות		7327	9317		24/08/2016
ק/ 3300	החלפה		7397	1416		11/12/2016

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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				מחמוד עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		מחמוד עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1:500		25/09/2022	סעיד מרג'יה	25/09/2022 17:57	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1:1	14	06/01/2023	סעיד מרג'יה	06/01/2023 17:00	נספח תשתיות פתרון קצה	לא
בינוי	מנחה	1:500		06/01/2023	מחמוד עיסא	09/01/2023 15:34	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1:1	40	22/12/2022	עדאלה גבאלי	06/01/2023 18:04	טבלאות איזון	לא
מים	מנחה	1:500	1	23/08/2022	סעיד מרג'יה	25/08/2022 11:11	נספח מים	לא
מים	מנחה	1:1	10	06/01/2023	סעיד מרג'יה	06/01/2023 17:01	נספח מים-מלל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1:1	25	24/05/2022	רונאל טל-ברזילי	25/09/2022 18:59	נספח ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1:1	1	24/05/2022	רונאל טל-ברזילי	25/09/2022 19:00	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1	17	24/05/2022	אלדד שרוני	24/05/2022 18:51	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000	1	24/07/2022	זהר דבורי	23/08/2022 12:18	נספח נופי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:1	20	24/07/2022	זהר דבורי	23/08/2022 12:15	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1250	1	13/12/2022	אדיר אלווס	13/12/2022 17:31	נספח סקירת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	29	13/12/2022	אדיר אלווס	13/12/2022 17:32	סקר עיצים	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	16/06/2022	מען עבד אלראזק	16/06/2022 14:16	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	16/06/2022	מען עבד אלראזק	25/09/2022 18:55	נספח תנועה ודרכים	לא
תשריט התכנית	מנחה	1:1250		23/08/2022	מחמוד עיסא	23/08/2022 12:10	מצב מאושר	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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 (1)		רשות מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה			03-9396791		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ג'לג'וליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396791		

(1) כתובת : ג'לג'וליה.

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	מחמוד עיסא	87597		כפר קאסם	(1)		03-9071117	03-9071117	issamah63@gmail.com
סוקר עיצים	יועץ נופי	אדיר אלווס			חגור	(2)	102			office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	עבד אלמונעם ג'יוסי	926		ג'לג'וליה	(3)		03-9396510		abed1969@netvision.net.il
שמאית	שמאי	עדאלה גבאלי	1132		טייבה	(4)		09-7992765		aida_jab@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר דבורי	78655		פתח תקוה	(5)	14	03-9229954		zohar@zdvori.co.il

תמנון זמין
מונה הדפסה 69

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	רונאל טל-ברזילי		הידרומודל	קרית אונו	(6)		03-6356858		office@hydromodul.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	סעיד מרג'יה	27113		יפיע	(7)		04-6011228		samarji99@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(8)		04-8126333		office@bisaneng.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(9)	9	09-8854291		shlomi@esharony.co.il

(1) כתובת : כפר קאסם.

(2) כתובת : הנורית.

(3) כתובת : גלגוליה.

(4) כתובת : טייבה.

(5) כתובת : משה דין.

(6) כתובת : תד 895.

(7) כתובת : ת.ד.1096.

(8) כתובת : ת.ד.3193.

(9) כתובת : נתניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים כולל דרכים, שבילים, ש.ב.צ. וש.צ.פ. לשכונה דרום ודרום מזרח, הסדרת נחל קנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, דרכים.

2.הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

3.איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.

4.הסדרת נחל קנה.

5.קביעת מגבלות בנייה למגורים ולמבני ציבור באיזור רדיוס מגן ב'.

6.קביעת זכויות והוראות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102 - 107, 112 - 119, 129, 131, 132
מגורים ג'	108 - 111, 120 - 128, 130, 133 - 136
מבנים ומוסדות ציבור	101
קרקע חקלאית	205, 207
שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
נחל/תעלת נחל	301, 302
דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
דרך משולבת	203, 213 - 215
שביל	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	203, 213 - 215
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	102 - 107, 112 - 119, 129, 131, 132
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	108 - 111, 120 - 128, 130, 133 - 136
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	301, 302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	205, 207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	126
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201, 212
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	107, 115, 116
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	130
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	212, 217
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	118
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	110, 111, 120, 122, 127, 128
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	208
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	203, 213 - 215
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	101
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	102 - 107, 112 - 119, 129, 131, 132
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	108 - 111, 120 - 128, 130, 133 - 136
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	301, 302
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	205, 207
גבול מגבלות בניה	שביל	202

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	204, 208 - 210, 220
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	217
גבול מרחב תכנון	דרך משולבת	215
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	102, 106, 107
גבול מרחב תכנון	מגורים ג'	109
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	201, 211
חורשה לכריתה	מגורים ב'	131, 132
חורשה לכריתה	מגורים ג'	120 - 126, 133
מבנה להריסה	דרך מוצעת	212, 217
מבנה להריסה	דרך משולבת	213
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	103, 104, 107, 118, 119, 129
מבנה להריסה	מגורים ג'	108, 109, 120, 125 - 128, 130
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	301, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201, 206, 211, 212, 217
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	203, 213 - 215
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102 - 107, 112 - 119, 129, 131, 132
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	108 - 111, 120 - 128, 130, 133 - 136
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	204, 208

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	51,020.26	85.42
נחל	8,706.55	14.58
סה"כ	**59,726.81**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,746.35	11.30
דרך משולבת	571.92	0.96
מבנים ומוסדות ציבור	2,578.51	4.32
מגורים ב'	7,894.98	13.22
מגורים ג'	11,066.6	18.53
נחל/תעלת נחל	8,706.55	14.58
קרקע חקלאית	10,708.82	17.93
שביל	64.4	0.11
שטח ציבורי פתוח	11,389.85	19.07
סה"כ	**59,727.98**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים ושימושים נלווים למגורים.

4.1.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

במפלס הכניסה הקובעת :

שטח משותף למבואת כניסה ושימושים המשרתים את דיירי הבניין כגון חדרי אשפה,חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, חצרות משותפות, שבילים ורחבות לדיירי הבניין, דירות גן וחצירות פרטיות עבורן.

החנייה תמוקם בשטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת : שירותי בניין ומחסנים.

ב **מרתפים**

המרתף ישמש לשטחי שירות בניין ומחסנים.

ג **הוראות פיתוח**

בתחום רדיוס מגן ב' יש לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.

4.2 מגורים ג'

4.2.1 שימושים

מגורים ושימושים נלווים למגורים.

4.2.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

במפלס הכניסה הקובעת :

שטח משותף למבואת כניסה ושימושים המשרתים את דיירי הבניין כגון חדרי אשפה,חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, חצרות משותפות, שבילים ורחבות לדיירי הבניין, דירות גן וחצירות פרטיות עבורן.

החנייה תמוקם בשטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת : שירותי בניין ומחסנים.

ב **מרתפים**

המרתף ישמש לשטחי שירות ומחסנים

ג **הוראות פיתוח**

מגורים ג' בתחום רדיוס מגן ב' לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

מבני ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, תרבות ודת. ורווחת הציבור, וחנייה.

4.3.2 הוראות

א **הוראות פיתוח**

בתחום רדיוס מגן ב' יש לשמור ולתכנן לפי מגבלות תקנות רדיוסי מגן לקידוחי מים.

תכנון זמין מונה הדפסה 69

4.3	מבנים ומוסדות ציבור

4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	**שימושים**
	מיועד לחקלאות, מעבר רכב חקלאי, השהיה ומתקני השהיה לנגר עילי
4.4.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** מיקום מדוייק של מעברים חקלאיים ייקבע במסגרת תכנית עבודה לביצוע תוך תיאום עם הרשות המקומית.

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	**שימושים**
	גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי השצ"פ.
4.5.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** 1. תכנית לפיתוח השצ"פ תנסה לשלב מקסימום עצים קיימים ותלווה ביועץ נוף
ב	**הוראות פיתוח** 1. על מנת להתמודד עם ספיקות חזויות העתידות לגדול עם הגדלת שטחי הבינוי מוצע כי שטחי השהייה וחלחול בתחום התכנית ייקבעו בעיקר בתחומי השצ"פ המרכזי. 2. יש לוודא נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים המחלחלים לתת הקרקע. 3. מערך הניקוז המוצע בתכנית מבוסס על הזרמת מים בגרוויטציה לכיוון הנחל ולכיוון השטחים הפתוחים.

4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	**שימושים**
	א. ניקוז וזרימת נחל, שטחים פתוחים, עבודות פיתוח נוף, עפר ותימוך, מרכיבים להשהיית זרימה ומי נגר וחילחול, שבילים להולכי רגל ,מעברים וגשרים, קווי תשתיות. ב. שימושים באפיק הנחל : 1 . פעולות להשבה ושיקום הנחל: פיתולים ותוואי מקורי וכן הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל. 2 .עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה ובכללן הטית זרימות להגנה על רכוש ונפש מפני שטפונות. 3 . מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת המים בנחל וכן מתקני מחקר וניטור. ג. שימושים ברצועת המגן : 1 . כול השימושים המותרים באפיק הנחל. 2 . שבילים או דרכי שירות לא סלולות אשר יורחקו ככול הניתן מין האפיק כך שלא יפגע תפקוד הנחל ותימנע, ככול האפשר, פגיעה בערכי טבע. 3 . שילוט ועמדות תצפית. ד.שימושים ברצועת ההשפעה :

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4.6	נחל/תעלת נחל
	1. כול השימושים המותרים ברצועת המגן. 2. כול השימושים המותרים ביער נטע אדם. 3. שילוט, אמצעי ביטחון, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות. 4. מצפורים ומגדלי תצפית. 5. שבילים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבליות. 6. מתקנים לצורכי מחקר וניטור. 7. חניון מטיילים, סככות צל, שטחי חנייה ושירותים ציבוריים. 8. שיקום טרסות, בוסתנים ומתקני השקייה עתיקים. 9. נטיעות, כריתות, מתקני משחק. 10. פעילות חקלאית ללא מבנים. 11. מתקני תשתית וקווי תשתית, דרכים ומסילות.
4.6.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** רום הבנייה המינמלי יהיה שווה למפלס ההצפה בתוספת 0.5 מ', בכך רום הבינוי המינמלי במערב התכנית יהיה 36.2 מ', ורום הבינוי המינמלי במזרח התכנית יהיה 39.2 מ'.
ב	**סביבה ונוף** נחל קנה יתוכנן כנחל פתוח בעל אופי טבעי ולא תותר סגירתו במובל פתוח או סגור. לאורך הנחל יפותח שצ"פ כפארק עירוני לינארי שבגדה יפותח מוקדי עניין כגון : שבילי אופניים והולכי רגל שיאפשרו תנועה רציפה לאורך הנחל, פינות ישיבה, מצפורים מתקני משחק.
ג	**פיתוח סביבתי** נחל קנה- תאי שטח 301-302 נחל קנה יתוכנן בליווי אקולוג כנחל פתוח בעל אופי טבעי 1. הוראות פיתוח: א. באזור זה תותר הסדרת נחל קנה עפ"י נספח ניקוז וניהול מי נגר, ובתאום עם רשות ניקוז. ב. תותרנה עבודות תיעול ודיפון התעלה. ג. תותר הקמת מעבירי מים במפגשי הנחל עם דרכים חוצות. ד. לא תותר כל פעולה של צמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת מים בתחום תא השטח ללא אישור רשות הניקוז. ה. תובטח גישה לנחל לרשות ניקוז, לשם ביצוע פ עולות להבטחת זרימת הנחל. 2. עבודות עפר לדרכים במקביל או החוצות נחל: א. תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המקבילות לנחל ולדרכים החוצות. ב. תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך, מסלעות וכו'. ג. תכניות לעבודות העפר והתימוך שבסעיפים א) ו- ב) לעיל יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז. 1. תנאי בהיתר הבנייה לתוכנית יהיה אישור נספח הניקוז. 2. ההנחיות העקרוניות לתכנון והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4.6	נחל/תעלת נחל
	3. שצ״פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. 4. מפלסי ההצפה נקבעו ל 36.2 מ׳ במזרח התוכנית, ו 39.2 מ׳ במערב התכנית. כל בניה חדשה תבנה לפי מפלסי 0.0 אלה. לרבות כניסות לחניונים תת-קרקעיים ומרתפים תת-קרקעיים. בניה מתחת לרום זה תהיה באישור מהנדס ועדה מקומית, מותנה בהסדרת נחל קנה ולאחר התייעצות עם רשות הניקוז. 5. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 6. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים. 7. חציית הנחל ע״י כבישים או גשרים תתואם עם רשות הניקוז, אדריכל נוף ואקולוג. 1.2. שצ״פ הצמוד לנחל קנה- תאי שטח 210-208, 220 תאי שטח אלה הם חלק מחתך הנחל ומאפשרים זרימה גם בהסתברות של 1%, בתאי שטח אלה תותר בניית סככות קלות, מתקנים הנדסיים ודרכים בלבד ללא בניה כבדה.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	**שימושים**
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, חנייה, גינון, נטיעות ושבילי אופניים.
4.7.2	**הוראות**

4.8	דרך משולבת
4.8.1	**שימושים**
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, חנייה, גינון, נטיעות ושבילי אופניים.
4.8.2	**הוראות**

4.9	שביל
4.9.1	**שימושים**
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.
4.9.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	2500	3470	400		(1) 1290	200	50		15	3		5	5	5
מגורים ב'	מגורים	102 - 105 ,104 ,107 - 112 ,114 116 ,119 - 131 - 132	350	(2) 600	(3) 120		(4) 120		50	4 (5)	18	4 (6)	1	4	5	3
מגורים ב'	מגורים	115 ,129	400	(2) 750	(3) 150		(4) 150		50	5 (5)	18	4 (6)	1	4	5	3
מגורים ג'	מגורים	108 - 111 ,120 ,128 - 130 ,133 - 136	513	(2) 1200	(3) 240		(4) 240		50	8 (5)	18	4 (6)	1	4	5	3

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:

- מדרגות ומעלית יהוו חלק אנטגרלי מהמבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שירותי בניין ומחסנים.

(2) כולל מרפסת 12 מ״ר לכל יח״ד.

(3) עד 60 מ״ר ליח״ד לטובת ממ״ד מחסן וחניה כולל שטח שירות ליח״ד קטנה.

(4) שירותי בניין מחסנים וחניה.

(5) תתווסף לכל מגרש יח״ד קטנה בשטח כולל של 80 מ״ר, 65 מ״ר עיקרי + 15 מ״ר שטח שירות..

תקנון זמין
מונה הדפסה 69

(6) תתווסף קומה חמישית בנסיגה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

כתנאי להיתר בניה:

1. יבוצע הטמעה של נספח ניהול הנגר הכולל בניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי.

התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון: חידור תת-הקרקע, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התכנית תכלול אמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתכנית, והכל לפי העניין.

2. הסדרת הנחל בתיאום עם רשות הניקוז ואקולוג.
3. שדרוג מערכת המים והביוב בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
4. היתר הבניה יציג אפשרות למימוש מלוא יחה"ד,
5. תנאי להיתרי בניה יינקטו צעדים למניעת זיהום קרקע ומים בתחומי המגרשים:

א. חדרי פסולת יהיו סגורים ומקורים ובעלי רצפה מונעת חלחול,

ב.הפרדה בין מערכת ביוב למערכת הניקוז וכו'.

6. ביצוע חיבור מערכת מים של מקורות לישוב (בצד מזרחי).
7. ביצוע שדרוג תחנת שאיבת שפכים קיימת מקומית.
8. יש לקדם תכנון להקמת בריכת איגום מים עירונית.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

גובה מינימלי, מעל רום שיטפון החזוי לרצפת מבנים לדרכים ולמתקנים הנדסיים.

רום הבניה המינימלי יהיה שווה למפלס ההצפה בתוספת 0.5 מ'. בכך רום הבינוי המינימלי במערב

התוכנית יהיה 36 מ', ורום הבינוי המינימלי במזרח התוכנית יהיה 39.8 מ'.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, כל החניה תהיינה בתחום המגרש.

6.4 ניקוז

- ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.

כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף ולא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים אלא גינון בלבד.היעד הנ"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל . פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרת, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף וכד').

- מערך הניקוז המוצע בתכנית מבוסס על הזרמת מים בגרוויטציה לכיוון הנחל ולכיוון השטחים הפתוחים.
- כל המגרשים יחוברו לצנרת הניקוז ולא תהיה שפיכה ישירה מכל מגרש אלא בצורה מרוכזת דרך צנרת הניקוז.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

-א. שפכים:

- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

תכנון זמין מונה הדפסה 69

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ב. - כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום.
- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.
- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.6 איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.7 ניהול מי נגר

-יש לוודא נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים המחלחלים לתת הקרקע.
-מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים.
-כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש תכנית מתחת לשטח של 5 דונמים, תציע מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל יישום לעמידה ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית, במצב המוצע. בתכנית מעל 5 דונמים, יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50 :1.
-צעדים להעשרת מי תהום :
1.על מנת להתמודד עם ספיקות חזויות העתידות לגדול עם הגדלת שטחי הבינוי מוצע כי שטחי השהייה וחלחול בתחום התכנית ייקבעו בעיקר בתחומי השצ"פ המרכזי.
2. בשאר המגרשים בתחום התכנית, יוותרו שטחי חלחול ככל הניתן לאחר מיצוי שטחי הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.8 שמירה על עצים בוגרים

.נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

6.8	שמירה על עצים בוגרים

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ״ק ובעומק של 1.2 מ׳.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ׳ בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א.נותני צל סוככנים

ב.חסכנים במים

ג.מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א.בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב.עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ״י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך ״מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל״, משרד החקלאות

7.שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ״פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ״פ שגודלו מעל 500 מ״ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ״פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8.רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.8 שמירה על עצים בוגרים

שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9.מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב.כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

6.9 תשתיות

הנחיות בנושא גז :

1. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

כללי : העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש.

מתקנים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפויות כדלקמן :

א.שטחים ציבוריים פתוחים.

ב.בתחום רצועות דרכים.

ג.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בתחום התכנית אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו בטיחות.

ד.על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבנין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ה.עם סיום העבודות להנחת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.10 הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין מונה הדפסה 69

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

תכנון זמין
מונה הדפסה 69