

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0111708

הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח

מרכז

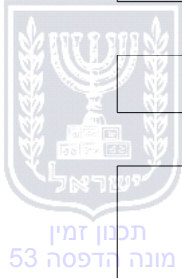
מחוז

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 בעיר כפר קאסם, על קרקע שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלויות פרטיות.

התכנית ממוקמת בחלק המזרחי של העיר כפר קאסם, סמוך לקו הירוק, ובטופוגרפיה המשתפלת בתלילות יחסית לוואדי שצירו למעשה הקו הירוק עצמו וממזרח לשטחים הבנויים בעיר. שטח המתחם הכולל כ- 254.156 דונם, לא כולל השטח החקלאי המיועד כאזור הפרדה בין תחומי השיפוט, ומסומן בתכנית המתאר לעיר כפר קאסם כמתחם מס' 1.

השכונה נשענת על מערכת דרכים ראשית שהותוותה בתכנית המתאר:

- א. דרך צומת אפק אל הרחוב הראשי ומשם דרך כביש מאושר ברוחב 17 מ' או דרך מערכת הדרכים בתוך העיר.
- ב. דרך מחלף שער שומרון וכביש אורנית עד אותו כביש שהוזכר קודם.
- ג. דרך המחלף המתוכנן ביציאה המזרחית לאזור התעשייה אפק ומשם דרך כביש שהותווה בתכניות המאושרות ק/262 ו-ק/261.

הבעלות על השטח מתחלקת כמעט שווה בשווה בין המדינה ופרטיים שבהם יש להימנע, ככל שניתן, מהפקעה החורגת מ-40%.

הגבהים בשטח נעים בין 100 מ' - 140 מ' מפני הים בשיפוע בינוני לכוון הוואדי המקומי. מצב מאושר, כמסומן בתכנית המדידה למצב המאושר:

א. מחסנים חקלאיים וסככות.

ב. בתחום התכנית קיימים שני אזורים בהם קיימות חורשות, כאשר הבולט מבניהם חורשה של עצי אורן בפסגת הגבעה הדרומית, ובחלק הצפוני התחתון הסמוך לוואדי.

הצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר המחוזית ובתכנית המתאר המקומית ק/2/3000 היא 7 י"ח לדונם נטו.

הצפיפות הממוצעת בתכנית זו היא כ-7 יח"ד/דונם נטו, כאשר השטחים בבעלות פרטית מוצעים לפיתוח במתכונת של בנייה משפחתית עצמית ובצפיפויות נמוכות יותר ודפוסי מגורים מסורתיים, של בניה רב דורית שמחייבת תכנון זהה של 4 או 8 יח"ד במגרש, כאשר המגרשים ל-4 יח"ד הם בגודל של עד 599 מ"ר וגודל המגרש המזערי הוא 350 מ"ר, ואילו המגרשים של 8 יח"ד הם בגודל מ-600 מ"ר ומעלה.

שטחי המדינה מוצעים לפיתוח בצפיפות גבוהה יותר ובבניה בגובה של 7 קומות מעל מפלס הכניסה. בהתאם לשיפוע הקרקע יותר להקים מבנים של 24 יח"ד במגרש בגובה של 7 קומות כולל קומת הכניסה ו-1 מתחת לכניסה העליונה, וגודל מגרש מינימלי לבניה רוויה הוא כ-1600.0 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח

451-0111708

מספר התכנית

254.156 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
198200	קואורדינאטה X
668690	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לכביש 5, באזור המזרחי לעיר 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר קאסם

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
25-27, 30, 34	28-29, 31, 33, 39, 41-43	חלק	מוסדר	8881
1-2, 16, 23, 25-26, 31	3-15, 17, 24, 33-35	חלק	מוסדר	8884

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

ירוש שומרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



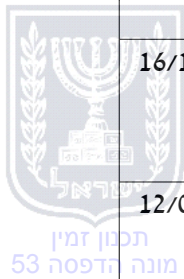
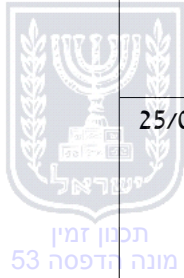
תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלייה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
12/11/2003	284	5236	השטח מיועד בתמ"מ לפיתוח עירוני.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
08/08/1993		4132	שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ויעודים אחרים.	שינוי	אפ/ 100
16/12/2014	1995	6944	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 3000 / 2.	כפיפות	ק/ 3000 / 2
12/06/2017	6676	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0119628.	כפיפות	451-0119628



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד עאמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מחמוד עאמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		01/07/2016	מחמוד עאמר	26/06/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		01/07/2016	עודד גלרון	28/08/2016	נספח בינוי כללי גליון מס. 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500		01/07/2016	עודד גלרון	28/08/2016	נספח בינוי קטעים 4,5,6 גליון מס. 2	לא
בינוי	מנחה	1: 500		01/07/2016	עודד גלרון	02/10/2016	נספח בינוי קטעים 1,2,3 גליון מס. 3	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		01/07/2016	עודד גלרון	28/08/2016	נספח בינוי חתכים גליון מס. 4	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		09/11/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1000		09/11/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			19/10/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	פרשה טכנית - מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		09/11/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		12	19/10/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	ניהול מי נגר	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		19/10/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה		9	19/10/2016	גיסאן עבדאלחי	10/11/2016	בדיקת השלכות תחבורתיות - בדיקה מקדימה	לא
קומפילציה	מנחה	1: 5000		20/09/2014	מחמוד עאמר	02/10/2016	כפר קאסם כללי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		31/12/2017	אדיר אלווס	21/02/2018	שמירה על עצים בוגרים-1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		31/12/2017	אדיר אלווס	21/02/2018	שמירה על עצים בוגרים-2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	32	31/12/2017	אדיר אלווס	21/02/2018	שמירה על עצים בוגרים-3	לא
סביבה ונוף	מנחה		30	01/07/2016	יסמין מחיול	02/10/2016	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		01/07/2016	יסמין מחיול	28/08/2016	נספח נופי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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	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	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
	יועץ	עודד גלרון	83518	עודד גלרון אדריכלות	תל אביב- יפו	פייבל		03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com
	יועץ נופי	יסמין מחיול	35760	משרד אדריכלות נוף	נצרת	שכ חאלת א- דיר		04-6466401	04-6467119	y_mak@barak.net.il
	יועץ תחבורה	ג'יסאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il
	יועץ תשתיות	ג'יסאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il
	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9071446	03-9071446	madharisa@wall.com

(1) כתובת: הנורית 102 מושב חגור מיקוד: 4587000.



משרד
תכנון ופיקוח
53 הדפסה



משרד
תכנון ופיקוח
53 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה באזור המזרחי לעיר כפר קאסם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור. התווית דרכים, דרכים משולבות ושבילים. שינוי של חלק מייעוד מתקנים הנדסיים לייעוד שטח ציבורי פתוח. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. קביעת חזית מסחרית. קביעת הוראות וזכויות בניה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי'. קביעת הנחיות סביבתיות. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 53**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	305 - 300
דרך משולבת	315 - 310
טיילת	341
מבנים ומוסדות ציבור	6 - 1
מגורים ב'	236 - 213, 211 - 195, 182 - 53, 47 - 18
מגורים ג'	263 - 253
מתקנים הנדסיים	340
שביל	328 - 320
שטח ציבורי פתוח	16 - 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים ב'	29 - 33, 40 - 42, 54 - 58, 61, 68 - 71, 77, 80, 106, 107, 111 - 115, 178 - 172, 143 - 133
חזית מסחרית	מגורים ג'	253 - 263
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	דרך משולבת	312
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ב'	19 - 21, 27, 59, 66, 72, 73, 76, 84, 85, 88, 110, 143, 144
להריסה	שביל	325
קו בנין עילי	מגורים ב'	29 - 33, 40 - 42, 54 - 58, 61, 69 - 71, 106, 107, 111 - 115, 137 - 143
קו בנין עילי	מגורים ג'	253

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	254,156	100
סה"כ	254,156	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	48,603.39	19.12
דרך משולבת	8,239.85	3.24
טיילת	3,725.13	1.47
מבנים ומוסדות ציבור	20,898.19	8.22
מגורים ב'	126,333.5	49.71
מגורים ג'	23,942.8	9.42
מתקנים הנדסיים	1,519.67	0.60
שביל	2,516.24	0.99
שטח ציבורי פתוח	18,377.1	7.23
סה"כ	254,155.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>בקומת הקרקע במגורים ב' 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 לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>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> <p>יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אנטנות</p> <p>תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רשיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו שטוחים או משופעים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>תותר בניית מבני חניה, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחומרי 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.</p>
ו	קווי בנין

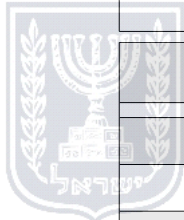
4.1	מגורים ב'
	<p>לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>במבנים קיימים שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון, פינוי בניה לא חוקית בשטחים הציבוריים בתחום התכנית. בנוסף, תנאי להיתר בניה במגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.</p>
ח	<p>מתקנים זמניים</p> <p>תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>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 לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>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. יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אנטנות</p> <p>תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה. 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. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רשיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה.
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.</p>

4.2	מגורים ג'
ד	<p>גגות הגגות יהיו שטוחים.</p>
ה	<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. תותר בניית מבני חניה, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחומרי 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.</p>
ו	<p>קווי בנין לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה ראשון, פינוי בניה לא חוקית בשטחים הציבוריים בתחום התכנית. בנוסף, תנאי להיתר בניה במגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.</p>
4.3 מתקנים הנדסיים	
4.3.1	<p>שימושים השטח ישמש ל - - מיועד להקמת מכון שאיבה לביוב בלבד (על מתקניו הנלווים), לפי ההנחיות התקפות למשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. - בשטח התחנה מותר להתקין גנרטור חשמל, משאבות לביוב, מאצרה למיכל דלק, מתקן לנטרול ריחות, מגוב מכני, ציוד הנדסי, מערכות מים ומערכות חשמל ופיקוד.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות המתקן ההנדסי יהיה במבנה אחד, לפי תכנית הבינוי. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה.</p>
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ובתי ספר יסודיים. מבני תרבות, ספרייה ציבורית. מבני חברה ומנהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ו/או מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות ומרכזי גמילה.</p>

	4.4
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות המקומית או ע"י מגן דוד אדום או דומה, או ע"י משרד ממשלתי. מבני דת לרבות מסגדים ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.</p>	
	4.4.2
	הוראות
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים בנויה אבן. ב. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים: חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים. נטיעות ואופי הטיפול הנופי. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין. ג. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p>	א
	4.5
	שטח ציבורי פתוח
	4.5.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p>	
	4.5.2
	הוראות
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>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. ד. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחירום במידת הצורך. 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. יותר להקים חדרי טרנספורמציה בשצ"פ בגודל מכסמלי של 12 מ"ר. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים. ו. כ- 50% משטח השצ"פ בתא שטח 12 יוקצה לנטיעת עצים.</p>	א
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. בביצוע כבישים ובתחומי מגרשים פרטיים הנושקים לשצ"פ, יש לבצע את העבודה ע"י כלונסאות לצורך הקטנת רוחב החפירות. זאת, כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופגיעה בשטחים</p>	ב

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>הגובלים בתשתיות שונות. ב. יש לבצע גידור היקפי מסביב לשצ"פ הכולל עצים לשימור עד להתחלת עבודות הפיתוח הסופיות בשצ"פ.</p>	
<p>טיילת</p>	<p>4.6</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>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>הטיילת תבוצע בהתאם להנחיות מהנדס העירייה. במקרה של הפרש גובה של יותר מ-50 ס"מ יש לבצע קיר תומך מאבן מקומית. במקרה של הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יש לחלק את הקיר לשני חלקים תוך יצירת טרסה ברוחב של 3 מ' לפחות.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</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>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. דרכים יכללו מדרכות ומעברים להולכי רגל. תנאי להיתר בנייה של הדרך הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תכלול חתכים, תשתיות הנדרשות לאורך הדרך, נקודות מנוחה וצל לאורכה, תכנית צמחיה והשקיה. ב. בתחום המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש להבטיח כי העצים לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם. ג. בכבישים שלאורכם מוצעת חנייה, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. במרווח בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם נטיעות של עצים בעלי שורשים לא תוקפניים. ד. רוחב המדרכות באזורי השב"צ והחזית המסחרית יהיה לפחות 3.0 מ'.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל ולחניה.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	<p>א</p>

4.8	דרך משולבת
	התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים.
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
	כל השבילים בתכנית יתוכננו כחלק מתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שמסביב. ביצוע השבילים ייעשה בד בבד עם מתן היתרי הבנייה או עד האכלוס המבנה הראשון



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'	מגורים	18	459	588	110	110	38	4	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	19	1131	1674	271	271	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	20	1095	1621	263	263	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	21	901	1333	216	216	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	22	705	1043	169	169	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	23	1148	1699	276	276	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	24	659	975	158	158	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	25	928	1373	223	223	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	26	863	1277	207	207	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	27	858	1270	206	206	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	28	556	712	133	133	38	4	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	29	990	1465	238	238	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	29	990	(3) 149	59		208							
מגורים ב'	מגורים	30	889	1316	213	213	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	30	889	(3) 133	53		186							
מגורים ב'	מגורים	31	878	1299	211	211	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	31	878	(3) 132	53		185							
מגורים ב'	מגורים	32	723	1070	174	174	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	32	723	(3) 108	43		151							
מגורים ב'	מגורים	33	739	1094	177	177	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	33	739	(3) 111	44		155							
מגורים ב'	מגורים	34	795	1177	191	191	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	35	893	1322	214	214	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	36	898	1329	216	216	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	37	726	1074	174	174	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	38	713	1055	171	171	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	39	608	900	146	146	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	40	603	892	145	145	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	40	603	(3) 90	35		126							
מגורים ב'	מגורים	41	476	609	114	114	38	4	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	41	476	(3) 71	29		100							
מגורים ב'	מגורים	42	592	758	142	142	38	4	1	3	3	5		
מגורים ב'	מסחר	42	592	(3) 89	36		125							
מגורים ב'	מגורים	43	709	1049	170	170	43	8	1	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים	44	591	756	142	142	38	4	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	45	1064	1575	255	255	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	46	620	918	149	149	43	8	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	47	496	635	119	119	38	4	1	3	3	5		
מגורים ב'	מגורים	53	638	944	153	153	43	8	1	3	3	5		

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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	5	1	(2) 4	8	43	1628	79	190	190	1169	790	54	מגורים ב'
5	3	3	5					166			47	(3) 119	790	54	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1474	72	172	172	1058	715	55	מגורים ב'
5	3	3	3					150			43	(3) 107	715	55	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1487	72	173	173	1069	722	56	מגורים ב'
5	3	3	3					151			43	(3) 108	722	56	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1703	83	198	198	1224	827	57	מגורים ב'
5	3	3	3					174			50	(3) 124	827	57	מסחר ב'
5	3	5	3	1	(2) 4	8	43	1709	83	199	199	1228	830	58	מגורים ב'
5	3	5	3					175			50	(3) 125	830	58	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1630	79	190	190	1171	791	59	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1551	75	181	181	1114	753	60	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(2) 4	8	43	1261	61	147	147	906	612	61	מגורים ב'
5	3	3	5					129			37	(3) 92	612	61	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1279	62	149	149	919	621	62	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1305	63	152	152	938	634	63	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	875	47	113	113	602	470	64	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	4	38	1016	55	131	131	699	546	65	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1113	60	144	144	765	598	66	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	945	51	122	122	650	508	67	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	2060	100	240	240	1480	1000	68	מגורים ב'
5	3	3	3					210			60	(3) 150	1000	68	מסחר ב'
5	3	3	5	1	(2) 4	8	43	1338	65	156	156	961	649	69	מגורים ב'
5	3	3	5					136			39	(3) 97	649	69	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1066	57	138	138	733	573	70	מגורים ב'
5	3	3	3					120			34	(3) 86	573	70	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1056	57	136	136	727	568	71	מגורים ב'
5	3	3	3					119			34	(3) 85	568	71	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	931	50	120	120	641	501	72	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	858	46	111	111	590	461	73	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	831	45	107	107	572	447	74	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	753	41	97	97	518	405	75	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	753	41	97	97	518	405	76	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1077	58	139	139	741	579	77	מגורים ב'
5	3	3	3					122			35	(3) 87	579	77	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1005	54	130	130	691	540	78	מגורים ב'
5	3	3	3					113			32	(3) 81	540	78	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1929	94	225	225	1385	936	79	מגורים ב'
5	3	3	3					196			56	(3) 140	936	79	מסחר ב'
5	3	3	5	1	(2) 4	4	38	1076	58	139	139	740	578	80	מגורים ב'
5	3	3	5					122			35	(3) 87	578	80	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	924	50	119	119	636	497	81	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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	750	40	97	97	516	403	82	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	745	40	96	96	513	401	83	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2360	115	275	275	1695	1145	84	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2593	126	302	302	1863	1259	85	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1092	59	141	141	751	587	86	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1826	89	213	213	1311	886	87	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1254	61	146	146	901	609	88	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	769	41	99	99	530	414	89	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	919	49	119	119	632	494	90	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	930	50	120	120	640	500	91	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	929	50	120	120	639	499	92	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1032	56	133	133	710	555	93	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	959	52	124	124	659	515	94	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1236	60	144	144	888	600	95	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1115	60	144	144	767	599	96	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1490	72	174	174	1070	723	97	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2600	126	303	303	1868	1262	98	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	4	38	1006	54	130	130	692	541	99	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	751	40	97	97	517	404	100	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	737	40	95	95	507	396	101	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2057	100	240	240	1477	998	102	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1347	65	157	157	968	654	103	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1294	63	151	151	929	628	104	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	922	50	119	119	634	495	105	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	941	51	121	121	648	506	106	מגורים ב'
5	3	3	3					106			30	(3) 76	506	106	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1032	56	133	133	710	555	107	מגורים ב'
5	3	3	3					116			33	(3) 83	555	107	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	862	46	111	111	594	464	108	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	852	46	110	110	586	458	109	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	807	43	104	104	556	434	110	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	809	44	104	104	557	435	111	מגורים ב'
5	3	3	3					91			26	(3) 65	435	111	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	861	46	111	111	593	463	112	מגורים ב'
5	3	3	3					97			28	(3) 69	463	112	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	851	46	110	110	585	457	113	מגורים ב'
5	3	3	3					96			27	(3) 69	457	113	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	866	47	112	112	595	465	114	מגורים ב'
5	3	3	3					98			28	(3) 70	465	114	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	876	47	113	113	603	471	115	מגורים ב'
5	3	3	3					99			28	(3) 71	471	115	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	848	46	109	109	584	456	116	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	897	48	116	116	617	482	117	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	851	46	110	110	585	457	118	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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	848	46	109	109	584	456	119	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	902	49	116	116	621	485	120	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	813	44	105	105	559	437	121	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	744	40	96	96	512	400	122	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	783	42	101	101	539	421	123	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	744	40	96	96	512	400	124	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	744	40	96	96	512	400	125	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	798	43	103	103	549	429	126	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	913	49	118	118	628	491	127	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	908	49	117	117	625	488	128	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	882	47	114	114	607	474	129	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	900	48	116	116	620	484	130	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	820	44	106	106	564	441	131	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	804	43	104	104	553	432	132	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(2) 3	4	38	919	49	119	119	632	494	133	מגורים ב'
5	3	3	5					104			30	(3) 74	494	133	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	690	37	89	89	475	371	134	מגורים ב'
5	3	3	3					78			22	(3) 56	371	134	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	701	38	90	90	483	377	135	מגורים ב'
5	3	3	3					80			23	(3) 57	377	135	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	1012	54	131	131	696	544	136	מגורים ב'
5	3	3	3					92			33	(3) 82	544	136	מסחר ב'
5	3	3	5	1	(2) 4	4	38	789	42	102	102	543	424	137	מגורים ב'
5	3	3	5					89			25	(3) 64	424	137	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	870	47	112	112	599	468	138	מגורים ב'
5	3	3	3					98			28	(3) 70	468	138	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	945	51	122	122	650	508	139	מגורים ב'
5	3	3	3					106			30	(3) 76	508	139	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	939	51	121	121	646	505	140	מגורים ב'
5	3	3	3					106			30	(3) 76	505	140	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	912	49	118	118	627	490	141	מגורים ב'
5	3	3	3					103			29	(3) 74	490	141	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1424	69	166	166	1023	691	142	מגורים ב'
5	3	3	3					145			41	(3) 104	691	142	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	966	52	125	125	664	519	143	מגורים ב'
5	3	3	3					109			31	(3) 78	519	143	מסחר ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	963	52	124	124	663	518	144	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1434	70	167	167	1030	696	145	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	941	51	121	121	648	506	146	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	969	52	125	125	667	521	147	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	944	51	122	122	649	507	148	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1037	56	134	134	713	557	149	מגורים ב'
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	869	47	112	112	598	467	150	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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	3	1	(1) 4	4	38	844	45	109	109	581	454	151	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1066	57	138	138	733	573	152	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1606	78	187	187	1154	780	153	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1525	74	178	178	1095	740	154	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1439	70	168	168	1033	698	155	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1595	77	186	186	1146	774	156	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1874	91	218	218	1347	910	157	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1831	89	213	213	1316	889	158	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1873	91	218	218	1345	909	159	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1896	92	221	221	1362	920	160	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1915	93	223	223	1376	930	161	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2447	119	285	285	1758	1188	162	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1608	78	187	187	1156	781	163	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	909	49	117	117	626	489	164	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	900	48	116	116	620	484	165	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	937	50	121	121	645	504	166	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	902	49	116	116	621	485	167	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	836	45	108	108	575	449	168	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	900	48	116	116	620	484	169	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1002	54	129	129	690	539	170	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1347	65	157	157	968	654	171	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(2) 4	8	43	1497	73	174	174	1076	727	172	מגורים ב'
5	3	3	5					153			44	(3) 109	727	172	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	4	38	969	52	125	125	667	521	173	מגורים ב'
5	3	3	3					109			31	(3) 78	521	173	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1408	68	164	164	1012	684	174	מגורים ב'
5	3	3	3					144			41	(3) 103	684	174	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1522	74	177	177	1094	739	175	מגורים ב'
5	3	3	3					155			44	(3) 111	739	175	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1663	81	194	194	1194	807	176	מגורים ב'
5	3	3	3					169			48	(3) 121	807	176	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1708	83	199	199	1227	829	177	מגורים ב'
5	3	3	3					174			50	(3) 124	829	177	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(2) 4	8	43	1734	84	202	202	1246	842	178	מגורים ב'
5	3	3	3					177			51	(3) 126	842	178	מסחר ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1693	82	197	197	1217	822	179	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1598	78	186	186	1148	776	180	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1563	76	182	182	1123	759	181	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1474	72	172	172	1058	715	182	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1023	55	132	132	704	550	195	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1041	56	134	134	717	560	196	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1041	56	134	134	717	560	197	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1022	55	132	132	703	549	198	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1023	55	132	132	704	550	199	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 לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1023	55	132	132	704	550	200	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1017	55	131	131	700	547	201	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	969	52	125	125	667	521	202	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	995	54	128	128	685	535	203	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1029	55	133	133	708	553	204	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1009	54	130	130	695	543	205	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1038	56	134	134	714	558	206	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1313	64	153	153	943	637	207	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1324	64	154	154	952	643	208	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1484	72	173	173	1066	720	209	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1562	76	182	182	1122	758	210	מגורים ב'
5	3	5	3	1	(1) 4	8	43	1685	82	196	196	1211	818	211	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	8	43	1281	62	149	149	921	622	213	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1264	61	147	147	909	614	214	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1088	59	140	140	749	585	215	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1017	55	131	131	700	547	216	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	970	52	125	125	668	522	217	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	978	53	126	126	673	526	218	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	973	52	126	126	669	523	219	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	970	52	125	125	668	522	220	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	947	51	122	122	652	509	221	מגורים ב'
5	3	5	5	1	(1) 4	8	43	1443	70	168	168	1037	701	222	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1092	59	141	141	751	587	223	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	947	51	122	122	652	509	224	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	945	51	122	122	650	508	225	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	969	52	125	125	667	521	226	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1015	55	131	131	698	545	227	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	4	38	1055	57	136	136	726	567	228	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1357	66	158	158	975	659	229	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	8	43	1399	68	163	163	1005	679	230	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	8	43	1812	88	211	211	1302	880	231	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	2447	119	285	285	1758	1188	232	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1503	73	175	175	1080	730	233	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 4	8	43	1351	66	157	157	971	656	234	מגורים ב'
5	3	3	5	1	(1) 4	4	38	962	52	124	124	662	517	235	מגורים ב'
5	3	3	3	1	(1) 3	4	38	998	54	129	129	686	536	236	מגורים ב'
5	5	5	5	2	(2) 7	14	50	4610	147	690	690	3083	1468	253	מגורים ג'
5	5	5	5					441			147	(3) 294	1468	253	מסחר
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	6956	222	1041	1041	4652	2215	254	מגורים ג'
5	5	5	5					665			222	(3) 443	2215	254	מסחר
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	5954	190	891	891	3982	1896	255	מגורים ג'
5	5	5	5					569			190	(3) 379	1896	255	מסחר
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	5504	175	824	824	3681	1753	256	מגורים ג'
5	5	5	5					526			175	(3) 351	1753	256	מסחר

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 לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	5354	171	801	801	3581	1705	257	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					512			171	(3) 341	1705	257	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	5800	185	868	868	3879	1847	258	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					554			185	(3) 369	1847	258	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	7108	226	1064	1064	4754	2264	259	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					679			226	(3) 453	2264	259	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	8446	269	1264	1264	5649	2690	260	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					807			269	(3) 538	2690	260	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	11672	372	1747	1747	7806	3717	261	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					1115			372	(3) 743	3717	261	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	5954	190	891	891	3982	1896	262	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					569			190	(3) 379	1896	262	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5	2	(2) 7	24	50	7824	249	1171	1171	5233	2492	263	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	5					747			249	(3) 498	2492	263	מסחר ג'	מגורים ג'
5	5	5	5		2		50	2597			519	2078	2597	1		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		50	12063			2413	9650	12063	2		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		50	1751			350	1402	1752	3		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		50	1814			363	1451	1814	4		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		50	1135			227	908	1135	5		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2		50	1537			307	1230	1537	6		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	1		15	(4) 902		(4) 664		(4) 238	1520	340		מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.

ב. במגורים ב' ללא חזית מסחרית יותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. במגורים ב' עם חזית מסחרית יותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל קומת מסחר עם תוספת 15% כשטח עיקרי.
ד. יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומה מפולשת.
- (2) מעל קומת מסחר.
- (3) מסחר בקומת הקרקע.
- (4) הזכויות של ייעוד זה הינן בהתאם לתכנית מאושרת מס' 451-0119628..



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול את כל פרטי החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, תכנון זמין מונה הדפסה 53</p> <p>מערך הפריקה והטעינה, מכפילי חנייה לפי הצורך, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p>ה. במדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ' יש לתאם כניסות לבתים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 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').</p> <p>- מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים.</p> <p>- כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש. לא תתאפשר הזרמת מי גשמים למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה לכל שטח התכנית בוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</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>6.5</p>

6.5

חשמל

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.

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'

6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.6

ביוב:

- 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 לבלאי 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 לבלאי 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.

ניקוז:

- 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 השייחה, 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.

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>נספח הניקוז יכלול הנחיות לשימור מי נגר בהתאם לסעיף 22 פרק ד' בהוראות תמ"א/34/ב/4 ובתיאום עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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". תברואה: - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. 	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<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> <ul 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>	
<p>6.10 אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <ul 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. 	



פסולת בניין	6.11
<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 מקומית.</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט. 3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות. 4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הוועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המסמך הסביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו <p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4. 2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל. 3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבניה. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

פיקוד העורף	6.12
	תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

קולטי שמש על הגג	6.13
<p>א. בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים).</p> <p>ב. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.</p> <p>ג. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ד. במבנים קיימים רשאית הועדה המקומית להתיר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס, ובנוסף רשאית הועדה המקומית 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>- תנאי להיתר בניה - גמר ביצוע תחנה מזרחית, שדרוג תחנת שאיבת שפכים ראשית בכפר קאסם וחיבור בפועל למערכת ביוב של ראש העין (לקו ביוב אחרי תחנת שאיבת שפכים ג') והשלמת תגבור אספקת מים לכפר קאסם. - יש לשמור ברדיוס 50 מטרים מתחנת השאיבה ללא מבנה מגורים או מבני ציבור. - היתר הבנייה יציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p>	
<p>6.16 זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>- תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים. - במגרשים בהם יעברו 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.</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p>6.18 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.18</p>
<p>מתן היתר בניה וממוש זכויות הבניה בתא שטח בו מצוי מבנה/גדר המסומן בתשריט התכנית להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בפועל.</p>	
<p>6.19 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.19</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 בגין גובה המגנל"ה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות על גג המבנה, מתקני עזר, דודי שמש וכו', הינו +190 מ' מעל פני הים. הגובה המירבי למיכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים/אנטנות, מנופים ועגונים נמוך ב-15 מ' והינו +175 מ' מעל פני הים. תנאי לאישור העמדת עגורים/ מנופים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
<p>6.20 מעליות</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכול בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>6.21 היטל השבחה</p>	<p>6.21</p>
<p>היטל השבחה עפ"י דין.</p>	



6.22 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יינתנו היתרים עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח 60% מהשצ"פ בתכנית.
2	יינתנו היתרים עד 85% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח כל השצ"פ בתכנית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53