

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0222273

תכנית ק/262 - איחוד וחלוקה מחדש

מרכז

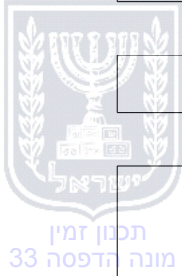
מחוז

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 עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה מצפון לדרך מס 5 (חוצה שומרון), באזור הדרומי של הישוב כפר קאסם. אזור זה משלים את שכונת המגורים הקיימת בדרום כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית ק/262 - איחוד וחלוקה מחדש

451-0222273

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

251.068 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

קסם	מרחב תכנון מקומי
198100	קואורדינאטה X
668200	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לדרך מס 5 (חוצה שומרון), באזור הדרומי של הישוב כפר קאסם.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	מוסדר	חלק	23-27, 34, 38, 41-44	1, 5-6, 11, 18-22, 28-30, 32-33, 35-37, 46, 53

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
28/11/2013	1748	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/262. הוראות תכנית ק/262 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/262
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/3000 /3000. הוראות תכנית ק/3000 /3000. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/3000 /1



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	טבלות איזון והקצאה	10/12/2017	מאגד עיסא	01/10/2017		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאשר	17/02/2016	מחמוד עאמר	20/01/2016		1: 1250	רקע	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

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית	עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
	שמאי	מאגד עיסא	1456	עיסא מאגד	כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071881	03-9071881	majedeassa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
בנין	כל מבנה, או חלק ממנו.
בנין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	קסם
המהנדס	מהנדס הועדה המקומית.

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

עריכת טבלאות הקצאות ואיזון

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית

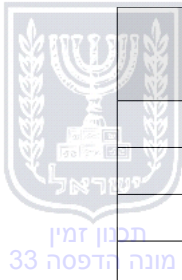
שאר ההוראות בתכנית ק/262 ימשיכו לחול



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

251.068

שטח התכנית בדונם



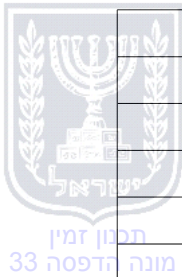
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10,364			10,364	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,068		+108	960	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	142,510		+814	141,696	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	4,433		-216	4,649	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	9 - 5
דרך משולבת	69, 67 - 64, 62 - 50
טיילת	251, 250
מבנים ומוסדות ציבור	152 - 150
מגורים ב'	516, 514 - 435, 433 - 421, 419, 417 - 344, 342, 341, 339 - 332, 330, 329, 326 - 300
	563 - 546, 544 -
מגורים ג'	340, 327
שביל	104 - 100
שטח ציבורי פתוח	206, 205, 203 - 200



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	8
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	67 - 64, 62, 60, 59, 57 - 55, 53 - 50
דרך / מסילה לביטול	טיילת	250
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	152

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	301, 310 - 313, 350, 352, 356, 357, 362, 377, 378, 380, 382, 383, 386, 391, 396, 399, 400, 403, 404, 406, 408, 410, 412 - 424, 426, 429, 430, 433, 437, 438, 441, 442, 444 - 448, 454, 464, 466, 472, 475, 478, 479, 482, 484, 486, 489, 492, 495, 499, 500, 513, 527 - 529, 531 - 533, 536, 539, 541, 544, 547, 551, 557
דרך /מסילה לביטול	שביל	103
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200 - 203, 205, 206
חזית מסחרית	דרך משולבת	60
חזית מסחרית	מגורים ב'	361, 369 - 371, 394, 395, 397, 398, 401, 402, 405, 413 - 415, 426, 429, 430, 433, 437, 438, 441, 442, 446, 447, 448, 457, 459 - 461, 463, 465, 472, 473, 476, 477, 480, 486, 488, 495, 500, 513, 527 - 529, 531 - 533, 536, 539, 541, 544, 547, 551, 557
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך משולבת	50, 60, 62
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	152
להריסה	מגורים ב'	302, 303, 325, 326, 328, 330, 332, 339 - 391, 393, 395, 408 - 410, 441, 442, 471, 474 - 482, 483, 489, 495, 497 - 558, 559, 548, 516, 502, 499
להריסה	שביל	103
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	50 - 62, 64, 67, 69
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	250, 251
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	150 - 152
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	300 - 302, 326, 329, 330, 332 - 339, 341, 342, 344 - 347, 419, 421 - 433, 435, 514, 516 - 544, 546, 563
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	327, 340
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	100 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200 - 203, 205, 206



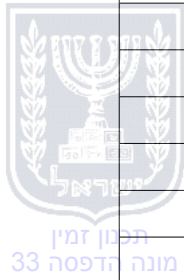
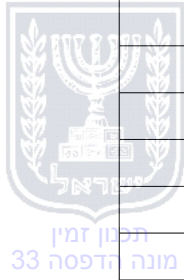
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42,185	16.80
דרך משולבת	16,054	6.39
טיילת	8,288	3.30
מבנים ומוסדות ציבור	17,274	6.88
מגורים	150,641	60
שביל	972	0.39
שטח ציבורי פתוח	15,654	6.24
סה"כ	251,068	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41,729.16	16.62
דרך מוצעת	456	0.18
דרך משולבת	16,049.83	6.39
טיילת	8,288.13	3.30
מבנים ומוסדות ציבור	17,273.99	6.88
מגורים ב'	148,042.47	58.96
מגורים ג'	2,602.18	1.04
שביל	971.99	0.39
שטח ציבורי פתוח	15,654.67	6.24
סה"כ	251,068.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>ג. בקומת הקרקע במגורים ב' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים ובתנאי שהשטח לא יעלה על 24 מ"ר.</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת לשימוש זה.</p> <p>ד. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם למגמות הבנוי שנקבע בתכנית ק/262.</p> <p>ב. הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.</p> <p>ג. הגגות יהיו שטוחים או משופעים.</p> <p>בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים וכיו"ב). עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.</p> <p>במבנים קיימים רשאית הועדה המקומית להיתר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הנכס להסיר, להסתיר או לשנות את מיקומו של דוד ו/או קולט שמש שהועדה מצאה כי הוא פוגע בחזות הארכיטקטונית של המבנה וסביבותיו.</p> <p>ד. בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>ה. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p> <p>ו. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>ז. תותר בניית פרגולה בלתי מקורה אחת לכל יחידת דיור. גובה מרבי 2.5 מ' ושטח מרבי 20 מ"ר.</p> <p>ח. תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.</p> <p>ט. קווי בניין יהיו עפ"י המרחקים כמפורט בטבלה 5. קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בנספח קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>י. 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>יא. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>יב. לא תותר התקנת צינורות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>יג. תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>יד. תנאי למתן היתר בנייה הוא נטיעת עץ אחד לכל 10 מ' במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך. טו. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.2 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. טז. תחול חובת גדר זמנית בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח לכל מגרש על מנת להבטיח את האזור נקי משפכי עפר או עודפי פסולת בניין. יז. מתקנים לאיסוף אשפה, תאי מחזור, ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד. יח. 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 ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות במגרש. יט. 1) כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן. 2) תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רישיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה. כ. תנאי למתן היתר בניה הוכחת יכולת מימוש כל יחידות הדיור כולל החניה הנדרשת במגרש נשוא ההיתר.</p>

4.2	מגורים ג'
-----	-----------

4.2.1	שימושים
-------	---------

	<p>מגורים. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. בקומת הקרקע במגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתכנית וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p>
--	---

4.2.2	הוראות
-------	--------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח . הבינוי יהיה בהתאם למגמות הבנוי שנקבע בתכנית ק/262 ב. הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד. ג. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אוויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים וכיו"ב). עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. במבנים קיימים רשאית</p>
---	---

4.2	מגורים ג'
	<p>הועדה המקומית להתיר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס. הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הנכס להסיר, להסתיר או לשנות את מיקומו של דוד ו/או קולט שמש שהועדה מצאה כי הוא פוגע בחזות הארכיטקטונית של המבנה וסביבותיו. ד. בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. ה. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק. ו. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. ז. תותר בניית פרגולה בלתי מקורה אחת לכל יחידת דיור. גובה מרבי 2.5 מ' ושטח מרבי 20 מ"ר. ח. תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה. ט. קווי בניין יהיו עפ"י המרחקים כמפורט בטבלה 5. קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בנספח קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אללה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5. י. 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. יא. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנים. יב. לא תותר התקנת צינורות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים של המבנה. יג. תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה. יד. תנאי למתן היתר בניה הוא נטיעת עץ אחד לכל 10 מ' במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך. טו. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.2 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. טז. תחול חובת גדר זמנית בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח לכל מגרש על מנת להבטיח את האזור נקי משפכי עפר או עודפי פסולת בניין. יז. מתקנים לאיסוף אשפה, תאי מחזור, ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד. יח. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר בניית 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 ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות במגרש. יט. 1) כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן. 2) תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רישיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה. כ. תנאי למתן היתר בניה הוכחת יכולת מימוש כל יחידות הדיור כולל החניה הנדרשת במגרש נשוא ההיתר.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ובתי ספר יסודיים. ב. מבני תרבות, ספריה ציבורית. ג. מבני חברה ומנהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ו/או מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות ומרכזי גמילה.</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>ד. מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות המקומית או ע"י מגן דוד אדום או ארגון דומה, או ע"י משרד ממשלתי. ה. מבני דת לרבות מסגדים ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח 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. 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. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה תת קרקעי, מקלטים ציבוריים, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח א. בכל השטחים הציבוריים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, 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). ב. המעברים הציבוריים יכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות ולאורכם ובאזור הישיבה תבוצע תאורה עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס הרשות המקומית. ג. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחירום במידת הצורך. ד. יותר להקים מקלטים ציבוריים בגודל מכסמלי של 25 מ"ר למקלט וחדר טרנספורמציה תת קרקעי בגודל מכסמלי של 12 מ"ר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. המבנים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנים בסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום המבנים, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרכי גישה. המבנים יחופו באבן בהתאם לקירות הפיתוח. ה. הפרשי גובה כלפי דרכים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת. ו. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פים. ז. תיאסר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק ו/או מכלי סולר בשטח הציבורי הפתוח. ח. תנאי להתיר בנייה של השטח הציבורי הפתוח הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול מיקום שטחי התארגנות, שטחים לערימת חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון</p>	



תכנון זמין
הדפסה 33



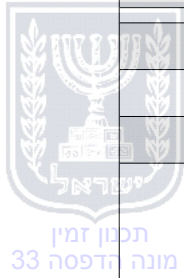
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.</p>
<p>4.5</p>	<p>טיילת</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה מוצללות, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב הטיילת.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הטיילת היא חלק מהכביש העוקף מס' 7 ומהוה נקודת קשר בין השכונה החדשה והחורשה. על פי רוב מתיישר גובה הטיילת (גם הכביש) המתוכנן עם גובה החורשה הקיימת, ולכן מוצע פיתוח מיני מלאי בחורשה לשימוש המבקרים. ביצוע הטיילת ייעשה בחד עם סלילת הכביש העוקף מס' 7. הטיילת תבוצע בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף (גיליונות מס' 4+5). במקרה של הפרש גובה של יותר מ-50 ס"מ יש לבצע קיר תומך מאבן לקט מקומית. במקרה של הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יש לחלק את הקיר לשני חלקים תוך יצירת טרסה ברוחב של 3 מ' לפחות (ראה גיליונות מס' 8 ו-9).</p>
<p>4.6</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תיאסר כל בנייה בתוך הדרך. 2. בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסה למגרשים וליציאה מהם.</p>
<p>4.7</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תיאסר כל בנייה בתוך הדרך. 2. בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסה למגרשים וליציאה מהם.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול מיקום שטחי התארגנות, שטחים לערימת חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p>
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	שטח מיועד למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, תאורה וריהוט רחוב.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כל השבילים בתכנית יתוכננו כחלק מתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שמסביב. ביצוע השבילים ייעשה בד בבד עם מתן היתרי הבנייה או עד אכלוס המבנה הראשון במתחם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (שטח) % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	1006	138	103	765	689	300	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	583	91	68	424	456	301	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	616	96	72	448	482	302	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	526	86	65	375	431	303	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	879	128	96	655	642	304	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	776	116	87	573	579	305	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	718	110	82	526	548	306	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	550	90	68	392	450	307	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	5	3	1	(1) 3	3	36	587	96	72	419	482	308	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	804	120	90	594	600	309	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1038	142	107	789	711	310	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	311	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	312	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	709	111	83	515	554	313	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	314	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	880	131	99	650	657	315	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	840	125	94	621	627	316	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	120	90	596	602	317	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	551	90	68	393	452	318	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	648	106	80	462	531	319	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1109	158	119	832	792	320	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	391	69	52	270	346	321	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1039	142	107	790	712	322	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	534	92	69	373	460	323	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	770	120	90	560	602	324	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	120	90	596	602	325	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	123	92	591	616	326	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 6	18	50	3808	534	468	2806	1336	327	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1191	170	128	893	850	329	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1010	158	118	734	789	330	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1041	152	114	775	760	332	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	488	82	62	344	410	333	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	488	82	62	344	410	334	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	714	117	88	509	585	335	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	476	80	60	336	400	336	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	480	83	62	335	413	337	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	698	109	82	507	545	338	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	627	100	75	452	502	339	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 6	18	50	3608	506	443	2659	1266	340	מגורים ג'	מגורים ג'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי							
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1053	150	113	790	752	341	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1068	153	114	801	763	342	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	775	118	89	568	592	344	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	596	98	73	425	489	345	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	636	102	76	458	509	346	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	660	103	77	480	516	347	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1352	193	145	1014	966	348	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	862	129	96	637	643	349	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	663	106	80	477	530	350	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	568	95	72	401	477	351	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1292	185	138	969	923	352	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	572	94	70	408	469	353	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	575	94	71	410	471	354	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	355	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1278	191	143	944	954	356	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1429	196	147	1086	978	357	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	40	679	106	80	493	530	358	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	674	105	79	490	527	359	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1430	200	150	1080	1000	360	מגורים ב'
5	3	3	5	1	3	6	44	1280	200	150	(2) 930	1000	361	מגורים ב'
5	3	3	5					200		50	150	1000	361	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	489	82	62	345	411	362	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	36	491	85	63	343	423	363	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	694	114	85	495	569	364	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	518	92	69	357	458	365	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	474	86	65	323	430	366	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	509	90	68	351	450	367	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	552	98	73	381	489	368	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	40	760	131	98	(2) 531	656	369	מגורים ב'
5	3	3	3					131		33	98	656	369	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	439	78	58	(2) 303	388	370	מגורים ב'
5	3	3	3					77		19	58	388	370	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	499	86	65	(2) 348	430	371	מגורים ב'
5	3	3	3					87		22	65	430	371	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	498	84	63	351	418	372	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	533	90	67	376	448	373	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	582	95	72	415	477	374	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	575	99	74	402	496	375	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	541	93	70	378	467	376	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1262	174	174	914	870	377	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1239	171	171	897	854	378	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	36	640	100	75	465	500	379	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	611	100	75	436	501	380	מגורים ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	381	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	770	120	90	560	602	382	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	383	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	384	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	470	81	61	328	405	385	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	488	84	63	341	421	386	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	387	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	786	120	90	576	600	388	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1142	163	122	857	816	389	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1142	163	122	857	816	390	מגורים	ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	36	493	90	67	336	448	391	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	491	89	67	335	447	392	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	768	120	90	558	600	393	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	514	96	72	(2) 346	480	394	מגורים	ב'
5	3	3	3					96		24	72	480	394	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	3	6	40	869	139	104	(2) 626	695	395	מגורים	ב'
5	3	3	3					139		35	104	695	395	מסחר	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	623	97	73	453	487	396	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	548	97	73	(2) 378	485	397	מגורים	ב'
5	3	3	3					97		24	73	485	397	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	573	99	74	(2) 400	494	398	מגורים	ב'
5	3	3	3					99		25	74	494	398	מסחר	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	648	101	76	471	506	399	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	800	119	90	591	597	400	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	6	40	736	121	90	(2) 525	603	401	מגורים	ב'
5	3	3	3					120		30	90	603	401	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	630	109	81	(2) 440	543	402	מגורים	ב'
5	3	3	3					108		27	81	543	402	מסחר	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	648	106	80	462	531	403	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	464	80	60	324	400	404	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	1022	160	120	(2) 742	798	405	מגורים	ב'
5	3	3	3					160		40	120	798	405	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1096	157	117	822	783	406	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	918	131	98	689	656	407	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	860	128	96	636	642	408	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	847	126	95	626	632	409	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1443	206	155	1082	1030	410	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1142	163	122	857	816	411	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1361	186	140	1035	932	412	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	478	85	63	(2) 330	423	413	מגורים	ב'
5	3	3	3					84		21	63	423	413	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	559	102	76	(2) 381	508	414	מגורים	ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
5	3	3	3				101		25	76	508	414	מסחר	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	3	3	36	446	83	63	(2) 300	417	415	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				84		21	63		417	415	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	629	111	84	(2) 434	557	416	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				112		28	84		557	416	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1006	147	110	749	734	417	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	891	133	100	658	665	419	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1333	190	143	1000	952	421	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	732	117	88	(2) 527	585	422	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				117		29	88		585	422	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	471	83	63	(2) 325	417	423	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				84		21	63		417	423	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	750	120	90	(2) 540	600	424	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				120		30	90		600	424	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	484	83	63	338	417	425	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	402	73	55	(2) 274	365	426	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				73		18	55		365	426	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	989	141	106	742	707	427	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	464	80	60	324	400	428	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	929	149	111	(2) 669	743	429	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				148		37	111		743	429	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	553	101	75	(2) 377	503	430	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				100		25	75		503	430	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	628	103	77	448	515	431	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	591	99	75	417	497	432	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	565	100	75	(2) 390	500	433	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				100		25	75		500	433	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	591	99	75	417	497	435	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	606	99	75	432	497	436	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	565	100	75	(2) 390	500	437	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				100		25	75		500	437	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	511	90	68	(2) 353	452	438	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				91		23	68		452	438	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	639	102	77	460	511	439	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1376	197	147	1032	983	440	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	914	143	107	(2) 664	714	441	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				143		36	107		714	441	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	908	153	114	(2) 641	763	442	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3				152		38	114		763	442	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	794	127	95	572	636	443	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	900	141	105	654	703	444	מגורים	מגורים ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי							
3	3	3	3	1	3 (1)	6	44	986	154	116	716	770	445	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	881	148	111	(2) 622	740	446	מגורים ב'
5	3	3	3					148		37	111	740	446	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	520	97	73	(2) 350	486	447	מגורים ב'
5	3	3	3					97		24	73	486	447	מסחר ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	481	85	64	332	425	448	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	488	80	60	348	400	449	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	504	83	62	359	413	450	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	526	86	65	375	431	451	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	610	100	75	435	500	452	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	840	120	90	630	600	453	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	702	110	82	510	548	454	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	925	132	99	694	661	455	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	580	100	75	405	500	456	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	526	98	74	(2) 354	491	457	מגורים ב'
5	3	3	3					99		25	74	491	457	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	428	80	60	(2) 288	400	458	מגורים ב'
5	3	3	3					60		20	40	400	458	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	452	80	60	312	400	459	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	552	100	75	377	502	460	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	549	100	75	374	499	461	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	574	104	78	392	522	462	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	523	95	71	357	476	463	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	692	108	81	503	541	464	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	496	90	68	(2) 338	450	465	מגורים ב'
5	3	3	3					91		23	68	450	465	מסחר ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	536	90	68	378	450	466	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	609	105	79	425	525	467	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	888	127	95	666	634	468	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	995	142	107	746	710	469	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	932	133	100	699	666	470	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	536	90	68	378	450	471	מגורים ב'
5	3	3	5	1	3	3	40	604	104	78	(2) 422	521	472	מגורים ב'
5	3	3	5					104		26	78	521	472	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	659	111	83	(2) 465	554	473	מגורים ב'
5	3	3	3					111		28	83	554	473	מסחר ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	536	90	68	378	450	474	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	640	100	75	465	500	475	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	588	101	76	(2) 411	507	476	מגורים ב'
5	3	3	3					101		25	76	507	476	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	616	106	80	(2) 430	531	477	מגורים ב'
5	3	3	3					107		27	80	531	477	מסחר ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות		שרות						
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	658	103	77	478	514	478	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	706	110	83	513	552	479	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	655	110	83	(2) 462	550	480	מגורים	ב'
5	3	3	3					111		28	83	550	480	מסחר	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	770	120	90	560	602	481	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	652	107	80	465	535	482	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1581	217	162	1202	1083	483	מגורים	ב'
5	3	3	5	1	3 (1)	3	36	496	83	63	350	417	484	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	517	89	67	361	446	485	מגורים	ב'
5	3	3	5	1	3	6	44	1124	180	135	(2) 809	899	486	מגורים	ב'
5	3	3	5					180		45	135	899	486	מסחר	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	554	93	70	391	466	487	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	771	115	86	570	576	488	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1205	165	124	916	825	489	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	6	40	827	129	97	601	646	490	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1222	167	126	929	837	491	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	405	72	54	279	358	492	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	773	118	89	566	590	493	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1120	160	120	840	800	494	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1120	160	120	840	800	495	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	773	118	89	566	590	496	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	605	99	74	432	496	497	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1051	150	113	788	750	498	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	634	104	78	452	520	499	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	829	124	93	612	618	500	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1355	194	145	1016	968	501	מגורים	ב'
6	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1086	155	116	815	776	502	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	800	119	90	591	597	503	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	815	122	91	602	608	504	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	812	121	91	600	606	505	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	819	122	92	605	611	506	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	574	99	74	401	495	507	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	575	99	74	402	496	508	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	602	99	74	429	493	509	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	40	612	100	75	437	502	510	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	40	634	104	78	452	520	511	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	603	99	74	430	494	512	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	3	36	503	87	65	351	433	513	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1107	158	119	830	790	514	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1008	144	108	756	720	516	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	636	99	75	462	497	517	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	3	36	474	82	61	331	409	518	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	3 (1)	6	44	1093	150	112	831	749	519	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	3 (1)	6	40	856	128	96	632	638	520	מגורים	ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי							
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	974	139	104	731	696	521	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	810	121	91	598	604	522	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	504	87	65	352	434	523	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	40	652	107	80	465	535	524	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	3	36	451	80	60	311	399	525	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 3	6	44	1323	189	142	992	945	526	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	953	136	102	715	681	527	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1205	172	129	904	861	528	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1327	190	142	995	948	529	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	777	116	87	574	580	530	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	699	109	82	508	546	531	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	462	80	60	322	398	532	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	486	84	63	(2) 339	419	533	מגורים ב'
5	3	3	3					84		21	63	419	533	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	632	109	82	(2) 441	545	534	מגורים ב'
5	3	3	3					109		27	82	545	534	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	594	95	71	428	475	535	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	396	70	53	273	350	536	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	40	784	129	96	(2) 559	643	537	מגורים ב'
5	3	3	3					128		32	96	643	537	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	514	89	66	(2) 359	443	538	מגורים ב'
5	3	3	3					88		22	66	443	538	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	501	84	63	354	421	539	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	1013	162	122	(2) 729	810	540	מגורים ב'
5	3	3	3					163		41	122	810	540	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	522	95	71	(2) 356	474	541	מגורים ב'
5	3	3	3					95		24	71	474	541	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	447	77	58	312	385	542	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1030	157	118	755	786	543	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	6	44	950	145	109	(2) 696	725	544	מגורים ב'
5	3	3	3					145		36	109	725	544	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	484	81	61	342	407	546	מגורים ב'
5	3	3	5	1	3	3	36	595	100	75	(2) 420	500	547	מגורים ב'
5	3	3	5					100		25	75	500	547	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	999	143	107	749	713	548	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	822	123	92	607	613	549	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	580	100	75	(2) 405	500	550	מגורים ב'
5	3	3	3					100		25	75	500	550	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	518	94	71	(2) 353	470	551	מגורים ב'
5	3	3	3					95		24	71	470	551	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	6	40	779	122	91	(2) 566	609	552	מגורים ב'
5	3	3	3					121		30	91	609	552	מסחר ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי							
5	3	3	3	1	3	6	44	1015	162	122	(2) 731	812	553	מגורים ב'
5	3	3	3					163		41	122	812	553	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	581	100	75	(2) 406	501	554	מגורים ב'
5	3	3	3					100		25	75	501	554	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	40	581	100	75	(2) 406	501	555	מגורים ב'
5	3	3	3					100		25	75	501	555	מסחר ב'
5	3	3	3	1	3	3	36	522	95	71	(2) 356	475	556	מגורים ב'
5	3	3	3					95		24	71	475	556	מסחר ב'
5	3	3	5	1	3	3	40	590	102	76	(2) 412	509	557	מגורים ב'
5	3	3	5					101		25	76	509	557	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1364	191	143	1030	954	558	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	471	81	61	329	406	559	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	646	101	76	469	504	560	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	572	94	70	408	469	561	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	784	117	88	579	585	562	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1324	189	142	993	946	563	מגורים ב'
5	5	5	5		2		40	10509		2627	7882	13136	150	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		40	2255		563	1692	2820	151	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		40	1054		364	790	1318	152	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) מעל קומה מפולשת.

(2) מעל קומה מסחרית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>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.</p>	
<p>6.2</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית. תנאים להיתר בנייה: גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".</p>	
<p>6.3</p>	<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. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. 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. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. תנאים להיתר בנייה: חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב. הוספת גנרטור לתחנה הדרום-מזרחית של כפר קאסם.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.5	בניה ירוקה
<p>בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב/4 להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה:</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש הבנוי 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 וכד') ושיפוע המגרש יוביל אליו. שימוש בחומר גמר ריצופי המאפשר חלחול.</p> <p>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. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש. לא תתאפשר הזרמת מי גשמים למערכת הניקוז העירונית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.6	חשמל																														
<p>תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה 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>																															
<table border="0"> <tr> <td>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table>		1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		2.00 מ'	2.25 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.75 מ'	1.50 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.50 מ'	4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח פתוח	-	20.00 מ'	(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')			5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																													
	2.00 מ'	2.25 מ'																													
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.75 מ'	1.50 מ'																													
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	6.50 מ'																													
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																													
4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																															
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'																													
בשטח פתוח	-	20.00 מ'																													
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																															
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'																													



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.7	תשתיות
<p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.8
<p>תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה לכל שטח התכנית בוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה על כל שטח התכנית יהיו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שדרוג תחנת שאיבה דרומית של כפר קאסם. 2. שדרוג תחנת שאיבה ראשית של כפר קאסם. 3. שדרוג תחנה ג' בראש העין. 4. הקמת תחנת ביוב דרומית-מזרחית בדרום כפר קאסם, לאחר אישור תכנית סטטוטורית ותכנון הנדסי לתחנה זו. 5. סיום ביצוע קו ביוב מאסף דרומי. 6. סיום ביצוע קו ביוב מחבר מכפר קאסם לראש העין. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

איחוד וחלוקה	6.9
באישור הוועדה המקומית ניתן לאחד מגרשים.	

איחוד וחלוקה	6.10
באישור הוועדה המקומית ניתן לאחד ולפצל מגרשים, בתנאי שלאחר האיחוד והפיצול לא יקטנו שטחי המגרשים החדשים מגודל מגרש מזערי בהתאם לתנאים בטבלה בפרק 5.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.11
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	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>בשטח המיועד לבניה קיימים עצים אשר ייעודם ייקבע עפ"י דרישת פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת בזמן היתרים.</p> <p>תנאי לרישוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח. ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. ג. בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>	



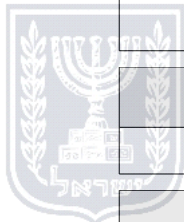
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

אקוסיטיקה	6.13
לא יינתן היתר בנייה לכל שימוש העלול ליצור מטרד אקוסטי, אלא אם הבקשה מפרטת את אמצעי המיגון האקוסטיים הנחוצים והמתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי) להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי למבנה מגורים, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים ("רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק) התש"ו-1990	

פסולת בניין	6.14
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה. 	

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.</p> <p>ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.</p> <p>3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.</p> <p>4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הוועדה המקומית תתנה את היתר הבניה התחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.</p> <p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <p>1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.</p> <p>3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>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.</p> <p>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. לא יעלה הגובה המרבי על הגובה המוחלט (גובה במטרים מעל פני הים כמשמעו בפקודת המדידות) של 190 מ'.</p> <p>תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבלי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
<p align="center">תנועה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>קוטר מעגלי התנועה שבשטח התכנית לא יפחת מ 32 מ' וזאת על מנת לאפשר מעבר אוטובוסים.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים,</p>	

זיקת הנאה	6.18
כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים. במגרשים בהם יעברו קווי 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.	
היטל השבחה	6.19
היטל השבחה יגבה ע"פי חוק.	
הריסות ופינויים	6.20
תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33