

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 28-10-2014
 58889

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 4.11.2014
 נתקבל
 תיק מס':

הוראות התוכנית
תכנית מס' ק/2/3000
תכנית מתאר כפר-קאסם

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/2/3000 בשינוי מס' 200003 מיום 22.11.14 להגדלת המליון בפני המחוז להפקדת התוכנית</p> <p>מחוז מרכז יו"ר הועדה</p>	
<p>אורית רשפי - יו"ר הועדה המקומית "קסם" חוק התכנון והבניה - מחוז מרכז</p>	

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה (ק/2/3000) 'אשר את התכנית' 12.11.14</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר - 4 12 2014</p> <p>תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

כפר קאסם, אשר הוכרז כעיר בשנת 2008, מונה כ-18,400 תושבים, המתגוררים ב-4,914 יח"ד (נתוני למ"ס 2008). אוכלוסיית כפר קאסם, בדומה לאוכלוסייה בישובים ערביים אחרים, היא צעירה באופן ניכר מהממוצע הארצי. הצעירים (גילים 0-17) מהווים 47.5% מהאוכלוסייה, בעוד שבממוצע הארצי הם מהווים רק 33.3%, וקצב הגידול של אוכלוסיית הישוב עומד על 2.4%, בהשוואה ל-1.8% בממוצע הארצי. חשוב להדגיש כי נתון זה מתייחס כמעט אך ורק לגידול טבעי, שכן בשנים האחרונות צומצם מאד קצב ההגירה אל הישוב. ב-2008, לדוגמה, היגרו לכפר קאסם רק 137 תושבים, ו-109 יצאו מהישוב, דהיינו מספר התושבים שנוספו לישוב מעבר לגידול הטבעי עמד רק על 28 תושבים.

בדירוג האשכולות עפ"י מדדים חברתיים/כלכליים ממוקמת העיר באשכול השלישי, כאשר באשכול הראשון מצויה האוכלוסייה הדלה ביותר, ובישובי האשכול העשירי מתגוררת האוכלוסייה האמידה ביותר. יחד עם זאת מיקומו של כפר קאסם, שכל אוכלוסייתו היא ערבית מוסלמית, בסמוך למרכז המטרופוליטן של תל אביב, מהווה גורם משיכה לאוכלוסייה הערבית ברחבי הארץ ויש להניח כי קצב ההגירה אל הישוב יגדל בשנים הבאות באופן ניכר.

תכנית המתאר לכפר קאסם נועדה להציע מענה תכנוני לישוב לשנת היעד 2020, בהנחה שבשנת היעד תגיע האוכלוסייה לכדי כ-40,000 תושבים. זאת בהנחה שקצב ההגירה יגדל באופן משמעותי, בהתאם למדיניות התכנון הארצית. הישוב מוגדר בתמ"א 35 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור) כחלק ממרקם עירוני משותף לו ולראש העין, ולא חלה לגביו מגבלת גודל אוכלוסייה. כך גם בתכנית המתאר המחוזית של מחוז המרכז, תמ"מ 21/3 – שטחי הישוב מוגדרים כאיזור פיתוח עירוני, בשטח של 3717 דונם.

בשנת 2003 אושרה תכנית מתאר למרכז העיר כפר קאסם, תכנית מס' ק/3000/1. תכנית זו הסדירה את כל השטחים שהיו מיועדים לפיתוח עירוני בתכניות קודמות. סך כל שטחי המגורים עפ"י תכנית זו (לרבות דרכים מקומיות ומבני ציבור) הם 2506 דונם. לשטחים אלה יש להוסיף את שטחי תכנית מס' ק/17/1 שלא נכללו בתכנית ק/3000/1, בסך 280 דונם. כל אלה, 2786 דונם, הם השטחים המותרים כיום לבניה בכפר קאסם.

תכנית ק/3000/2 זו מציעה תוספת של שטחים לבינוי, צמודי דופן לבינוי הקיים, בצפיפות גבוהה יחסית של כ-7.5 יח"ד/דונם נטו. התכנית איננה חורגת מקביעותיה של תמ"מ 21/3 לגבי תוספת שטח שלא תעלה על 10%.

פרוגרמה:

תוספת שטח למגורים: 640 דונם

תוספת שטח לתעסוקה: 360 דונם.

קיבולת מרבית למגורים: כ-3260 יח"ד (תוספת ליחידות הדיור המוצעות והקיימות בתכניות ק/3000/1, ק/17/1 ובתכניות מפורטות בשטחי ראש העין, מדרום לגבול המוניציפלי של העיר, אך בצמוד למרקם הבנוי של כפר קאסם).

קיבולת מרבית לבניה לתעסוקה (לרבות מסחר): כ-226,000 מ"ר.

את הכנת התכנית ליוותה ועדת היגוי שהורכבה מנציגי הרשות המקומית, מחוז מרכז במשרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה ואחרים. צוות התכנון כלל מתכננים, כלכלן, יועצת חברתית, יועצי איכות סביבה, יועצי תנועה, תחבורה, ניקוז, ביוב וחשמל, ומתכנתת נוף. בראש ועדת ההיגוי וצוות התכנון עמד ראש העיר של כפר קאסם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר כפר קאסם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ק/2/3000	מספר התוכנית		
5098.464 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30/09/2014	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

"קסם"	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
197000	קואורדינטה X	
670000	קואורדינטה Y	
שטחים בתחום השיפוט של העיר כפר קאסם		1.5.2 תיאור מקום
כפר קאסם	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
כפר קאסם	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
לא רלוונטי	שכונה	
	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		13,14,71,83,84
8865	מוסדר	חלק	24,37-41,43	1,2,7,27,36
8867	מוסדר	חלק	3-48,55-57,61,62,67-70,74-89,91,114	2,49-54,58-60,63,65,66,71-73,90
8868	מוסדר	חלק	1-40,43-88,90-100,102-123	41,42,89,101
8870	מוסדר	חלק	1-35,37,39,41,43,44,46,47,49,53,54,56 58-61,63-66,70,71,73,74,131- 134,136,137,141,143-150,152,156-158 162-167	36,38,40,42,45,48,50-52,55 57,67-69,72,75,76,151,154
8871	מוסדר	חלק	1-13,15,18,19,26,28,77-83,85-92,98 117,121,122,124,127-129	16,17,20,21,25,27,29,84,94 95,115,118
8872	מוסדר	כל הגוש		
8873	מוסדר	כל הגוש		
8874	מוסדר	חלק	1-13,15-60,66-108,110,113,115-119	14,65,114,120
8880	מוסדר	חלק	28-39,41,43,45,74-76,96-102,104,106	27,40,42,44,46,47,78,94,95
8881	מוסדר	חלק	21-25,27-30,31,33,36,39,41-43,45	20,26,32,34
8884	מוסדר	חלק	1-15,17,23,26,28,29-34	27,35
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
מרחב תכנון מרחבי קסם, מרחב תכנון מקומי ראש העין, מרחב תכנון אזורי דרום השרון.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
R6 / ✓	שינוי	הפשרת שטחים חקלאיים לבניה	-	-
S15 / ✓	שינוי	הפשרת שטחים חקלאיים לבניה	-	-
אפ/63 / ✓	שינוי	שינויים ביעודי הקרקע	3867	19/04/1991
אפ/67 / ✓	שינוי	שינויים ביעודי הקרקע	3932	17/10/1991
אפ/100 / ✓	שינוי	שימושים וזכויות בקרקע חקלאית	4132	08/08/1993
ממ/1702 / ✓	שינוי	שינויים ביעודי הקרקע	1868	19/10/1972
ק/23 / ✓	שינוי	שינויים ביעודי הקרקע	4260	13/11/1994
תמ"מ/21/3 / ✓	כפיפות	הרחבת תחום הבינוי של העיר בהתאם להוראות הגמישות שנקבעו בתמ"מ	4636	09/04/1998
תמ"א/2/4 / ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997
תמ"א/22 / ✓	כפיפות	שינויים מזעריים בהתווית יערות, בהתאם להוראות הגמישות שנקבעו בתמ"מ ובתיאום עם קק"ל	4363	19/12/1995
תמ"א/3 / ✓	כפיפות	שינויים בקווי הבנין של דרך מסי 5 בהתאם להוראות הגמישות ובאישור הולנת"ע	4724	08/07/1984
תמ"א/35 / ✓	כפיפות	ללא שינוי	5474	27/12/2005
תמ"א/19 / ✓	כפיפות	ללא שינוי	3525	11/02/1988
תמ"א/34 ב/4 / ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/34 ב/4 – תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התיהום	5704	16/08/2007
תמ"א/34 ב/5 / ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/34 ב/5 – תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - מערכות הפקה והולכה של מים.	5998	14/09/2009
תמ"א/37 ב/8 / ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 ב/8. הוראות תכנית תמא/37 ב/8 תחולנה על תכנית זו.	6754	11/02/2014
תמ"א/4/18 / ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/18 – תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק – תחנות זעירות ותיקון הוראות.	5568	23/08/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אינג' עאמר מחמוד	30/09/2014	לא רלוונטי	31	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אדי עודד גרון	20/09/2014	1	לא רלוונטי	1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד הבריאות	אינג' ג'סאן עבד אלחי	06/09/2011	1	לא רלוונטי	1: 2500	מנחה	נספח מים
	משרד הבריאות	אינג' ג'סאן עבד אלחי	06/09/2011	1	לא רלוונטי	1: 2500	מנחה	נספח ביוב
	משרד הבריאות	אינג' תיס בע"מ	09/2011	לא רלוונטי	24	לא רלוונטי	מנחה	נספח למערכת המים והביוב
	רשות הניקוז ירקון	אינג' ג'סאן עבד אלחי	22/12/2010	1	לא רלוונטי	1: 5000	מנחה	נספח ניקוז
	רשות הניקוז ירקון	אינג' ג'סאן עבד אלחי	04/2008	לא רלוונטי	7	לא רלוונטי	מנחה	חוברת לנספח הניקוז
	משרד התחבורה	אינג' ג'סאן עבד אלחי	09/12/2010	1	לא רלוונטי	1: 5000	מנחה	נספח תנועה
	הועדה המחוזית	מ.א. עאמר הנדסה	2012	לא רלוונטי	10	לא רלוונטי	מנחה	נספח סביבתי
	הועדה המחוזית	אדי נוף דוד אלחנאתי	09/2014	1	57	1: 5000	מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית כפר קאסם		כפר קאסם	03-9370548		03-9370078	
1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית כפר קאסם		כפר קאסם	03-9754900		03-9370078	
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטיים ומדינה										
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס אדריכל	055787675	3791483518	מ.א. עאמר הנדסה ואדריכלות	513529206	כפר קאסם	03-9379107	050-2172045	03-9370344	Mahmud_a@walla.co.il
	מהנדס	058962671	39752	גיסאן עבד אלחי מהנדסים יועצים	058962671	טירה	09-7935920	050-5269731	09-7932012	g_elhi@netvision.net.il
כלכלה	מתכנן ערים	011142338	לא רלוונטי	שפירא-הלרמן מתכננים	לא רלוונטי	ת.ד. 1822 רמת השרון	03-6169671	052-2490852	03-2490852	jos@netvision.net.il
	יועצת חברתית	067183863	לא רלוונטי	חנה שפירא	לא רלוונטי					hanashap@netvision.net.il
אוכלוסייה ערבית	מתכנן ערים	055196281	לא רלוונטי	מרכז תכנון ולימודים	055196281	כפר כנא, 16930	04-6519465	050-5245541	04-6519540	rassem@013.net
יועץ נוף	אדריכל נוף	015718224	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	015718224	קיבוץ רמות מנשה, ד.ג. מגידו 19245	04-9895705	050-2829094	04-9895707	office@la-nof.co.il
מודד	מודד מוסמך	058173451	708	בדיר מוחמד ראשד	058173451	כפר קאסם	03-9370696	050-7735969	03-9370696	mohra@barak.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דרך מקומית	כל דרך שהיא חלק ממערכת הדרכים הכללית של הישוב ואינה חלק מרשת הדרכים הארצית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הכנת מסגרת תכנונית רחבה וכוללת לעיר כפר קאסם לשנת היעד 2020, לקיבולת של 40,000 תושבים, על מנת שניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות במתחמים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

• שינוי יעודי קרקע חקלאית לבניה.
• קביעת יעודי קרקע ושינוי יעודי הקרקע המאושרים.
• קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
• קביעת הוראות לגבי הכנת תכניות מפורטות למתחמים.
• התווית מערכת הדרכים הראשית בישוב.
• קביעת פרוגרמות לצרכי ציבור במתחמים השונים, ומכסות של קרקע המיועדת להפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5098.464 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	424,000	0	+424,000	0	מ"ר	מגורים
	3260	0	+3260	0	מס' יח"ד	
	115,000	0	+115,000	0	מ"ר	מסחר
	111,000	0	+111,000	0	מ"ר	תעסוקה
	25,000	0	+25,000	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 31), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	מגבלות בנייה	קווי בנין כביש ארצי	רצועה לתכנון	הנחיות מיוחדות		
-	-	-	-	-	1-5	מגורים
-	-	-	-	-	6,7	מגורים ומסחר
-	-	-	-	-	20-22	מסחר
-	-	-	-	-	25	תעשייה קלה ומלאכה
-	-	-	-	-	130, 131	תעשייה ואחסנה
-	-	-	-	-	105-107	חניון
-	-	-	-	-	30	גן ארועים
-	-	-	-	-	120	ספורט ונופש
-	-	-	70	-	70	פארק/ גן ציבורי
-	-	50, 51	-	-	50-61	שטח ציבורי פתוח
35	35	35,40,43	35,41,91	41	35-43	קרקע חקלאית
-	-	-	-	-	80-84	דרך מאושרת
-	-	-	-	-	90-99	דרך מוצעת
-	-	-	-	-	125	פסולת
-	-	-	-	-	110	תחנת תדלוק
-	-	-	-	-	140	בית קברות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
12.19	621392	מגורים	0	-	מגורים
0.47	23941	מגורים ומסחר	0	-	מגורים ומסחר
2.90	147834	מסחר	0	-	מסחר
3.00	152941	תעשייה קלה ומלאכה	0	-	תעשייה קלה ומלאכה
0.93	47366	תעשייה ואחסנה	0	-	תעשייה ואחסנה
0.41	21146	חניון	0	-	חניון
0.19	9754	גן ארועים	0	-	גן ארועים
0.56	28663	ספורט ונופש	0.17	8447	ספורט ונופש
3.75	191121	פארק/ גן ציבורי	0	-	פארק/ גן ציבורי
0.76	38554	שטח ציבורי פתוח	0.03	1613	שטח ציבורי פתוח
69.35	3535576	קרקע חקלאית	96.30	4909968	קרקע חקלאית
3.42	174190	דרך מאושרת	3.42	174190	דרך מאושרת
1.48	75669	דרך מוצעת	0	-	דרך מוצעת
0.18	9289	פסולת	0	-	פסולת
0.08	4246	תחנת תדלוק	0.08	4246	תחנת תדלוק
0.33	16782	בית קברות	0	-	בית קברות
100.00	5098464	סה"כ	100.00	5098464	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
תאי שטח 1,2,3,4,5	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
דרכים מקומיות וחניה	ב.
מבנים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית ואזורית, לרבות מבני חינוך (כגון גני ילדים, בתי ספר יסודיים, בתי ספר תיכוניים); מבני דת; מבני תרבות וספורט (כגון מועדוני ספורט, מתנ"ס); מבני חרום ובטחון (כגון תחנת משטרה שכונתית, או תחנת כיבוי אש רובעית); ובריאות (טיפת חלב, סניפי קופ"ח וכו').	ג.
מסחר ברמה השכונתית ולצרכי השכונה.	ד.
שטחים ציבוריים פתוחים כגון פארקים, גינות, גינות ונטיעות.	ה.
מתקני תשתית במבנים קטנים (עד 25 מ"ק מעל פני הקרקע) וקווי תשתית.	ו.
הוראות	4.1.2
הוראות להכנת תכנית מפורטת	א.
(1) ראו סעיף 6.1 להלן.	
(2) הקצאות לצרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן.	
(3) מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.	
(4) גובה הבניה ייקבע בתכניות המפורטות.	
(5) תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.	

4.2	מגורים ומסחר
	תאי שטח 6,7
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	דרכים מקומיות וחניה
ג.	מבנים ומוסדות ציבור . (ראה סעיף 4.1.1 ג)
ד.	מסחר .
ה.	שטחים ציבוריים פתוחים כגון פארקים, גינות, גינון ונטיעות.
ו.	מתקני תשתית במבנים קטנים (עד 25 מ"ק מעל פני הקרקע) וקווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	הקצאות לצרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן.
(3)	מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
(4)	גובה הבניה ייקבע בתכניות המפורטות.
(5)	בקומת הקרקע יותרו רק מסחר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ומוסדות ציבור שאין בהם כדי להפריע לשימושי מגורים סמוכים
(6)	תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר הפעילות המסחרית המתוכננת שלא תהווה מטרד חריג בעצמתו לשימושי המגורים הסמוכים.
(7)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

מסחר	4.3
תאי שטח 20,21,22	
שימושים	4.3.1
א. מסחר.	
ב. משרדים.	
ג. אחסנה.	
ד. אולמות ארועים.	
ה. תחנות תדלוק זעירות.	
ו. מבנים ומוסדות ציבור . (ראה סעיף 4.1.1 ג)	
ז. מתקני תשתית וקווי תשתית.	
ח. דרכים וחניה.	
ט. שטחים ציבוריים פתוחים כגון פארקים, גינות, גינות ונטיעות.	
הוראות	4.3.2
א. הוראות להכנת תכנית מפורטת	
(1) ראו סעיף 6.1 להלן.	
(2) על כל תחנת תדלוק זעירה שתוקם מכוח תכנית מפורטת יחולו הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.	
(3) הקצאות לצרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן.	
(4) ייקבעו הוראות המתייחסות למגבלות הבניה הנובעות מה סמיכות לפרוזדור החשמל .	
(5) בשטחים בייעוד זה ייקבעו, בתכנית מפורטת, גם מנגנונים אשר יבטיחו נטיעת עצים ואחזקתם בשטחי הציבור ובשטחי המגרשים.	
(6) מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.	
(7) גובה הבניה יקבע בתכנון המפורט.	
(8) תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.	

4.4	תעשייה קלה ומלאכה
	תא שטח 25
4.4.1	שימושים
א.	תעשייה קלה.
ב.	מלאכה.
ג.	מסחר ומשרדים.
ד.	מבני ומתקני נופש וספורט, לרבות מגרשי משחק מקורים ובריכות מקורות, מתקני ספורט בנויים (אצטדיון וכדומה), וכן מבני עזר לשרות פעילויות הנופש והספורט במבנים ומתקנים אלה.
ה.	אחסנה
ו.	תחנות תדלוק זעירות.
ז.	מבנים ומוסדות ציבור. (ראה סעיף 4.1.1 ג)
ח.	מתקני תשתית וקווי תשתית.
ט.	דרכים וחניה.
י.	שטחים ציבוריים פתוחים כגון פארקים, גינות, גינות ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	תכנית מפורטת תקבע הוראות לגבי שימושים מותרים, ובפרט שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
(3)	על כל תחנת תדלוק זעירה שתוקם מכוח תכנית מפורטת יחולו הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.
(4)	הקצאות לצרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן.
(5)	ייקבעו הוראות המתייחסות למגבלות הבניה הנובעות מהסמיכות לפרוודור החשמל.
(6)	בשטחים בייעוד זה ייקבעו, בתכנית מפורטת, גם מנגנונים אשר יבטיחו נטיעת עצים ואחזקתם בשטחי הציבור ובשטחי המגרשים.
(7)	מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
(8)	גובה הבניה ייקבע בתכנון המפורט.
(9)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.5	תעשייה ואחסנה
	תאי שטח 130,131
4.5.1	שימושים
א.	תעשייה.
ב.	אחסנה.
ג.	מסחר ומשרדים.
ד.	תחנות תדלוק זעירות.
ה.	מבנים ומוסדות ציבור . (ראה סעיף 4.1.1 ג)
ו.	מבני ומתקני נופש וספורט , לרבות מגרשי משחק מקוריים ובריכות מקורות, מתקני ספורט בנויים (אצטדיון וכדומה), וכן מבני עזר לשרות פעילויות הנופש והספורט במבנים ומתקנים אלה.
ז.	מתקני תשתית וקווי תשתית.
ח.	דרכים וחניה .
ט.	שטחים ציבוריים פתוחים כגון פארקים, גינות, גינות ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	על כל תחנת תדלוק זעירה שתוקם מכוח תכנית מפורטת יחולו הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.
(3)	הקצאות לצרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן.
(4)	ייקבעו הוראות המתייחסות למגבלות הבניה הנובעות מהסמיכות ל פרוזדור החשמל .
(5)	בשטחים בייעוד זה ייקבעו, בתכנית מפורטת, גם מנגנונים אשר יבטיחו נטיעת עצים ואחזקתם בשטחי הציבור ובשטחי המגרשים.
(6)	תכנית מפורטת תקבע הוראות לקליטת תעשייה כבדה ומזהמת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
(7)	בהתאם להחלטת הולנת"ע אושרה הקלה בקו בניין מ-150 מ' לכ-125 מ' מציר דרך מהירה מס' 5 עבור שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה ואחסנה.
(8)	מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
(9)	גובה הבניה יקבע בתכנון המפורט.
(10)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.6	חניון
	תאי שטח 105,106,107
4.6.1	שימושים
א.	חניה לרבות חניית לילה למשאיות.
ב.	מבנים הנדרשים לצורך תפעול החניון ותחזוקתו.
ג.	מתקני תשתית וקווי תשתית.
ד.	זרכים.
ה.	גינון ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
(3)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.7	גן ארועים
	תא שטח 30
4.7.1	שימושים
א.	גן ארועים, לרבות הסעדה, אולם ארועים סגור, גן ארועים פתוח, וכן מבנים ומבני עזר הנחוצים לתפקודו של גן הארועים.
ב.	מתקנים ומבנים לצרכי ספורט ונופש.
ג.	חניה.
ד.	גינון ונטיעות.
4.7.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	התכנית המפורטת, תכלול, בין היתר, פירוט של הנושאים הבאים:
(א)	נספח בינוי ופיתוח אשר יפרט את כל המבנים המוצעים, מיקומם, השימושים בהם, גדלם, גבהם, וגובה מפלס הכניסה של כל מבנה.
(ב)	הוראות עיצוב ארכיטקטוני
(ג)	הוראות פיתוח ועיצוב נוף
(ד)	הוראות בנוגע לנגישות
(ה)	הוראות לגבי חניה
(ו)	הוראות לגבי פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים לסביבה.
(3)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.8	פארק/ גן ציבורי
	תא שטח 70
4.8.1	שימושים
א.	פארק, לרבות גינון, נטיעות, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומתקני הצללה.
ב.	מבני תחזוקה ותפעול לצרכי הפארק.
ג.	דרכים וחניה באופן שישתלב עם אופי השטח.
ד.	ציר הנחל המסומן בתשריט הוא אחד מיובליו של הירקון. רצועת ההשפעה של נחל זה תהיה הפארק המסומן בתשריט. בשטח זה, יותרו לאורך ציר הנחל רק השימושים הבאים:
	(1) חקלאות, אך לא תותר כל בניה לאורך ציר הנחל וכן במרחקים שנקבעו בתכנית המתאר הארצית לניקוז מס' 3/ב/34.
	(2) פעולות להסדרת הניקוז בנחל.
4.8.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
	(1) ראו סעיף 6.1 להלן.
	(2) תכנית מפורטת למתחם, תכלול, בין היתר, פירוט של הנושאים הבאים:
	(א) נספח בינוי ופיתוח אשר יפרט את כל המבנים המוצעים, מיקומם, השימושים בהם, גדלם, גבהם, וגובה מפלס הכניסה של כל מבנה.
	(ב) הוראות פיתוח ועיצוב נוף
	(ג) הוראות בנוגע לנגישות
	(ד) הוראות לגבי חניה
ב.	כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לפארק, בעת מתן היתר למבנה חקלאי לפי התכנית המאושרת החלה בשטח תידרש קבלת חוות דעת משרד החקלאות.
ג.	על אף האמור בתכנית אפ/100 לא תותר בשטח הפארק בניית גדרות ו/או חומות, אלא אם כן התקיימו אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) הגדרות ו/או החומות הן לאורך גבול הפארק. (ב) אושרה תכנית מפורטת לפארק, הקובעת את עיצובן ואופן הצבתן של הגדרות/חומות, כחלק מתכנון כולל של הפארק.
ד.	ציר הנחל המסומן בתשריט הוא אחד מיובליו של הירקון. רצועת ההשפעה של נחל זה תהיה הפארק המסומן בתשריט. בשטח זה יש להמנע מכל פיתוח ובניה העלולים לפגוע בזרימת מי הנגר בנחל או לזהם את מימיו והכל בהתאם להוראות להלן:
	(1) בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית המתאר הארצית לניקוז מס' 3/ב/34.
	(2) חקלאות, אך לא תותר כל בניה לאורך ציר הנחל וכן במרחקים שנקבעו בתכנית המתאר הארצית לניקוז מס' 3/ב/34 ובתכנית זו.
	(3) פעולות להסדרת הניקוז בנחל, ובלבד שפעולות אלה תתואמנה עם רשות הניקוז ותקבלנה אישורה
	(4) בהתאם להוראות הנספח הנופי - סביבתי המצורף לתכנית זו ובהתאם להוראות הבאות: 1. תכנית מפורטת החלה בתחום הנחל וגדותיו - הפארק הציבורי הצפוני, תהייה תכנית כוללת לנחל בשלמותו. תוך התייחסות להיבטי ניקוז ואקולוגיה. התוכנית תכלול הנחיות המתייחסות לשימור, שיקום ושיחזור ערכי הטבע ותפקודו האקולוגי, הנוף והמורשת. 2. קביעת הנחיות להבטחת תפקודם של מסדרונות הנחלים כעורקי ניקוז, לרבות הבטחת המשך הזרימה בערוצים, הגדרת השטחים הנחוצים לפשטי הצפה ולתפקודם ההידרולוגי של הנחלים. פתרונות ניקוז במידה ונדרשים לשפר או להסדיר את עורקי הנחלים להגנה על סביבתם או על העורק עצמו, יהיו תוך התחשבות מרבית בשמירה על משאבי הטבע והמערכות האקולוגיות, מאפייני הנוף והאיכויות הנופיות של ערוצי הנחלים ואגני ההיקוות. 3. שמירה מקסימאלית על אפיק הנחל הטבעי ופיתוליו, הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו ככול האפשר באמצעים טבעיים. 4. פיתוח לפנאי, הגדרת רמות הפיתוח בקטעי הנחל השונים, התוויית עקרונות התכנון והפיתוח הנופי. 5. תכנית מפורטת תבטיח את הנגישות וזכות המעבר לציבור אל הנחל ולאורכו. 6. התווייה עקרונית של מערך תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 7. תשתיות ומתקנים הנדסיים בקרבת הנחל יהיו בתת הקרקע אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי יש יתרון להתווייה עילית או שאין חלופה סבירה להנחת התשתיות בתת הקרקע.
ה.	רצועה לתכנון
	(1) עיבוד חקלאי, לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט דרך בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בעתיד.

4.9	שטח ציבורי פתוח
	תאי שטח 50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61
4.9.1	שימושים
א.	פארק , לרבות גינון, נטיעות, הכשרת מגרשי ומתקני ספורט ומשחק פתוחים, ומתקני הצללה.
ב.	מבנים הנדרשים לצרכי תחזוקת השטח ותפעולו.
ג.	פסלים ואנדרטאות
ד.	לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח הנמצא בתחום קווי הבנין של דרך מהירה מס' 5 כמסומן בתשריט.
4.9.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	התכנית המפורטת, תכלול, בין היתר, פירוט של הנושאים הבאים:
(א)	נספח בינוי ופיתוח אשר יפרט את כל המבנים המוצעים, מיקומם, השימושים בהם, גדלם, גבהם, וגובה מפלס הכניסה של כל מבנה ויסומנו שבילי הליכה ומסלולי אופניים.
(ב)	הוראות פיתוח ועיצוב נוף
(ג)	הוראות בנוגע לנגישות
(ד)	הוראות לגבי חניה

4.10	קרקע חקלאית
	תאי שטח 35,36,37,38,39,40,42,43
4.10.1	שימושים
א.	חקלאות בהתאם לשימושים שהותרו בשטח עפ"י תכנית מאושרת מס' אפ/100.
ב.	דרכים וחניה.
ג.	בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יתאפשר גם יער נטע אדם.
4.10.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' אפ/100
ב.	הוראות להכנת תכנית מפורטת חדשה תכניות מפורטות חדשות, ככל שיוגשו, יכללו הוראות ותנאים להיתרים, ויתייחסו, בין היתר, לנושאים שלהלן:
(1)	מבנים קיימים : תכנית מפורטת בשטח חקלאי, אשר קיימים בתחומה מבנים התורגים מהוראות תכנית זו, תכלול התייחסות מפורטת למבנים הקיימים בשטח, לרבות קביעת מעמדם וקציבת התקופה להמשך קיום כל מבנה והשימוש בו.
(2)	מבנים חקלאיים שנדרשת הקמתם בשטח חקלאי, ימוקמו ככול האפשר בצמידות דופן לאזורי פיתוח ובינוי, בקרבה לדרכים ותשתיות ובשטחים שאינם בערכיות סביבתית וחקלאית גבוהה.
(3)	בתחום רדיוס מגן של קידוחי המים יש לקבל את אישור משרד הבריאות לשימושים חקלאיים.
(4)	טיפוח חוות , לרבות פתרונות לאיסוף ומחזור יריעות פלסטיק בשטחי גידול בחממות ובמנהרות פלסטיק.
(5)	מניעת מפגעים , לרבות:
	<ul style="list-style-type: none"> • קביעת הוראות למיקום דירי צאן, רפתות ולולים במרחק שלא יקטן מ- 500 מ' מאזורי מגורים קיימים או מאושרים. • קביעת תנאים לאישור מבנים חקלאיים שיש להם פוטנציאל ליצירת שפכים מזהמים, ותנאים לאכלוסם, כולל פתרונות לטיפול קדם, טרם חיבורם לרשת הביוב האזורית. • תכנית מפורטת בשטח חקלאי, אשר קיימים בתחומה מבנים לדירים, רפתות ו/או לולים הנמצאים במרחקים פחותים מהנדרש תכלול התייחסות מפורטת למבנים אלה ותקבע את מעמדם ואת פרקי הזמן וסדר הקדימות להעברתם. • הגדרת מערך דרכים חקלאיות וניקוזן אל צירי תנועה ראשיים באופן שיסדיר כניסות לרכב חקלאי ומשאיות. • מעבר תשתיות יהיה ככול הניתן בתת הקרקע, בצמוד לדרכים או לתשתיות אחרות ויובטח שיקום נופי של השטח. • תכנית מפורטת הגובלת בשטחים הפתוחים תכלול הוראות לתכנון ועיצוב קו המגע ולאזורי חיץ שנועדו למתן השפעות שוליים, כגון: השפעות רעש, תאורה, זיהום אור, שריפות יער, חיות בית, מינים פולשניים ועוד. • תכנית מקומית הגובלת בשטחים טבעיים ו/או ביערות, או תכנית מקומית ליער הגובלת בבינוי תכלול הנחיות להגנה מפני שריפות, לרבות הגדרה של אזורי חיץ, ממשק צומח וכיוצא ב, בתיאום עם קרן קיימת לישראל ורשות הטבע והגנים.
ג.	תכנית מפורטת שתוכן, תקבע כי לא תותר כל בניה בשטח החקלאי הנמצא בתחום קווי הבנין של דרך מהירה מס' 5.
ד.	תכנית מפורטת שתוכן, תקבע כי לא יינתנו היתרי בניה ו/או היתרי שימוש למבנים אשר תכליתם איננה חקלאית, וכל שימוש שאינו חקלאי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
ה.	תכנית מפורטת תיקבע כי לא יינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים אלא לאחר שנקטו הצעדים, על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית, אשר יבטיחו כי המבנים ישמשו למטרה שלשמה ניתן ההיתר ולמטרה זו בלבד.
ו.	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
	תא שטח 41
	תכנית מפורטת תקבע כי:
(1)	דיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי בתחום זה בהתאם לתכנית מאושרת החלה במקום, יחייב חו"ד קק"ל ומשרד החקלאות שתעמוד בפני הועדה המקומית ועל הועדה המקומית יהיה להביאה בחשבון בעת קביעת החלטתה. המבנים החקלאיים, ימוקמו ככול האפשר בצמידות דופן לאזורי פיתוח ובינוי, בקרבה לדרכים ותשתיות ובשטחים שאינם בערכיות סביבתית וחקלאית גבוהה.
(2)	הכנת תכנית מפורטת ליער עפ"י הוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליעור מס' תמ"א 22/ על נוייה.
(3)	כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת ליער כמפורט לעיל, יחולו על השטח הוראות התכנית המאושרת אפ/100 החלה במקום.
ז.	רצועה לתכנון
(1)	עיבוד חקלאי . לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט דרך בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בעתיד.

4.11	דרכים
	תאי שטח 80,81,82,83,84,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99
4.11.1	שימושים
א.	דרכים כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.
ב.	ריהוט רחוב.
ג.	גינון ונטיעות.
ד.	מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
4.11.2	הוראות
א.	לא ינתן היתר לסלילת דרך שלא על פי תכנית מפורטת מאושרת.
ב.	תכנית מפורטת לדרך תכלול התייחסות למערך הדרכים הקשור אליה, לרבות הרחבתה, יחס לדרכים קיימות והסדרי התנועה והחניה בה, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ומפקח התעבורה המחוזי.
ג.	תכנית מפורטת לדרך תלווה בנספח נופי, הכולל תכנית וחתך פיתוח הדרך והתשתיות הנדרשות לאורכה, חניות, מדרכות ומעברים להולכי רגל, נקודות מנוחה וצל לאורכה, תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הועדה המקומית.
ד.	בהתאם להחלטת הולנת"ע אושרה הקלה בקו בניין מ- 150 מ' לכ- 40 מ' מציר דרך מהירה מסי 5 עבור סלילת דרך מקומית מסי 2.

4.12	פסולת
	תא שטח 125
4.12.1	שימושים
א.	מתקן שימש כתחנת מעבר לפסולת.
ב.	דרכים.
ג.	גינון ונטיעות.
4.12.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	ראו סעיף 6.1 להלן.
(2)	על תחנת מעבר שתוקם מכוח תכנית מפורטת יחולו הוראות תמ"א 4/16 על שינוייה.
(3)	תכנית מפורטת תתואם עם המשרד להגנת הסביבה ובמהלך הכנתה יוכן נספח סביבתי, אשר יכלול הנחיות, אמצעים וכדי, ואשר המלצותיו יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
(4)	לא יינתן היתר בניה לתחנת המעבר קודם שייקבעו האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, אמצעים אשר יתואמו עם הועדה למתחמי רעש מטוסים.
(5)	בהתאם להוראות הנספח הסביבתי לתכנית זו.

4.13	בית קברות
	תא שטח 140
4.13.1	שימושים
א.	כל הקשור בקבורה, לרבות מבני שרות ומבני דת , ולרבות מבני קבורה
ב.	שטחי נוי, גינון ונטיעות, לרבות הצבת פסלים ואנדרטאות.
ג.	דרכים וחניה
ד.	כל שימוש אחר שאושר בתכנית המתאר הארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א 19 על שינוייה.
4.13.2	הוראות
א.	הוראות להכנת תכנית מפורטת
(1)	מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
(2)	גובה הבניה ייקבע בתכנית מפורטת שתוכן לשטח.
(3)	לפי הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א 19 על שינוייה.
(4)	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.14	ספורט ונופש
	תא שטח 120
4.14.1	שימושים
א.	מבני ומתקני ספורט ונופש , לרבות מגרשי משחק, מתקני ספורט בנויים (אצטדיון), וכן מבני עזר לשרות פעילויות הספורט והנופש במבנים ומתקנים אלה. דרכים, שבילים להולכי רגל וחניה. גינון ופיתוח סביבתי. קווי ומתקני תשתית.
4.14.2	הוראות
א.	יתאפשר פיתוח מגרש הכדורגל הקיים בשטח, בנוסף ביצוע כל עבודה הנדרשת לצרכי תחזוקה ושיקום אשר תדרש ע"י מהנדס העיר.

4.15	תחנת תדלוק
	תאי שטח 110
4.15.1	שימושים
א.	בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית המאושרת ק/3266/א.
4.15.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית המאושרת ק/3266/א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	שטחי בניה - אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת						
					שרות				עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3 + מפולשת	(2)	38	3	146	10	20	20	96	370	1-5	מגורים
4						43	6	161	10	20	20	111			
6	3	0	-	3 +1 גלריה	(2)	40	2	130	-	25	20	85	600	6,7	מגורים ומסחר
			1												
5	3	5	1	3	(2)	55	-	לא רלוונטי	(1)	10	45	75	500	20-22	מסחר
5	3	5	1	2	(2)	50	-	לא רלוונטי	(1)	0	20	60	750	25	תעשייה קלה ומלאכה (3)
5	3	5	1	3	(2)	55	-	לא רלוונטי	(1)	0	45	75	5000	131,130	תעשייה ואחסנה (3)
2	2	2	0	2	(2)	6	-	6	0	0	1	5	לא רלוונטי	106,105	חניון
יקבע בתכנית מפורטת													30	גן ארועים	
יקבע בתכנית מפורטת													70	פארק/גן ציבורי	
יקבע בתכנית מפורטת													50-61	שטח ציבורי פתוח	
עפ"י זכויות ומגבלות הבניה שנקבעו בתכנית מס' אפ/100													35-43	קרקע חקלאית	
עפ"י זכויות ומגבלות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת													110	תחנת תדלוק	
יקבע בתכנית מפורטת													125	תחנת מעבר	
יקבע בתכנית מפורטת													140	בית קברות	

- (1) תותר קומת חניה תת קרקעית שגודלה לא יעלה על 50% משטח המגרש
- (2) גובה הבניה ייקבע בתכניות המפורטות. תנאי להיתר בניה לבניין שגבהו מפני השטח 60 מ' ומעלה הוא אישור רשות התעופה האזרחית.
- (3) בנוסף לזכויות המפורטות לייעוד זה בטבלה, עבור שימוש למבנים ומתקני נופש וספורט יותר לבנות בסך של 30% משטח המגרש. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. התכסית וגובה המבנים יקבעו בתכנית מפורטת.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות כלליות למתחמים
א.	לא יוצאו היתרי בנייה בשטח אלא בהתאם לקביעותיה של תכנית מפורטת למתחם שתאושר כדין.
ב.	כל תכנית מפורטת למתחם שתאושר תכלול את חלקה היחסי בשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם להקצאות לצרכי ציבור למתחמים, ראו סעיף 6.2 להלן, קיבולת התכנית וגודל השטח לפיתוח הכלול בה, ובתנאי שלא יפחת מהנדרש לבי"ס וגן ילדים לכל שכונה.
ג.	מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע התכנית.
ג.	תוכנית מפורטת בכל מתחם תגדיר את סוג מבני הציבור הנדרשים בו ותקבע את השטחים הנדרשים עבורם תוך התחשבות בצרכי האוכלוסייה, אותה הם באים לשרת.
ד.	כל תכנית מפורטת למתחם הכולל יעודי מגורים תכלול הוראה המבטיחה כי: <ul style="list-style-type: none"> א. הצפיפות המינימלית תהיה בהתאם להוראות תמ"א 35. ב. תכנית מפורטת, למתחם או רובע מגורים, תבטיח פריסה כמותית ואיכותית של שטחים ציבוריים פתוחים, במדרג הירארכי של גנים פנים שכונתיים, שכונתיים ורבעיים, בטווחי הליכה ובנגישות מתאימה לאוכלוסייה. כמו כן, התוכנית תכלול קביעת שלביות מחייבת שתבטיח פיתוח השצ"פים בד בבד עם התקדמות הפיתוח העירוני. ג. תכנית מפורטת שבתחומה ציר ירוק עירוני ו/או תכנית הגובלת בציר תלווה בנספח פיתוח ועיצוב. בתכנית יושם דגש על הנושאים הבאים: רציפות תנועת הלכי הרגל והאופניים, חציית מכשולים ודרכים ראשיות, נגישות לשימושי קרקע סמוכים, פיתוח שימושי קרקע גובלים עם ה"פנים" לציר, מפלסים וכניסות ושמירת מבטים. ד. היתר בניה ליחידת דיור יינתן רק לאחר שווידאה הוועדה המקומית כי ניתן יהיה לבנות בעתיד את כל יחידות הדיור המותרות במגרש בהתאם לתכנית המאושרת.
ה.	בתכנית המפורטת ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ייקבעו ההוראות והמיקום של אחסנת חומרים מסוכנים.
ו.	פיצול מתחמים
(1)	במידה ולא מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת למתחם שלם חדש, רשאים מוסדות התכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק מהמתחם אם מתקיימים אחד מהתנאים א'-ג' ותנאי ד' וכדלקמן:
(א)	שטח התכנית המפורטת הוא לפחות שליש משטח המתחם.
(ב)	התכנית המפורטת כוללת הוראות להקצאת החלק היחסי בקרקעות לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו. הקצאת החלק היחסי של קרקע לצורכי ציבור לא תפחת מחלקו היחסי של שטח התכנית משטח המתחם.
(ג)	הוכנה תכנית למתחם כולו, המציגה פתרונות למערכת הדרכים, שטחי הציבור ופריסת התשתיות.
(ד)	התכנון יכלול את מערכת הדרכים במתחם לרבות הרחבת דרכים קיימות. תכנית חלקית תכלול תכנית צל ותכלול תאום עם מהנדס הוועדה המקומית והמפקח המחוזי על התעבורה.
(2)	תנאי לאשור תכנית חלקית כאמור:
(א)	בחינה של התכנון המוצע בה בראיה כוללת של המתחם, תוך מתן מענה הולם לצרכי הציבור בתחום התכנית, בראייה שכונתית ו/או עירונית לפי העניין.
(ב)	במידה והתכנית היא איחוד וחלוקה, תצורף לתכנית חו"ד שמאית המנמקת כי אין באישור התכנית הרעה בתנאי האיחוד וחלוקה והאיזון ביתרת המתחם.

מתחמים לתכנון	6.2
מתחם מס' 1	6.2.1
שטח : כ-293.0 דונם (כולל השטח החקלאי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 1020	
<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות שלהלן : <ol style="list-style-type: none"> א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 25.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 18.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 3. מתן מענה לחיבור דרך מס' 9 עם הדרכים המאושרות והרחבתה בהמשך כדרך מאספת. 4. תותר חזית מסחרית לאורך דרך מס'9. 5. שמירה על השטח החקלאי כמסומן בתשריט. 	תנאים לאישור תכנית מפורטת
מתחם מס' 2	6.2.2
שטח : כ-32.0 דונם (כולל השטח החקלאי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 120	
<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות שלהלן : <ol style="list-style-type: none"> א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 1.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 2.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תותר חזית מסחרית לאורך הדרך המאושרת מס'8. 4. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הואדי. 5. שמירה על השטח החקלאי כמסומן בתשריט. 	תנאים לאישור תכנית מפורטת
מתחם מס' 3	6.2.3
שטח : כ-60.0 דונם (כולל השטח המיועד לפארק/גן ציבורי והשטח החקלאי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 250	
<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.8,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות שלהלן : <ol style="list-style-type: none"> א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 3.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 6.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 5.0 דונם לגן/פארק ציבורי. 3. שמירה על השטח המיועד לפארק/גן ציבורי, בהתאם למסומן בתשריט. 4. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הואדי. 5. שמירה על השטח החקלאי כמסומן בתשריט. 	תנאים לאישור תכנית מפורטת
מתחם מס' 4	6.2.4
שטח : כ-32.0 דונם (כולל השטח המיועד לפארק/גן ציבורי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 120	
<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.8,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות שלהלן : <ol style="list-style-type: none"> א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 1.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 2.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 5.0 דונם לגן/פארק ציבורי. 3. שמירה על השטח המיועד לפארק/גן ציבורי, בהתאם למסומן בתשריט. 4. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הואדי. 	תנאים לאישור תכנית מפורטת

6.2.5	מתחם מס' 5
שטח : כ-125.0 דונם (כולל השטח המיועד לפארק/גן ציבורי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 500	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.8,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 4.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 27.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 3. שמירה על השטח המיועד לפארק/גן ציבורי, בהתאם למסומן בתשריט. 4. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הוואדי.
6.2.6	מתחם מס' 6
שטח : כ-125.0 דונם (כולל השטח המיועד לפארק/גן ציבורי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 480	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.8,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 14.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 14.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 3. מתן מענה לחיבור דרך מס' 7 עם הדרכים המקומיות המאוששות. 4. תותר חזית מסחרית לאורך הדרך העורקית מס' 9. מתן מענה תכנוני. 5. שמירה על השטח המיועד לפארק/גן ציבורי, בהתאם למסומן בתשריט. 6. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הוואדי.
6.2.7	מתחם מס' 7
שטח : כ-170.0 דונם (כולל השטח המיועד לפארק/גן ציבורי) בעלות : מדינה ופרטיים מספר יח"ד : 770	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות סעיף 4.1,4.8,4.9,4.10,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות הממוצעת במתחם לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו. 2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 9.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 12.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 3. מתן מענה לחיבור דרך מס' 7 עם הדרכים המקומיות המאוששות. 4. תותר חזית מסחרית לאורך הדרך העורקית מס' 9. 5. תשמר רצועה כשטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 1 כמסומן בתשריט. 6. שמירה על השטח המיועד לפארק/גן ציבורי, בהתאם למסומן בתשריט. 7. מתן מענה תכנוני, בתאום עם רשות הניקוז להסדרת הוואדי.
6.2.8	מתחם מס' 8
שטח : כ-180.0 דונם בעלות : מדינה ופרטיים תעסוקה : 180.0 דונם	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות בסעיף 4.3,4.4,4.6,4.11 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 14.5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 2. מתן מענה לחיבור דרך מס' 2 עם דרך מס' 1 המאושרת. 3. מתן מענה לחיבור דרך מס' 6 עם דרך מס' 1 המאושרת והרחבתה. 4. יקבעו הוראות בדבר טיפול קדם בשפכים, טרם התחברותם למערכת הביוב העירונית. 5. תשמר רצועה כשטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 1 כמסומן בתשריט. 6. שמירה על השטח המיועד לחניון כמסומן בתשריט.

6.2.9	מתחם מס' 9
<p>שטח : כ-140.0 דונם בעלות : מדינה ופרטיים תעסוקה: 140.0 דונם</p>	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות בסעיף 4.3,4.9,4.10,4.11,4.15 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 4.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 12.5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 2. מתן מענה לחיבור דרך מס' 2 עם דרך מס' 1 המאושרת. 3. מתן מענה להרחבת דרך מס' 1 המאושרת. 4. תשמר רצועה כשטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 1 ודרך מס' 5 כמסומן בתשריט. 5. יקבעו הוראות בדבר טיפול קדם בשפכים, טרם התחברותם למערכת הביוב העירונית. 6. שמירה על השטח החקלאי כמסומן בתשריט.
6.2.10	מתחם מס' 10
<p>שטח : כ-200.0 דונם בעלות : מדינה ופרטיים תעסוקה: 200.0 דונם</p>	
תנאים לאישור תכנית מפורטת	<p>בהתאם להוראות בסעיף 4.3,4.4,4.5,4.6,4.7,4.11,4.12 וסעיף 6.1 לעיל וכמפורט להלן .</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם להראות שלהלן: א. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 10.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור. ב. יוקצו במתחם זה לכל הפחות 3.0 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. 2. מתן מענה לחיבור דרך מס' 2 עם דרך מס' 1 המאושרת. 3. מתן מענה לחיבור דרך מס' 6 עם דרך מס' 1 המאושרת והרחבתה. 4. יקבעו הוראות בדבר טיפול קדם בשפכים, טרם התחברותם למערכת הביוב העירונית.

6.3	הוראות כלליות
תכנית מפורטת למתחם או לחלקו תקבע הוראות בנושאים הבאים :	
6.3.1	ביוב
(1)	פתרון הקצה לביוב של כפר קאסם הוא למערכת משותפת של כפר קאסם וראש העין והתחברות לקו השפדן הדרומי.
(2)	כל תכנית מפורטת למתחם או לחלקו תכלול נספח ביוב המציג פתרונות מפורטים בתיאום עם משרד הבריאות כתנאי להפקדת התכנית.
(3)	תנאי להפקדת תכניות מפורטות יהיה – אישור נספח ביוב ותחילת ביצוע קו דרומי.
(4)	תנאי למתן תוקף תכניות מפורטות יהיה – סיום ביצוע קו דרומי, גמר שדרוג והרחבת תחנה ג' וגמר ביצוע שדרוג קווי ביוב פנימיים בראש העין מתחנה ג' לקו הדרומי וקו סניקה מתחנה ד' לקו הדרומי.
(5)	תכנית מפורטת תקבע חובת חיבור למערכת הביוב העירונית המרכזית.
(6)	תכניות מפורטות הכוללות שימושים, אשר יש בשפכיהם סכנת זיהום מים, יקבעו הוראות בדבר טיפול קדם בשפכים, טרם התחברותם למערכת הביוב העירונית ותאום עם היחידה הסביבתית.
6.3.2	מים
(1)	יובטח פתרון לאספקת מי שתיה לכפר קאסם. אספקת המים תהיה ממקור המים המאושר ע"י נציבות המים ומשרד הבריאות.
(2)	כל תכנית מפורטת למתחם או לחלקו, תכלול נספח מים המציג פתרונות מפורטים בתיאום עם משרד הבריאות כתנאי להפקדת התכנית.
(3)	לעת הכנת תכניות מפורטות ייערך תיאום עם חברת "מקורות" לעניין העתקת קו המים שעובר בתחום התכנית.
6.3.3	איכות הסביבה ומים
(1)	עקב הרגישות הסביבתית, תכנית מפורטת תכלול הוראות בנושא איכות הסביבה, תברואה, פסולת, רעש ומניעתו, חומרים מסוכנים, מניעת זיהום הקרקע, המים והאוויר וטיפול חזות וחומרי גמר לשטחים הציבוריים והוראות נוספות ככל שתידרשנה.
(2)	תכנית מפורטת באזור התעסוקה תיתן דגש בהוראותיה גם לפיקוח על תעשיות, קרינה, חומרים מסוכנים, אקוסטיקה מניעת זיהום אוויר, קרקע ומקורות מים, והתייחסות לפרוודור החשמל וטיפול חזות וחומרי גמר לשטחים הציבוריים וכל נושא לפי הנדרש.
(3)	הוראות בנושא איכות הסביבה בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי המצי"ב, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
(4)	<ul style="list-style-type: none"> • בשטח התכנית יש לבנות בנייה משמרת מים ולהבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יתוכנן כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החודרים במגרש, בעזרת מרזבים מן ההגות ושיפועים מתוכננים בחצר. • במידה וזים התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין. • יש לכלול אמצעים והנחיות למניעת זיהום קרקע ו/או מים בתכניות הכוללות שימושים ותכליות בעלות פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום כגון אתר פסולת, מבני משק, מתקנים לאחסנת חומרים מסוכנים, מבני תעשייה ותעשייה קלה, בהתאם להוראות סעיפים 28 ו-30 לתמ"א 34/ב/4, לנושא מניעת זיהום מי תהום ולקבל את אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה. • בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה ובהתאם לצורך, יש להכין תכנית מפורטת שתכלול אמצעים והוראות לאיתור זיהום של קרקע ו/או מים בתחום התכנית, טיפול בזיהום ומניעת התפשטותו, כתנאי למתן היתר בנייה. • הקמת תחנת תדלוק מכל סוג שהוא מחייבת קבלת חוות דעת הידרולוגית לפי תמ"א 18 שינוי 4, כתנאי למתן היתר בנייה.
6.3.4	ניקוז
(1)	תכנית מפורטת למתחם או לחלקו תכלול נספח ניקוז המציג פתרונות מפורטים אשר יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם רשות הניקוז כתנאי להפקדת התכנית. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית להבטחת אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבנייה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.

6.3.5	פסולת בניין ועודפי עפר																																	
(1)	<p>תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושאים אלו להפנייתם למקומות המיועדים לכך, תוך מתן דגש על איסור השלכתם בשטחים החקלאיים, בנחל, ובשטחי השצ"פ והשב"צ כתנאים להיתר בניה ולאכלוס. תכנית מפורטת הכוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יש לשלב בהוראותיה התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כפי שהופצו למחוזות ביולי 2007, ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון, בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>																																	
6.3.6	חשמל																																	
	הנחיות לתכניות מפורטות שיוכנו.																																	
(1)	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>																																	
(2)	<p>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.</p>																																	
(3)	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.																																	
(4)	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="153 936 1157 1556"> <thead> <tr> <th data-bbox="377 936 592 1025">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="205 936 373 1025">מציר הקו</th> <th data-bbox="597 936 1157 1025"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="377 1032 592 1064">3.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1032 373 1064"></td> <td data-bbox="597 1032 1157 1064">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1070 592 1167">2.0 מ' 0.3 מ'</td> <td data-bbox="205 1070 373 1167"></td> <td data-bbox="597 1070 1157 1167">ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד(תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1173 592 1240">5.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1173 373 1240"></td> <td data-bbox="597 1173 1157 1240">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1247 592 1314">2.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1247 373 1314"></td> <td data-bbox="597 1247 1157 1314">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל אורני מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1321 592 1352">20.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1321 373 1352"></td> <td data-bbox="597 1321 1157 1352">ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1359 592 1391">35.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1359 373 1391"></td> <td data-bbox="597 1359 1157 1391">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1397 592 1429">0.5 מ'</td> <td data-bbox="205 1397 373 1429"></td> <td data-bbox="597 1397 1157 1429">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1435 592 1467">3.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1435 373 1467"></td> <td data-bbox="597 1435 1157 1467">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1473 592 1505">1.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1473 373 1505"></td> <td data-bbox="597 1473 1157 1505">ט. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1512 592 1543">3.0 מ'</td> <td data-bbox="205 1512 373 1543"></td> <td data-bbox="597 1512 1157 1543">י. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		3.0 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.0 מ' 0.3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד(תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה	5.0 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה	2.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל אורני מבודד (כא"מ)	20.0 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו -	35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו -	0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	1.0 מ'		ט. ארון רשת	3.0 מ'		י. שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																	
3.0 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																
2.0 מ' 0.3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד(תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה																																
5.0 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה																																
2.0 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - קבל אורני מבודד (כא"מ)																																
20.0 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו -																																
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו -																																
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																
3.0 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																
1.0 מ'		ט. ארון רשת																																
3.0 מ'		י. שנאי על עמוד																																
(5)	<p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>																																	
(6)	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p>																																	
(7)	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>																																	
(8)	<p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>																																	

6.3.7	תקשורת
	הנחיות לתכניות מפורטות שיוכנו.
(1)	כל מערכות התקשורת יהיו תת קרקעיות (בזק, טלויזיה בכבלים)
(2)	מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.3.8	נגישות לבעלי מוגבלויות
(1)	תכנית מפורטת תקבע כי למבנים ומוסדות ציבור ינתנו היתרי בניה רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות.
(2)	כל תכנית מפורטת לשטחי ציבור פתוחים ולמתקני משחקים תכלול פיתוח נופי והוראות המוודאים נגישות לבעלי מוגבלויות.
6.3.9	תשתיות ומתקנים הנדסיים
(1)	בעת הכנת תכנית מפורטת תינתן עדיפות להקמת תשתיות תת קרקעיות.
(2)	במידה ותבוצע החלפת מערכות מיושנות רשאית הועדה המקומית לדרוש התקנתן תת קרקעית בכפוף לכל דין.
6.3.10	הנחיות נופיות
	כל תוכנית מפורטת תכלול בין היתר:
(1)	תנאים להיתרים, לרבות הנחיות לגבי תכניות פיתוח למגרשים ו/או מתחמים במלואם לפי עניין.
(2)	פתרונות לנושא הסדרת תנועת הולכי הרגל ברחובות אשר בתחום התכנית. במידת האפשר יש לתכנן מדרכות הכוללות בתוכן נטיעת עצים בשני צידי הרחוב או בצד אחד במקרה של רחוב צר.
(3)	נטיעה ושמירה על צמחייה קיימת ועצים בוגרים - כל תכנית מפורטת תכלול התייחסות לצמחייה הקיימת בתחומה ולנטיעות נוספות.
	שטחים פתוחים בתחום זכות הדרך של דרכים ארציות ואזוריות, נחל כפר קאסס ושטחים חקלאיים:
	כל תכנית מפורטת בשטחים פתוחים, לרבות שטחי רצועות דרכים, נחלים ושטחים חקלאיים, תכלול נספח נופי ותכנית פיתוח מפורטת. במסמכים אלה ייבחנו, בין היתר, דרכים, מעברים, מסלולי טיולים, אתרים, מבנים ומתקנים חקלאיים היסטוריים, וההשלכות הצפויות של התכנון המיועד, הן על המקום הספציפי והן על העיר כולה.
6.3.11	מגבלות בנייה
(1)	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה.
(2)	התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
(3)	לא יעלה הגובה המרבי על הגובה המוחלט (גובה במטרים מעל פני הים כמשמעו בפקודת המדידות) של +190 מ'.
(4)	תנאי להפקדת תכנית מפורטת קבלת חו"ד רשות התעופה האזרחית.
(5)	תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה לבניין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
(6)	תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
6.3.12	מבנים קיימים
(1)	תכניות מפורטות יכללו התייחסות למבנים הקיימים בשטח.
(2)	כל תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה, הריסת מבנים לא חוקיים שנבנו בתחום כל שטח המיועד לדרכים, לשטחי ציבור ו/או לתשתיות בהתאם לליעודים שנקבעו בתכנית זו או בתכניות המפורטות.
6.3.13	עתיקות
(1)	תכניות מפורטות יכללו התייחסות לכל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב.
(2)	היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנייני במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.
6.3.14	היטל השבחה
(1)	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3.15	רדיוסי מגן לקדוח מי שתייה וקידוחי מים
(1)	באזורים אלה יחולו מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)"
(2)	אישור תכנית מפורטת בתחום רדיוסי מגן יהיה מותנה בקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
(3)	יש לתאם מול רשות המים תכנית מפורטת הכוללת בתחומן קידוחי מים שונים כגון קידוחי ניטור וקידוחי הפקה. במידה וקידוח משמש להפקת מי שתייה וקיים עבורו רדיוס מגן, יסומן רדיוס המגן ע"ג התשריטים ויתואמו התכליות המותרות לבניה מול משרד הבריאות, על מנת לעמוד בתקנות רדיוסי מגן.
6.3.16	קווי מים קיימים ורצועה לתכנון קו מים עתידי
א.	אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
ב.	לעת הכנת תכניות מפורטות ייערך תיאום עם חברת "מקורות" לעניין העתקת קו המים שעובר בתחום התכנית.
ג.	סלילת דרכים ופיתוח השטח מעל קו המים בתאום עם רשות המים וחברת "מקורות".
ד.	אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. נטיעות וביצוע חפירות במרחק של לפחות 3.0 מ' מציר קו המים בתאום עם רשות המים וחברת "מקורות".
6.3.17	רצועת הגז הטבעי
(1)	על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולות תמ"א/ 37 / ב / 8.
(2)	בתחום רצועת הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.
(3)	תנאי למתן היתר בנייה/ הרשאה מכוח תכנית זו, בתחום קווי הבניין של תוואי הגז הטבעי, יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי – חברת נתג"ז – ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר/ הרשאה עומד בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.
6.3.18	חניה
(1)	תכניות מפורטות יכללו התייחסות לחניה. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחמרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש, באישור הועדה המקומית.
(2)	החנייה לכל יחידות הדירור תתוכנן כך שתראה כחלק מהמבנה ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות, ולא כמבנים קטנים נפרדים.
6.3.19	תחבורה
(1)	אזורי התעסוקה (מסחר, תעשייה קלה ומלאכה ותעשייה ואחסנה) 1. שלב א' - תותר בניה של עד 20% מכלל שטחי הבניה המותרים במתחמי התעסוקה. 2. שלב ב' - מעבר ל- 20% משטחי הבניה המותרים במתחמי התעסוקה נדרש תיאום עם משרד התחבורה. הערה: על אף האמור לעיל, ניתן לקבוע בתכניות מפורטות שטחים נוספים שיתרו לבניה בשלב הראשון, אם נגרעו שטחים בהיקף זהה שהיו מותרים לבניה בשלב הראשון ממתחם אחר
(2)	אזורי המגורים לעת הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם יערך תאום עם משרד התחבורה לגבי שלביות ביצוע הבניה.
6.3.20	הקצאות לצרכי ציבור
א.	תכניות מפורטות יקבעו הוראות, ע"פ כל דין, בדבר רישום השטחים המיועדים לשטחי ציבור על שם הרשות המקומית, בין בהפקעה ובין אם על ידי איחוד וחלוקה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		תכנית מפורטת למתחם תכלול את סך שטחי הציבור המפורטים בסעיף 6.2 ולא יפחתו מהם. תכנית מפורטת תקבע הנחיות והוראות בדבר ביצוע השטחים הציבוריים בד בבד עם מימוש זכויות הבניה במתחם, וזאת בהתם לבחינה פרוגרמתית לשטחי ציבור אשר תבחן את כמות השטחים והשימושים הציבוריים הנדרשים.

7.2 מימוש התוכנית

שנת היעד למימוש תכנית זו- 2020

8. חתימות

תאריך	חתימה/מספר / שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/09/2014	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	מגיש התוכנית
30/09/2014	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	יזם בפועל
30/09/2014	פרטיים ומדינה		פרטיים ומדינה	בעלי עניין בקרקע
30/09/2014	מ.א. עאמר הנדסה	513529206	מ.א. עאמר הנדסה	עורך התכנית