

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0494906

ג'לג'וליה-מתחם כטיב

מרכז

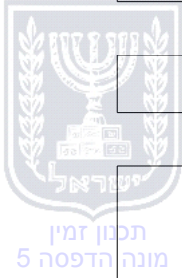
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם, 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

התכנית מציאה חלוקה ל- 12 מגרשי מגורים כש- 11 מגרשים הם לבית אחד ומגרש אחד כולל 6 בנייני מגורים ללא חלוקה ביניהם.
כמו כן מוצע מגרש למבנה ציבור עם דרך כניסה.
התכנית מקצה שטח להגדלת בית הקברות הקיים ולמתקן הנדסי עירוני.
התכנית מסדירה את רשת הכבישים כולל גשר מעל תוואי הנחל בדרום התכנית, עם שטח ציבורי פתוח לאורך הנחל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	גילג'וליה-מתחם כטיב
ומספר התכנית		

מספר התכנית	417-0494906
-------------	-------------

שטח התכנית	36.163 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** קסם, דרום השרון

קואורדינאטה X 195450

קואורדינאטה Y 673150

1.5.2 תיאור מקוםאיזור דרום מערבי של הישוב,
גובל בנחל קנה, המכונה שכונת כטיב**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**

כטיב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7507	מוסדר	חלק		23, 30-32
7508	מוסדר	חלק		10, 23, 121-123, 156, 159, 211
7584	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
שד / 1004 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 1004 / 1 ממשיכות לחול.	3918	3632	01/09/1991



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				אנדריי קרישן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אנדריי קרישן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	04/05/2017	אנדריי קרישן	04/05/2017		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
מועצה מקומית ג'לג'וליה ע"י ראש המועצה המקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, פאיק עודה		מועצה מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396499	03-9396069	

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, פאיק עודה		מועצה מקומית ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	(1)		03-9396499	03-9396069	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י מחוז מרכז	תל אביב-יפו	(1)	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב 6701201.

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	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257	03-5601960	criarc@netvis ion.net.il
מודד מוסמח	מודד	עבד אלמנעם ג'יוסי	926	ג'יוסי עבד אלמנעם	גלג'וליה	(1)	9	03-9396510	03-9396510	abedj1969@h otmail.com

(1) כתובת : 158/9 גלג'וליה 45850.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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.

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

הקצאת מגרשים למגורים, למבנה ציבור, להגדלת שטח בית הקברות, למתקן הנדסי, לדרכים ולשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מלאכה למגורים, בית קברות ודרכים

2. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע

3. קביעת הוראות בניה :

3.1. קביעת צפיפות

3.2. קביעת מרווחי בניה

3.3. קביעת גובה הבנינים

3.4. הנחיות בינוי

3.5. הנחיות לעיצוב אדריכלי

4. התוויית דרכים

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח

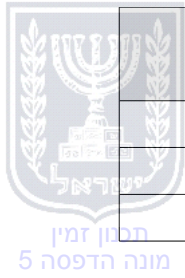
6. איחוד וחלוקה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

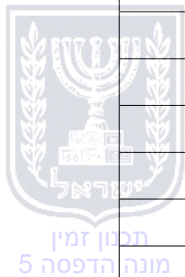
36.163



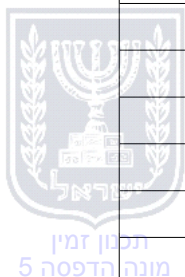
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,644	1,644		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+102	102	102	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+9,145	9,145		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
בית קברות	801
דרך מאושרת	706 - 701
דרך מוצעת	716 - 707
מבנים ומוסדות ציבור	401
מגורים א'	112 - 101
מתקנים הנדסיים	301
נחל/ תעלה/מאגר מים	610 ,609
שטח ציבורי פתוח	717 ,608 - 601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	בית קברות	801
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	706 - 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	716 - 707
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	112 - 101
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	610 ,609
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	717 ,608 - 601
גבול מתחם	בית קברות	801
גבול מתחם	דרך מאושרת	706 - 701
גבול מתחם	דרך מוצעת	716 - 707
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	מגורים א'	112 - 101
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	301
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	610 ,609
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	717 ,608 - 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	710
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	109 - 107
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	111 ,110 ,108

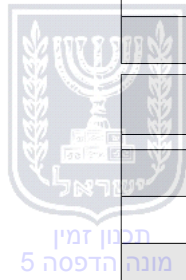
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	4,945	13.67
דרכים	7,475	20.67
מגורים	12,500	34.57
מסחר ומשרדים	338	0.94
מתקנים הנדסיים	683	1.89
נחל	3,770	10.43
שצ"פ	6,452	17.84
סה"כ	36,163	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	4,862.87	13.45
דרך מאושרת	3,481.64	9.63
דרך מוצעת	4,525.41	12.52
מבנים ומוסדות ציבור	1,643.72	4.55
מגורים א'	9,145.41	25.29
מתקנים הנדסיים	682.88	1.89
נחל/ תעלה/מאגר מים	3,753.38	10.38
שטח ציבורי פתוח	8,062.31	22.30
סה"כ	36,157.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משפחתונים ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה ד. קליניקות
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקן שאיבת ביוב עירוני
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המתקן יוקף גדר גבוהה ועמידה לשם מניעת פגיעה בו.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, כפי שקבעה הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ב	ניקוז השטח ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז המצורפת לתכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לגינון, שבילים, שבילי אופניים וכד'
4.4.2	הוראות



4.5	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	בית קברות
4.8.1	שימושים
	מיועד להקמת בית קברות, לשם הרחבת בית הקברות הקיים מצפון.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוכן תכנית מפורטת לפיתוח השטח שתכלול שבילים, רחבות, גדרות, סככות צל, מתקני שתייה, ספסלים וכד'.

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

(2) 3 קומות על הקרקע או על עמודים.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעם היזם במימונו כפי שתיקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתן ספן עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמאותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתוך המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5**הריסות ופינויים**

בנינים, גדרות, מדרגות וכד' המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י מבקש ההיתר באותו מגרש ללא קשר עם מגרשים אחרים ולפני קבלת היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

3 שנים מתאריך אישור התכנית