



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - "כפר קאסם"

שינוי תכנית מתאר מס' ק/17 - כפר קאסם

תכנון מחדש ע"י
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
ע"פ פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-09-2001
נתקבל
תיק מס':

- שינוי לתכנית מפורטת אפ/63/א' - כפר קאסם
- שינוי לתכנית מפורטת ממ/923 - כפר קאסם
- שינוי לתכנית מפורטת אפ/1258 - כפר קאסם
- שינוי לתכנית מפורטת אפ/1258/3 - כפר קאסם
- שינוי לתכנית מפורטת ממ/1059 - כפר קאסם
- שינוי לתכנית מפורטת אפ/6/702 - כפר קאסם

- מחוז - המרכז
- נפה - פתח תקוה
- מועצה מקומית - כפר קאסם

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד
ממנה. התכנית כוללת:

- גוש : 8864 חלקות : 15, 16, 70, 72, 77.
- חלקי חלקות : 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19,
- 21, 51, 71, 73, 74, 76, 78,
- 83, 84.
- גוש : 8865 חלקי חלקות : 7
- גוש : 8948 חלקות : 34, 35,
- חלקי חלקות : 61, 63, 69

- מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- מנהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז.

ברכה אור אדר', טוב 5 קרית אונו, טל. 5357933 - 03

280.417 ד'.

מסמכי התכנית כוללים: תשריט בק.מ. 1:1250,
תקנון, נספח בינוי וחתכים, נספח טיפוסי בניה,

א. תחולת התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1/7/7
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.8.01 לאשר את התכנית.
י"ר הוועדה המחוזית

- ב. גבולות התכנית
- ג. בעל הקרקע
- ד. יוזם התכנית
- ה. המתכנן

ו. שטח התכנית

ז. מסמכי התכנית

נספח תנועה, תכנית ביוב עם סימון החיבור למערכת החיבור הארצית ולוח הקצאות עם טבלאות איזון למתחמים א'-ו' (מצב נכנס ומצב יוצא). מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

תכנון מחדש ע"י אחד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, של השטח הנזכר בסעיף א' לעיל, וזאת ע"י קביעת אזורי מגורים שונים, אזור לשרותים ולמסחר, חזית מסחרית, התווית דרכים, דרכים משולבות, שבילים וחניות חדשות וביטול חלק מדרכים קיימות. קביעת שטחים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים צבוריים מיוחדים, שטחים פרטיים פתוחים וקביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

על התכנית תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות ולבין הוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.

התוכנית קובעת שישה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים. לכל מתחם לוח הקצאות עם טבלת איזון (מצב נכנס ומצב יוצא). סטייה של עד 2% בשטחי המגרשים היוצאים למגורים ו/או למסחר, לא תחשב כשינוי בהקצאה.

* על מגרשים 251-254, יחולו הזכויות ע"פ תכנית מפורטת ממ/923.

* על מגרשים 255, 256, יחולו הזכויות ע"פ תכנית מפורטת ממ/1059.

* על מגרשים 257, 258 יחולו הזכויות ע"פ תכנית מפורטת אפ/6/702.

* על מגרש 261 יחולו הזכויות ע"פ תכנית אפ/3/1258.

ח. מטרת התכנית -

ט. יחס התכנית לתכניות הראשיות -

י. יחס הקצאות עם טבלאות איזון -

יא. זכויות בניה למגרשים שזכויותיהם מוקנות בתוכניות אחרות -

- התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:
- א. אישור תכנית אב לביוב לכל הישוב וכן ביצוע בפועל של מערכת איסוף שפכים בתחום התכנית ותחנת שאיבה מרכזית כולל קו איסוף ראשי. הביצוע של המערכת הנ"ל יקבל את אישור משרד הבריאות.
- ב. אישור תכנית ניקוז בתחום התכנית ע"י רשות הניקוז.
- ג. אישור תכנית פיתוח ותשתיות, כמפורט בסעיף כד', ובסעיף כא' סעיף קטן (1)(א') שבה יקבעו שלבי ביצוע ע"י הוועדה המקומית.
- ד. ביצוע עבודות עפר לכבישים 3 ו-6.
- היתרי בניה למגרשים יוצאו רק לאחר שבעלי המגרשים יהרוסו את הבניינים והמתקנים הקיימים על המגרשים או חלקי המגרשים וכן הגדרות, כאמור להלן, שאינם מתאימים להוראות תוכנית זו על מסמכיה, יפנהו את ההריסות על חשבונום ויתאים/ו את הבית הקיים ו/או הבית המוצע להוראות תכנית זו על כל מסמכיה.
- במגרשים בהם קיימת חריגה של מבנה קיים מעבר ל-40% מקו הבניין, יש להרוס החריגה. אשור חריגה עד 40% מקו הבניין – יהיה בסמכות הוועדה המקומית.
- בקו בנין צדדי, בהסכמת השכן וללא היתר לפתיחת פתחים, ניתן לבנות בקו בנין צדדי 0 – בקומת קרקע בלבד. כל השאר יהרס ויותאם להנחיות התוכנית.
- בהיתר הבניה יש להראות התאמת המבנה המוצע למבנים קיימים ו/או נספח הבינוי. היתרי בניה לבניה בשלבים יש לבצע כפוף לסעיף לג'.
- הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:100, למגרש נשוא ההיתר, תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- * היתרי בניה למגרשים שעוברים בהם תשתיות מים ו/או ביוב, יותנו בגמר ביצוע תשתית חלופית ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות.
- * היתרי בניה למגרשים 187-195, 259 יותנו בהעברת קו המתח הגבוה.
- * היתרי בניה למגרשים 201-202, 211, 213-215, 175-177 ו-178-184 כל מתחם בפני עצמו, יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לשטחי השפ"פ הנכללים במתחמים אלו, שבה יפורטו כל התשתיות הדרושות, הגבהים ופרטי הפיתוח לשפ"פים הנ"ל.

* היתרי בניה למגרשים 1-25, 26-30, 43-50,
101-107, יותנו בהסדרת הוואדי ובהבטחת ניקוז
למניעת הצפות.

* היתר בניה למגרשים 201-202, 211-212, 305 יותנה
בהתאמת הבניה להגבלות תמ"א 18, בהתייחס
לתחנת הדלק במגרש 201.

* היתר בניה למגרשים 211, 212, יותנה בהסדרת
זכות המעבר לכניסה לחניה למגורים במגרש 211
דרך החניה במגרש 212, כאמור בסעיף ל"ז.

התנאים למתן טופס 4 בשטח התכנית יהיו:

א. חיבור למערכת איסוף שפכים מרכזית בהתאם לשלב
שיקבע בתכנית הפיתוח והתשתיות.

ב. השלמת ביצוע כבישים 3 ו-6.

ג. ביצוע הרשת התחבורתית בהתאם לשלב שיקבע

בתכנית הפיתוח והתשתיות.

יג. רשום דרכים וחניות - כל הדרכים והחניות שבשטח התכנית, נועדו להפקעה
ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית לאחר הליך הפקעה לפי
חוק התכנון והבניה.

יד. רשום שטחים ציבוריים - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל
והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק
התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי
מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי
ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו
עפ"י חוק התכנון והבניה.

טו. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

טז. היטל השבחה - היטל השבחה חל על תכנית זו ויגבה על פי החוק.

יז. לוח אזורים וטבלת זכויות - מצורף בזה (ראה עמ' 5-7).

יח. מערכות תשתית:

1. ניקוז
- 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. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. מים
- אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
3. ביוב
- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
 ג. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
 פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 לא יותרו סדורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
4. חשמל
- אספקת החשמל תהיה מהרשת של חבי החשמל. לא תותר בניה בקרבת קווי חשמל בהתאם לתקנות הקבועות ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ.
 כל תשתיות החשמל בתחום התכנית, הן המתח הגבוה והן המתח הנמוך והחיבורים לבתים - יהיו תת-קרקעיים.

5. תקשורת וכבלים - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור חב' "בזק" ומערכת הכבלים בהתאם לתכניות פיתוח באישור חברת הכבלים. הרשת והחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
6. מעבר מערכות תשתית - מעבר מערכות תשתית בשטחים ציבוריים ובשטחים פרטיים באישור הוועדה המקומית.
7. פינוי אשפה - פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. מיקום פחי האשפה יהיה עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות.
- יט. איכות הסביבה - כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- כ. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- כא. עיצוב אדריכלי:
1. כללי:
- א. פיתוח - פיתוח השבילים, הדרכים, החניות, הקירות התומכים, השטחים המרוצפים, הגדרות והגינות יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות.
- ב. קולטי שמש ודוודים - קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגגות, באופן שיהיו מוסתרים ע"י המעקה, או כל פתרון אדריכלי אחר שמקובל על מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מתקנים - לא תותר התקנת צנורות על פני חזיתות הבנינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. שלטים ומתקני פרסום - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבנינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות. באיזור שבו חזית חנויות, יש לקבל היתר מהוועדה המקומית.

2. אזור מגורים ג'1 וג'2:

- א. טיפוס בניה - לפי המצוין בנספח הבינוי ומתואר בנספח טיפוס הבניה.
- ב. גדרות - גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים צבוריים - לפי תכנית פיתוח ותשתיות.
גובה גדרות בין מגרשים לא יעלה על 1.6 מ'.
גדר אחורית במגרשים 72-86 תהיה בנויה ובגובה 1.6 מ'.
יותר כניסות לבתים הגובלים בשבילים ציבוריים מכיוון השבילים הציבוריים.
- ג. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר עליה לגג מתוך הדירות העליונות. לא תותר בניה כלשהי על הגג מלבד יציאת חדר המדרגות, פרגולות בלתי מקורות וריצוף.
- ד. פרגולות - ניתן לבנות פרגולות בלתי מקורות. גובה מירבי 2.5 מ'. שטח מירבי 20 מ"ר ליח"ד.
- ה. גבהים - גובה מירבי באזור מגורים ג'1 - 10.5 מ' ובאזור מגורים ג'2 - 13.5 מ' מעל מפלס ± 0.00 כולל מעקה הגג ע"פ דרישת החוק. לבתים שבהם מותרת בנית קומת עמודים, יש להוסיף 2.7 מ' למידה הנ"ל.
לצורך חישוב הגובה המירבי, מפלס ± 0.0 בבתים הנמוכים מהכביש, יהיה מפלס הרצפה הראשונה מעל קומת המסד.
גובה חניה בנויה בקו 0, יקבע בתכנית פיתוח ותשתיות או בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- ו. אנטנת T.V. - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
- ז. חמרי גמר - המבנים והגדרות יטווחו ויסוידו בצבע עמיד או יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן. קירות תומכים על מצוקים, יהיו מסוג אבני המקום. (מגרשים 1, 30-26, 41-31, 50-43, 105-101, 124-121, 145-141).
שערי החניות הבנויות יהיו מפח צבוע או עץ.
- ח. חניות - כל החניות תהיינה בתחום המגרש. במגרשים 1-25, 51-58, 72-86, 106, 107, 111-120 תהיה החניה בקומת המסד. לכל מגרש תהיה כניסה אחת מהדרך לחניה.

אסורה כניסה לחניה למגרשים 1-7, 8-25, 106, 107 מכיוון כביש 3.

אסורה כניסה לחניה למגרש 163, 164 מכיוון כביש 6. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.

3. אזור מגורים ג' מיוחד:

- א. טיפוסי בניה - לפי המצוין בנספח הבינוי ומתואר בנספח טיפוסי הבניה.
- ב. גדרות - גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים צבוריים - לפי תכנית פיתוח ותשתיות. גובה גדרות בין מגרשים לא יעלה על 1.60 מ'. יותרו כניסות לבתים הגובלים בשבילים ציבוריים מכיוון השבילים הציבוריים.
- ג. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר עליה לגג מתוך הדירות העליונות. לא תותר בניה כלשהי על הגג מלבד יציאת חדר המדרגות. פרגולות בלתי מקורות וריצוף.
- ד. פרגולות - ניתן לבנות פרגולות בלתי מקורות. גובה מירבי 2.5 מ'. שטח מירבי 20 מ"ר ליח"ד.
- ה. גבהים - גובה מירבי 20.0 מ' לבתים בני 6 קומות מעל מפלס ± 0.00 כולל מעקה הגג ע"פ דרישת החוק. בבתים שמותרת בנית קומת עמודים או חזית מסחרית, יש להוסיף 3.5 מ' למידה הנ"ל. במגרשים 211-215 יש להוסיף 4.5 מ' למידה הנ"ל.
- ו. אנטנת T.V. - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
- ז. חמרי גמר - ציפוי אבן למבנים ולגדרות. קירות תומכים על מצוקים, יהיו מסוג אבני המקום (מגרשים 185-186, 216). שערי החניות הבנויות יהיו מפח צבוע או עץ.
- ח. חניות - כל החניות תהיינה בתחום המגרש. תקן החניה ע"פ תקן החניה בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה. למגרש 211 תשמר זכות מעבר לכניסה לחניה למגורים, דרך החניה של מגרש 212.
- אסורה כניסה לחניה למגרשים 175-185, 187-191, מכיוון כביש 6.

אסורה כניסה לחניה למגרשים 186-185, 195-191, מכיוון כביש 3.

אסורה כניסה לחניה למגורים למגרשים 215-211 מכיוון הכביש הראשי הגובל במגרשים אלו.

טיפוסי הבניה לפי המצוין בנספח הבינוי ומתואר בנספח טיפוסי הבניה.

הוראות העיצוב האדריכלי החלות על אזור מגורים ג'1 יחולו על המגרשים המיוחדים 251-261.

אסורה כניסה לחניה למגרשים 260-259 מכיוון כביש 3.

4. מגרשים מיוחדים:

למגרשים 26, 78-80, 153, 174, 187-195, 211, 213-215,

תהיה חזית מסחרית. ההנחיות החלות על אזור מגורים

ג'1, ג'2 ועל אזור מגורים ג' מיוחד, חלות על אזור

חזית מסחרית בתחום אזור מגורים ג'1 ועל אזור

חזית מסחרית בתחום אזור מגורים ג'2, ועל אזור חזית

מסחרית בתחום אזור מגורים ג' מיוחד בהתאמה.

שטח החנויות במגרשים 26, 78-80 יוקצה מתוך שטח

קומת המסד.

במגרשים שבהם חזית מסחרית, לא תבנה גדר קדמית

בין המגרש ולבין הדרך ותרשם זיקת הנאה לציבור

במדרכה שלפני החזית המסחרית.

הגישה למחסנים ולחדרי אשפה תהיה מכיוון חזית

צדדית או אחורית. החניות הדרושות תהיינה בתחום

המגרש ובהתאם לתקן החניה בחוק התכנון והבניה בעת

הוצאת היתר הבניה.

5. חזית מסחרית:

טיפוסי הבניה לפי המצוין בנספח הבינוי ומתואר בנספח

טיפוסי הבניה.

יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית הכוללת נספח תנועה

ונספח עיצוב שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

הגבלות הבניה במגרשים 201-202 בהתייחס לתחנת

הדלק, יהיו ע"פ תמ"א 18.

6. אזור שרותים ומסחר:

- א. גדרות - גובה הגדרות הגובלות בדרך - לפי תכנית פיתוח ותשתיות.
- ב. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב או קמורים או בעלי כיפות. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר בניה כלשהי על הגג.
- ג. גבהים - גובה מירבי 9.0 מ' מעל מפלס ± 0.00 כולל מעקה הגג ע"פ דרישת החוק.
- ד. אנטנת T.V. - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
- ה. חמרי גמר - ציפוי אבן למבנים ולגדרות. ניתן לשלב אלמנטים מעץ.
- ו. חניות - החניות הדרושות תהיינה בתחום המגרש, ובהתאם לתקן החניה בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.

7. שטח למבני ציבור: טיפוסי הבניה לפי המצויין בנספח הבינוי ומתואר בנספח טיפוסי הבניה.

יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית הכוללת נספח נופי, נספח תנועה ונספח עיצוב שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

מגרשים 302+304 מהווים יחידת בינוי בלתי נפרדת. החתך הטיפוסי דרך מגרש 304 בנספח הבינוי, מהווה הנחיה עקרונית לתכנון מבני הציבור במגרשים אלו.

- א. גדרות - גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים צבוריים - לפי תכנית פיתוח ותשתיות.
- ב. אנטנת T.V. - לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים המיועדים למבני ציבור ולבין שבילים ציבוריים, דרכים או שטח ציבורי פתוח למעט מגרשים המיועדים לגני ילדים, למעונות ולבתי ספר.
- ג. חמרי גמר - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מגרש. ציפוי אבן למבנים ולגדרות. קירות תומכים על מצוקים יהיו מסוג אבני המקום (מגרשים 301-305).
- ד. חניות - כל החניות הדרושות תהיינה בתחום המגרש, ובהתאם לתקן החניה בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.

כב. נספח הבינוי ונספח טיפוס בניה - נספח הבינוי ונספח טיפוס בניה -
 את עקרונות הבינוי של התכנית. יש להתאים את הבינוי למצויין בנספחים אלה ולהוראות סעיף כא'. מהנדס הוועדה המקומית יכול לאשר שינויים בבינוי ברוח תכנית הבינוי. בכל בקשה להיתר בניה יש להראות היחס לנספח הבינוי או ליחיד קיימות חדשות.

כג. נספח התנועה - נספח התנועה מתווה את עקרונות התנועה בתוכנית. הגבלות על כניסות לחניה למגרשים תהיינה ע"פ המצויין בסעיף כא' סעיף קטן (2)(ח'), סעיף קטן (3)(ח'), סעיף קטן (4). סטיה קלה מהוראות נספח התנועה, באישור הוועדה המקומית, לא תהווה שינוי התכנית.

כד. תכנית פיתוח ותשתיות - תכנית פיתוח ותשתיות תקבע את גובה ± 0.00 של המבנים, גבהי הגדרות וגבהי החניות הבנויות. מיקום הכניסה לחניות, מיקום פחי האשפה, פרטי הפיתוח וכל הנדרש בסעיף כא' סעיף קטן (1)(א').

כה. רשימת תכליות לחזית מסחרית - בחזית מסחרית באזור מגורים, לא תותרנה חנויות המהוות מטרד רעש ו/או ריחות ו/או הזקוקות לשטחי אחסנה חיצוניים.

כו. רשימת תכליות לאזור שרותים ומסחר - התכליות המותרות באזור זה יהיו: תחנת דלק וכל השרותים הנלווים, מסעדות, מזנונים ומסחר. הגבלות הבניה תהיינה ע"פ תמ"א 18.

כז. רשימת תכליות	מגרש 301	גן ילדים	1.1 ד' לפחות
כח. לאזור מבני ציבור	מגרש 302	גני ילדים ומעונות	2.5 ד' לפחות
	מגרש 303	גן ילדים	1.1 ד' לפחות
	מגרש 304	קרית חינוך ומתנ"ס	30.0 ד' לפחות
	מגרש 305	מגרש דזרבי	0.8 ד' לפחות

- כח. אחוד מגרשים - באישור הועדה המקומית, ובתנאי של תכנית בינוי אדריכלית הכוללת נספח תנועה ונספח עיצוב, ניתן לאחד מגרשים. איחוד המגרשים אינו מקנה זכויות בניה נוספות.
- כט. פצול מגרשים - באישור הועדה המקומית, ניתן לפצל מגרשים 215-213 על זכויותיהם - כל אחד מהם בנפרד, לשני מגרשים במתכונת מגרשים 212-211. המגרש הפונה לדרך הראשית, יהיה בשטח 1200 מ"ר לפחות והמגרש הפונה לדרך המשולבת מס' 348 יהיה בשטח 700 מ"ר לפחות. בכל מגרש תהיינה 12 יח"ד. הקומה המסחרית תצורף למגרש הפונה לדרך הראשית. הכניסה לחניה למסחר, תהיה מהכביש הראשי. הכניסה לחניה למגורים, עבור כל המגרשים, תהיה מכוון הדרך המשולבת מס' 348 ישירות או ע"י זכות מעבר במתכונת מגרשים 212-211 כמפורט בסעיף כא'(3)(ח').
- ל. השלמת מגרשים - השלמות מגרשים יהיו לפי המסומן בתשריט. חלקי מגרשים, בעלי אותו מספר מגרש, המסומנים בא' ו-ב' יאוחדו לצורך יצירת מגרש לבניה. ההשלמות מחלקה 17 למגרשים 62-59 ו- 64-65 הן ללא תמורה בתכנית זו. התמורה הועברה לחלקה 17 במסגרת תכנית ק/3053. ההשלמה למגרש 251 תרכש מהמנהל ע"י בעלי המגרש.
- לא. בניית 2 מבנים במגרש - במגרשים 81-77 מותר לבנות 2 מבנים נפרדים. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'.
- לב. תוספת למבנים קיימים - תוספת למבנים קיימים תותר, בתנאי שהתוספת תתאים להוראת התכנית החלה על המגרש וכל חלקי הבנין והמתקנים שבמגרש שאינם מתאימים להוראת התכנית החלה על המגרש ולקווי הבנין - יהרסו ויפוננו ע"ח בעלי המגרשים.

- לג. שלבי בניה ותוספת בניה - בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה.
- לד. גודל מגרש מינימלי - ניתן לבנות על מגרש שישנה סטיה מזערית בגודלו המינימלי - באשור ועדה מקומית.
- בכל מקרה, לא תפחת אורך חזיתו הקדמית של מגרש מ- 13 מ'.
- לה. הסדרת הוואדי - הוואדי יוסדר באופן שרוחבו במקום הצר ביותר לא יקטן מ- 16 מ' . ± 0.00 של הבתים לארכו יהיה לפי הנחית מהנדס ניקוז. הסדרת הציר תבוצע ע"י עיבוד הטופוגרפיה בשיפועים מתאימים לניקוז ותוך שימוש באבנים מסוג אבני המקום. לא יותר ניקוז ע"י תעלת בטון גלויה.
- לו. גשר עילי להולכי רגל וגשרי כניסה - מגרשים 313 ו-314 יחוברו ביניהם, כמסומן בתכנית ובנספח הבינוי, באמצעות גשר עילי להולכי רגל מעל כביש 3.
- מבנה הגשר יהיה בתחום המגרשים הנ"ל, במגרש 313 יש לשלבו במבנה הטופוגרפיה, באופן שלא יהיה צורך בעליה באמצעות מהלך מדרגות.
- במגרשים שבהם מפלס ± 0.00 נמצא 2.5 מ' לפחות תחת פני הכביש, ניתן להכנס למבנה דרך גשר. רוחב מירבי לגשר - 2.0 מ'.
- לז. זכויות מעבר - תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים.

במגרשים בהם יעברו קוי תשתית כני"ל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה.

* במגרשים 201-202, 211, 213-215 תהיה זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר ממגרש למגרש, דרך הש.פ.פ., לתנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב לחניה בהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה.

* במגרשים 175-177 ו-178-184 תהיה זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר ממגרש למגרש, דרך הש.פ.פ., לתנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב לחניה - בהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה.

* במגרשים 201-202, 211, 213-215, 175-184, תשמר זכות מעבר, דרך הש.פ.פ., לרשות המקומית לכניסה לביצוע תשתיות. כולל דרכים, תשתיות עיליות, תשתיות תת קרקעיות וכל הנחוץ לשם הפיתוח.

הכל עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות ותכנית בינוי ופיתוח של כל מתחם בפני עצמו.

* במגרש 191 תהיה זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר לצבור מהדרך המשולבת 15 לכביש 3. רוחב המעבר 5 מ' לפחות לכל אורכו, גובה המעבר לפחות 4 מ' לכל אורכו. שטח המעבר נכלל בשטח המגרש.

* לאורך הגבול בין מגרשים 302 ו-304 ובין מגרשים 304 ו-306 ובין מגרשים 186 ו-304 תשמר זכות מעבר לציבור כמסומן בנספח הבינוי. רוחב המעבר ותוואי סופי יקבעו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. שטח המעבר נכלל בשטח המגרשים.

* למגרש 211 תשמר זכות מעבר לכניסה לחניה דרך החניה של מגרש 212. רוחב המעבר 3 מ' לפחות.

* במגרש 201, תהיה לתחנת הדלק זכות מעבר לכניסה דרך הש.פ.פ.

* במגרשים עם חזית מסחרית תהיה זיקת הנאה לציבור בחלק המגרש הקדמי הצמוד לחזית המסחרית.

לח. מרתפים - במגרשים המיועדים למגורים מותר מרתף בתחום קווי הבניה.

באזור שרותים ומסחר ובמגרשים עם חזית מסחרית מותר השימוש במרתפים לחניה ולמחסנים. גודלם של המרתפים עד גבול המגרש(ן) למעט קווי בנין צידיים במגרש 191). גובהם לא יעלה על 2.3 מ' נטו. במגרשים 174, 191 מותרים 2 מרתפי חניה.

לט. שטחי שרות - לא יחשבו כשטח עיקרי השטחים המפורטים להלן:

1. חניות מקורות בשטח 15 מ"ר לחניה בהתאם לנספח הבינוי.

2. במגרשים עם קומת עמודים מותר בקומת העמודים מחסן בגודל עד 50% מגודל הקומה ברוטו. במגרשים עם קומת עמודים שיש בהם חנויות, מותר שימוש ב-70% משטח קומת העמודים. שטחי החנויות והמחסן יוקצו מתוך שטח זה.

3. במגרשים עם קומת מסד שיש בהם חנויות, שטח החנויות יוקצה מתוך שטח זה.

מ. עתיקות - גוש 8864 הינו "שטח עתיקות המוכרו כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ויחולו עליו כל הוראות החוק האמור ותקנותיו.

מא. בצוע תשתיות לפני מתן תוקף - ניתן יהיה להתחיל בעבודות פיתוח ותשתית לפני מתן תוקף לתכנית.

20.3.01	10.1.00	10.3.96	20.2.95 -	תאריך
1.4.01	2.2.00	20.2.97	3.7.95 -	
1.6.01	12.2.00	20.7.97	3.9.95 -	
18.6.01	20.6.00	15.10.99	20.9.95 -	
9.9.01	25.6.00	5.12.99	30.10.95 -	
	20.7.00	12.12.99	17.12.95 -	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

תמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מחייב בגינתו ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תזוה ועפ"י כל דין.

חתימת היוזם

ד"ר אבנר
אדריכל המרחב

למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין מחויבותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנר מכוח הסכם האמור ועפ"י כל דין. שכן התמימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

תאריך 2004-03-09

חתימת המתכנן

ברכה אור אדרי

טוב 5, קרית אונו 55022

טל' 5357933 פקס' 5357934

