

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0281030

תכנית מפורטת ק/1/3307-איחוד וחלוקה מחדש

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

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 שבנדון היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית שאושרה בוועדה המחוזית ששמה ק/1/3307 - הקמת אזור תעסוקה משולב בשטח של 61.723 דונם לתעשייה עתירת ידע, מסחר, מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים והתווית דרכים. התכנית תואמת את תכנית המתאר ליישוב כפר קאסם והיא אחת מהתכניות המפורטות שמשלימות את אזור התעסוקה והתעשייה המתוכנן לפי תכנית המתאר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית מפורטת ק/1/3307-איחוד וחלוקה מחדש

451-0281030

מספר התכנית

61.723 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196400
קואורדינאטה Y	668700

### 1.5.2 תיאור מקום

בתחום הרשות המקומית כפר קאסם מצפון מערב לאזור התעסוקה פארק סיבל ראש העין ומצפון למחלף אבן עזר.

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

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר קאסם

שכונה אזור התעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8865	מוסדר	חלק		24, 37-41, 82, 84, 99, 104, 112, 114
8868	מוסדר	חלק		89, 120

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

ראש העין

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
ק/ 3266 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 3266 / ב. הוראות תכנית ק/ 3266 / ב תחולנה על תכנית זו.	6605	5182	06/06/2013
ק/ 3307 / 1	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 3307 / 1. הוראות תכנית ק/ 3307 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7525	6716	14/06/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עאמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עאמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	16: 39 17/07/2019	מאמון עיסא	05/06/2019	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב חאושר	17: 54 20/06/2019	מחמוד עאמר	01/06/2019		1: 1250	מנחה	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, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org .il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהקרקע בתכנית בבעלות רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א.עאמר הנדסה	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_A @walla.co.il
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il
שמאי	שמאי	מאמון עיסא	1393	שמאות	כפר קאסם (1)			03-9071450	03-9071450	imamon.law @gmal.com

(1) כתובת: רחוב מאל בן אנס, כפר קאסם 48810.

## 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
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בצבע ו/או בדוגמה, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמה.
בנין קיים	בנין או מבנה שנבנה לפני מועד המדידה המהווה רקע לתכנית.
בעל הנכס	בעלי הזכות במקרקעין.
דרך	כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
הרשות המקומית	עיריית כפר קאסם.
תכנית חלוקה	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר.

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

עריכת טבלאות איזון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית ע"פי סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 1





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	158 - 149
תעשייה עתירת ידע	148 - 146
מבנים ומוסדות ציבור	212, 211
שטח ציבורי פתוח	224, 223
דרך מאושרת	313, 311
דרך משולבת	327
שביל	343 - 341

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	313
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	212
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה עתירת ידע	147
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	313
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	212, 211
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	158 - 149
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	343, 341
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	224, 223
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	148 - 146
להריסה	דרך מאושרת	313, 311
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	211
להריסה	מסחר	158 - 149
להריסה	שביל	342
להריסה	תעשייה עתירת ידע	147
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	313, 311
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	327
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	212, 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	158 - 149
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	343 - 341
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	224, 223
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה עתירת ידע	148 - 146

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,193	27.86
דרך משולבת	1,348	2.18
מבנים ומוסדות ציבור	3,834	6.21
מסחר	23,360	37.85

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.07	658	שביל
6.05	3,734	שטח ציבורי פתוח
18.79	11,596	תעשייה עתירת ידע
<b>100</b>	<b>61,723</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.86	17,193.16	דרך מאושרת
2.18	1,347.98	דרך משולבת
6.21	3,834	מבנים ומוסדות ציבור
37.85	23,359.95	מסחר
1.07	657.99	שביל
6.05	3,733.96	שטח ציבורי פתוח
18.79	11,596.07	תעשייה עתירת ידע
<b>100</b>	<b>61,723.11</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>לייעד שטח למסחר ושירותים נלווים.                  בשטח זה השימושים המותרים יהיו תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, חניה ציבורית, חנויות, מסעדות, משרדים, אולמות תצוגה, שירותי מזון, רשתות מזון ושירותי הפצה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפת, אסבסט או חומרים פלסטיים.                  ב. שטחי הבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.                  ג. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.                  ד. לא יוצא היתר בנייה בשטח אלא בהתאם לקווי הבניין בהתאם לטבלה בפרק 5                  ה. הגגות יהיו שטוחים. על הגג יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.                  ו. בגגות יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.                  ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנועי מזגנים בחזית הבניין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.                  ח. תותר אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p><b>גדרות</b></p> <p>א. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 2.0 מטר.                  ב. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת                  ג. גובה הגדר יוגבל ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 2.0 מטר ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות).                  ד. ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד.</p> <p><b>קירות תומכים</b></p> <p>בשטחים משופעים ושבהם עקב הבניה יהיה צורך בביצוע קירות תמך יבנו הקירות לפי ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא יעלה גובה הקירות על 3.0 מטר, ואם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם יבוצעו בצורה מדורגת כך שהמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ.                  ב. קירות תומכים יבנו מאבן מסותתת או מאבן טבעית מקומית.</p> <p><b>נטיעות</b></p> <p>א. במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת נטיעת עצים. יינטע עץ אחד לכל 5 מ' רוחב חזית. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

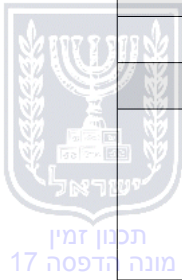
4.1	מסחר
	<p>ב. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש, הגינון כולל צמחים בלבד (לא כולל ריצופים, חניות וכו).</p> <p>ג. תנאי הוצאת היתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p>פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח יבוצעו עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישת הרשויות.</p>
4.2	תעשייה עתירת ידע
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>לייעד שטח לתעשייה עתירת ידע ושירותים נלווים.</p> <p>בשטח זה השימושים המותרים יהיו תעשייה קלה ומלאכה, תעשיית הייטק, תעשיות מתקדמות, מכוני מחקר ופיתוח, מסחר, משרדים, חניה ציבורית, חנויות, מסעדות ומשרדים, אולמות תצוגה, שירותי מזון, רשתות מזון, שירותי הפצה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת נטיעת עצים. יינטע עץ אחד לכל 5 מ' רוחב חזית. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.</p> <p>ב. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש, הגינון כולל צמחים בלבד (לא כולל ריצופים, חניות)</p> <p>ג. תנאי הוצאת היתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>ד. עבודות הפיתוח יבוצעו עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישת הרשויות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 2.0 מטר.</p> <p>ב. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת</p> <p>ג. גובה הגדר יוגבל ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 2.0 מטר ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות).</p> <p>ד. ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד.</p>

4.2	תעשיה עתירת ידע
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפח, אסבסט או חומרים פלסטיים.</p> <p>ב. שטחי הבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>ג. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בנייה בשטח אלא בהתאם לקווי הבניין בהתאם לטבלה בפרק 5</p> <p>ה. הגגות יהיו שטוחים. על הגג יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>ו. בגגות יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנועי מזגנים בחזית הבניין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.</p> <p>ח. תותר אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל מבנה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזורי שצ"פ או באזורי שטחים פנויים אחרים.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העירייה.</p> <p>ד. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני בעת הבניה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>תא שטח מס. 211 ישמש כתחנת משטרה.</p> <p>תא שטח מס. 212 ישמש כשטח למבני חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט ובניין עירייה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים בנויה אבן.</p> <p>ב. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים: חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים. נטיעות ואופי הטיפול הנופי. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין.</p> <p>ג. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p> <p>לא תותר הקמת מבנים בשצ"פים פרט לחדרי טרנספורמציה ותקשורת ששטחם לא עולה על 12.0 מ"ר.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. תכניות השצפ"ים יוכנו ע"י אדריכל נוף ולפי הנחיות הנספח הנופי והתכניות המצורפות למסמכי התכנית.</p> <p>ב. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p> <p>ג. לא יותר מעבר כלי רכב בשצפ"ים למעט רכב שרות וחירום במידת האפשר.</p> <p>ד. תכנון הנטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.</p> <p>ה. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצפ"ים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ואדריכל הנוף.</p> <p>ו. חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצפ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום הקירות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.</p> <p>ז. המבנים יצופו באבן טבעית או מתועשת בהתאם לקירות הפיתוח.</p> <p>ח. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העירייה).</p> <p>גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.0 מטר.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטח הדרכים יכלול נתיבי נסיעה, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה, מעבר לדרישות התקן וכן שטחי תמרון לרכב שרות, כמו מכולות אשפה ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה ומתקני דואר והעברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים והמדרכות בהתאם לגיליון מס' 6 מהנספח הנופי.</p> <p>ב. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופות.</p> <p>ג. במדרכות שרוחבן 2.25 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש לתאם כניסות למבנים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות.</p> <p>ד. במרווח בין קבוצות החנייה יש להרחיב את המדרכה עם הנטיעות.</p> <p>ה. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים בעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p> <p>ו. ריהוט רחוב ( ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים) יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>ז. תאורה יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצפ"ים, ע"י מתכנון התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>ח. יש למקם בורות תשתית במקומות המגוננים ולא בשבילי הולכי רגל במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העירייה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.</p>

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p>ט. המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, בצבעים ודגם אחיד.                  גומות העץ יותקנו בצד הפנימי (בכוון הכביש), גודלם לא יעלה על 1.0 X 1.0 מ' והם לא יבלטו ממישור הריצוף.</p>	
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	לייעד שטח למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b>  <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.                  תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	לייעד שטח למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b>  <b>הוראות בינוי</b>                  בתחום השבילים תותר הנחת תשתיות ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה ותיאסר הקמת גדרות.</p>	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית מתא שטח (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								מתחת שרות	עיקרי					
5	5	3	3	2	6	65	17070	3887	2289	10894	3722	146	תעשייה עתירת ידע	
5	3	5	3	2	6	65	12711	4622	1700	6389	1596	147	תעשייה עתירת ידע	
5	5	3	5	2	6	65	35013	10045	4637	20331	6278	148	תעשייה עתירת ידע	
(1) 5	3	5	3	2	3	65	9593	2382	3013	4198	4764	149	מסחר ומשרדים	
(2) 5	5	3	5	2	3	65	6284	1561	1973	2750	3121	150	מסחר ומשרדים	
(2) 5	3	5	3	2	3	65	3008	747	944	1317	1494	151	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	60	4489	740	1521	2228	1480	152	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	2107	742	460	905	1484	153	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	2271	728	553	990	1456	154	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	1895	621	342	932	1242	155	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	3987	1624	694	1669	3248	156	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	3012	1227	524	1261	2454	157	מסחר ומשרדים	
5	3	3	3	2	3	50	3213	1309	559	1345	2617	158	מסחר ומשרדים	
5	5	5	5	1	3	40	4050	1500	750	1800	2500	211	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	2	40	1734	667	400	667	1334	212	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



(1) כניסה ראשית מכביש מס' 112.

(2) כניסה ראשית מכביש מס' 100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>
	לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. כל תוספת למבנים קיימים תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה 15%-30% משטחי המגרשים הבנויים יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנ"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרה, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף וכוד') ושיפוע המגרש יוביל אליו. שימוש בחומרי גמר ריצופי המאפשר חלחול. גגות המבנים ינוקזו לבורות השהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תהום. מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים. יש לדאוג להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	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.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את תכנית זו. ב. גבולות חלקות שאינם תואמות תשריט זה יבוטלו. ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר ולבצע חלוקות משנה של מגרשים, עליהם ניתן היתר בניה לשני מבנים או יותר, בתנאי שלאחר החלוקה החדשה לא יקטנו מגודל מגרש מזערי בהתאם לתנאים בטבלה בפרק 5. הדרכים והשטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה

6.5	חשמל		
	<p>המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>		
	<p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p>	<p>מהתיל הקיצוני</p>	<p>מציר הקו</p>
		<p>2.00 מ'</p>	<p>2.25 מ'</p>
	<p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p>	<p>1.75 מ'</p>	<p>1.50 מ'</p>
	<p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח פתוח</p>	<p>5.00 מ'</p>	<p>6.50 מ'</p>
	<p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p>	<p>9.50 מ'</p>	<p>13.00 מ'</p>
	<p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p>	<p>-</p>	<p>20.00 מ'</p>
	<p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>	<p>-</p>	<p>35.00 מ'</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה		
	<p>ביוב</p> <p>איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.</p> <p>יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>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.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>תנאי להיתר בניה ביצוע שדרוג תחנת שאיבת שפכים ראשית וקו מאסף מתחנת שאיבת שפכים ראשית של כפר קאסם לתחנת שאיבת שפכים ג' בראש העין.</p> <p>מים</p> <p>אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית, והכל בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' " מקורות".</p> <p>ניקוז</p>		

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<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. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז. תובטח תכסית של בין 15%-30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז.</p> <p>תברואה</p> <p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>	
<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>עבודות הפיתוח יבוצעו עד השלמת הבניה כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p>	
<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התניה בהיתר בניה: לעת מתן היתר בניה יקבעו תנאים לעניין פינוי פסולת לאתרים מוסדרים ומאושרים.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה אשר השימוש בו כרוך בשימוש בחומרים רעילים ו/או מסוכנים, אלא אם ינקטו האמצעים הדרושים לגבי אחסנה והטיפול בחמרים אלה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה על בסיס סקר סיכונים.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה, והתחייבות המבקש לביצוע דרישות רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.13 שילוט וסימון</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>שילוט יבוצע עפ"י דין.</p>	
<p><b>6.14 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלי הנכסים הגובלים עם דרכים להקים על הגבולות של מגרשיהם הפונים לאותן דרכים גדרות, מעקות, או קירות תומכים, וכן לקבוע את גובהם, צורתם חומריהם ואופן בנייתם. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p>	





<b>6.15 מגבלות בניה לגובה</b>	
<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות על גג המבנה, מתקני עזר, דודי שמש וכו', הנו +190 מ' מעל פני הים. הגובה המרבי למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים/אנטנות, מנופים ועגונים נמוך ב-15 מ' והנו +175 מ' מעל פני הים.</p> <p>תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה עפ"י דין.	

<b>6.17 מתקנים זמניים</b>	
תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בנייה עד 40% מזכויות הבניה בתכנית.	תנאי למתן היתרי בנייה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתכנית.
2	מתן היתרי בנייה ליותר מ- 40% מזכויות הבניה בתכנית.	תנאי למתן היתרי בנייה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה הסופי.

