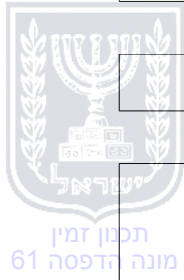


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1078

כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תכנון עבור שכונת מגורים בהיקף של 1626 יח"ד בחלק הצפוני של כפר קאסם. שטח התכנית 349 דונם, בצפיפות של כ- 9 יח"ד לדונם נטו, בתחום השיפוט של הרשות המקומית כפר קאסם. התכנית מפרטת את מתחמים 6 ו-7 בתכנית המתאר הכוללנית של כפר קאסם מסי' ק/3000/2 המאושרת משנת 2014.

מטרת התכנית:

יצירת מתחם אשר יספק פתרונות לדיור עבור תושבי היישוב. הרחבת היישוב הקיים בדגש על פיתוח מרקם עירוני, ויצירת מרחב עירוני איכותי הכולל שטחים ירוקים מפותחים מבני ציבור ושטחי מסחר.

גבולות המתחם:

המשך הרצף העירוני של היישוב בחלק הצפוני והמערבי ממזרח הצמודות לדרך עתידית המובילה לכפר ברא.

עקרונות התכנון:

תכנון הוליסטי שיאפשר התרחבות של היישוב הקיים תוך התחשבות בצרכי האוכלוסייה הייחודיים בהם: מגורים, מסחר ושטחי הציבור.

הסדרת מבנים קיימים בשכונה ונתינת אפשרות לבעלים לממש תוספת יחידות דיור תוך שמירה ככל שניתן על האחידות והמרקם אורבני המתוכנן.

מתן מענה למחסור בדירות לאוכלוסייה הערבית באמצעות בניה רוויה על קרקעות מדינה. לאפשר כניסה של זוגות צעירים לשכונה על ידי הקצאה של 10% מסך יחידות הדיור לדירות קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1078

1.2 שטח התכנית 349.166 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197125
קואורדינאטה Y	669875

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב הישוב, מדרום לכפר ברא

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

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8868	מוסדר	חלק	40	36-39, 41, 116
8871	מוסדר	חלק	1-13, 15, 18-19, 28, 77-79, 82-83, 120-122, 124, 127-128, 132, 134-137, 139-140	16-17, 20-21, 25, 27, 29, 32, 80-81, 84, 93-94, 99, 115, 117-118, 138
8872	מוסדר	חלק	81	25-28, 30-34, 47, 71
8873	מוסדר	חלק	185	69-77, 126, 145-148, 152, 184

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

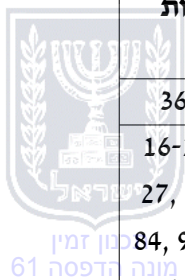
לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנדריי קרישן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנדריי קרישן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נוף - גיליון 5 מתוך 5 חתכים	16: 49 03/06/2019	ורד אושר	02/06/2019	5	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		10: 15 19/11/2018	אנדריי קרישן	19/11/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		10: 17 25/07/2018	אירנה צ'צ'יק	01/05/2018	7		מנחה	ביוב
לא	חוות דעת שמאית לאיחוד וחלוקה-פרוגרמה	12: 21 26/11/2018	מאיר גרון	08/11/2018	10		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון חתומה ע"י השמאי	12: 19 04/06/2019	מאיר גרון	04/06/2019	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 37 02/07/2018	אירנה צ'צ'יק	08/05/2018	5		מנחה	מים
לא		13: 08 26/11/2018	משה צ'וברוצקי	26/11/2018	46		מנחה	ניקוז
לא	מסמך סביבתי - חלק 1 מתוך 3	15: 25 02/07/2018	קובי אלון	28/06/2018	63		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי - חלק 2 מתוך 3	15: 27 02/07/2018	קובי אלון	28/06/2018	78		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי - חלק 3 מתוך 3	15: 31 02/07/2018	קובי אלון	28/06/2018	59		מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 27 28/06/2018	דורון קופמן	28/06/2018	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		16: 15 02/07/2018	עודד יפה	02/07/2018	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 54 03/06/2019	אירנה צ'צ'יק	22/05/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תכנית וחתכים	16: 14 03/06/2019	אנדריי קרישן	02/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מיקום תחנות שנאים מוצע	16: 03 03/06/2019	מיכל ניב	02/06/2019	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא		15: 48 03/06/2019	אירנה צ'צ'יק	22/05/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		10: 33 05/06/2019	אנדריי קרישן	04/06/2019	1	1: 1250	מנחה	מפת בעלויות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון 1 מתוך 3 מפת אגני היקוות על רקע תרשים הסביבה, מיקום הפרויקט על רקע תשריט תמ"א/34 ב/3, מיקום הפרויקט על רקע תשריט תמ"א/34 ב/4.	12:03 26/11/2018	משה צ'וברוצקי	04/03/2018	1	1:25000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	גיליון 2 מתוך 3 מערכת ניקוז מוצעת	16:07 03/06/2019	משה צ'וברוצקי	02/06/2019	2	1:1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	גיליון 3 מתוך 3 חתכים	16:10 03/06/2019	משה צ'וברוצקי	02/06/2019	3	1:250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נוף - גיליון 1 מתוך 5 פיתוח כללית	16:41 03/06/2019	ורד אושר	02/06/2019	1	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 2 מתוך 5 חתכים	16:42 03/06/2019	ורד אושר	02/06/2019	2	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 3 מתוך 5 חתכים	16:46 03/06/2019	ורד אושר	02/06/2019	3	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 4 מתוך 5 חתכים	16:48 03/06/2019	ורד אושר	02/06/2019	4	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17:29 02/07/2018	עודד יפה	28/06/2018	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	כבישים	10:41 05/06/2019	חיים גירון	04/06/2019	1	1:1000	מנחה	תנוחה
לא	עבודות עפר	10:35 05/06/2019	חיים גירון	04/06/2019	1	1:1000	מנחה	תנוחה
לא	ריכוז מערכות חוץ	10:36 05/06/2019	חיים גירון	04/06/2019	1	1:1000	מנחה	תנוחה
לא	תנועה וחניה	15:56 03/06/2019	דן קשינסקי	15/05/2019	1	1:1250	מנחה	תנועה

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
מדריך/ מחוז המרכז	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, טימור מגרלי		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632710	03-7632709	timourm@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחוז המרכז- תל אביב דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 67011 מיקוד 6701201.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632710	03-7632709	timourm@moch.gov.il

(1) כתובת: מחוז המרכז- תל אביב דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 67011 מיקוד 6701201.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כתובת: כפר קאסם. פירוט בנספחי איחוד וחלוקה שהנם חלק ממסמכי תכנית זו

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדריך/ מודד מוסמך	עורך ראשי	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב-יפו	אחד העם	98	03-5606257		criarc@netvision.net.il
מדריך/ מודד מוסמך	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	זמר		09-8743986		0505315929a@gmail.com
מדריך/ מודד מוסמך	יועץ נופי	ורד אושר	51302	ארט נוף אדריכלות נוף	גן יבנה	(1)	11	08-8674458		vartnof@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	adama@adam-ma.co.il
יועץ כבישים	מהנדס	חיים גירון	6401	ח.גרון	רמת גן	(3)	6	03-6738816	03-6720660	geron_il@netvision.net.il
שמאי ומתכנן ערים	שמאי	מאיר גרון	0000	גרון מאיר	ירושלים	(4)	97	02-6249370	02-6241721	mgaron@netvision.net.il
אגרונים	אגרונים	עודד יפה		שלב מעבדה חקלאית	רחובות	(5)		08-9365873	08-9363860	shelef-o@inter.net.il
יועץ חשמל	מהנדס	מיכל ניב	107053	צור נעמן ייעוץ חשמל והנדסה	הוד השרון	הסדן	19	09-7447716	09-7447716	desk@tzurnaaman.net
יועץ ניקוז	מהנדס	משה ציבורצקי	67192	קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com
יועצת מים וביוב	מהנדס	אירנה צ'צ'יק	59486	אצטק הנדסה	תל אביב- יפו	(6)	6	03-5462487	03-5462540	efmar@netvision.net.il
מנהל הפרויקט	מתכנן	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים בע"מ	פתח תקוה	(7)	16	03-9229999	03-9229910	doron@tenna.co.il
מתכנתת ערים	יועץ	אור קמינסקי		חדרה	ביאליק		84	077-2100710		office@ok-plan.com
יועץ תחבורה	מהנדס	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	(8)	159	03-6959771	03-6958427	dank@ardan.co.il

(1) כתובת: רח' הגפן 11 גן יבנה.

(2) כתובת: רח' אגוז 6, פארק תעשיות חמ"ן.

(3) כתובת: רח' המעגל 6 רמת גן.

(4) כתובת: משרד מס' 845, מרכז כלל, רח' יפו 97, ירושלים.

(1) כתובת: רח' הגפן 11 גן יבנה.

(5) כתובת: שלפ ת.ד. 2049 רחובות מיקוד 76120 ישראל.

(6) כתובת: רח' חוני המעגל 6 תל אביב.

(7) כתובת: רח' משה דיין 16 פתח תקוה.

(8) כתובת: רח' יגאל אלון 159 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	מפלס הקומה אליה נכנסים מהדרך הסמוכה לבניין.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 65-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
קומת מרתף	קומה שלמעלה ממחצית נפחה נמצא מתחת לקרקע המתוכננת.

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים בצפון מערב כפר קאסם בהיקף של 1626 יח"ד ובצפיפות של כ- 9 יח"ד דונם נטו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד מגורים מתארי ושצ"פ למגורים מפורט, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ודרכים משולבות ונחל.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות וזכויות הבנייה המותרות בכל ייעוד קרקע.
5. התווית מערכת דרכים חדשה
6. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח תשתיות
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1382, 1381, 1379, 1378
מגורים ב'	1164, 1162 - 1160, 1158, 1157, 1155 - 1145, 1143 - 1134, 1131 - 1124, 1121 - 1102 1178 - 1181, 1185 - 1192, 1201 - 1213, 1215 - 1225, 1229 - 1252, 1257 - 1274, 1276 - 1283, 1286 - 1313, 1320 - 1323, 1325 - 1330, 1332, 1333, 1338 - 1342, 1345 - 1351, 1353 - 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1363, 1365 - 1377, 1380, 1383, 1384
מגורים ג'	1101, 1122, 1123, 1132, 1133, 1144, 1156, 1159, 1163, 1179, 1180, 1186 - 1191, 1193 - 1200, 1214, 1226 - 1228, 1253, 1255, 1256, 1275, 1284, 1285 - 1314, 1316, 1318, 1324, 1331, 1334 - 1337, 1341, 1346 - 1350, 1354, 1355, 1358, 1361, 1385
מגורים ד'	1254, 1317, 1319
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 411
שטח ציבורי פתוח	301, 308, 601 - 632, 634, 637
נחל/ תעלה/ מאגר מים	633, 635, 636
דרך מוצעת	701 - 721, 747, 748
דרך משולבת	722 - 730
שביל	731 - 746

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	1226 - 1228
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	624 - 630
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	702, 703, 705, 712, 713
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ב'	1142, 1146, 1150, 1152 - 1154, 1157, 1158, 1165, 1166, 1168 - 1172, 1175, 1176, 1206, 1212, 1215, 1218, 1223, 1238, 1240, 1276 - 1278, 1282, 1283, 1286 - 1288, 1289, 1291 - 1294, 1296, 1298, 1301, 1309, 1320, 1321, 1333, 1340, 1343
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ג'	1132, 1133, 1163, 1198, 1199, 1275, 1284, 1336, 1337
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	1319
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	607
חזית מסחרית	מגורים ג'	1122, 1189, 1193, 1226 - 1228, 1253, 1255, 1256, 1275, 1314 - 1316, 1318
חזית מסחרית	מגורים ד'	1254, 1317, 1319
חזית מסחרית	שביל	731, 733
חניה	דרך משולבת	728

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	404
חניה	מגורים ב'	1142
להריסה	דרך מוצעת	720,719,713 - 711,705,703 - 701
להריסה	דרך משולבת	730,722
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ב'	,1278,1236,1223,1206,1175, ,1311,1310,1301,1300,1296, 1377,1376,1374,1373,1328
להריסה	מגורים ד'	1319
להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	635
להריסה	שטח ציבורי פתוח	617,616,608,606,605
קו ביוב	דרך מוצעת	721,705,703,701
קו ביוב	נחל/ תעלה/מאגר מים	636,635,633
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	613,610,609,607,606,601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	748,747,721 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	730 - 722
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1382,1381,1379,1378
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	- 1134,1131 - 1124,1121 - 1102, ,1158,1157,1155 - 1145,1143, - 1181,1178 - 1164,1162 - 1160 - 1215,1213 - 1201,1192,1185, 1274 - 1257,1252 - 1229,1225 - 1320,1313 - 1286,1283 - 1276 ,1333,1332,1330 - 1325,1323 - 1351,1345 - 1342,1340 - 1338 ,1360,1359,1357,1356,1353 ,1380,1377 - 1365,1363,1362 1384,1383
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	,1133,1132,1123,1122,1101, ,1179,1163,1159,1156,1144 ,1200 - 1193,1191 - 1186,1180 ,1255,1253,1228 - 1226,1214 - 1314,1285,1284,1275,1256 - 1334,1331,1324,1318,1316 ,1354,1350 - 1346,1341,1337 1385,1361,1358,1355
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1319,1317,1254
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	636,635,633
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	746 - 731
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	637,634,632 - 601,308,301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	748,747,721 - 717,715 - 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	730 - 728,722

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 402
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1382, 1381
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	1102 - 1106, 1112 - 1112, 1121 - 1129 1131, 1139 - 1139, 1143 - 1143, 1161 - 1172 1178, 1181 - 1181, 1184 - 1201, 1213 1215 - 1215, 1225 - 1229, 1231 - 1233 1252, 1257 - 1257, 1274 - 1276, 1283 1286 - 1286, 1313 - 1320, 1323 - 1325 1330, 1332 - 1333, 1338 - 1340 1342 - 1342, 1345 - 1351, 1353 - 1356 1357, 1359 - 1360, 1362 - 1363 1365 - 1365, 1377 - 1380, 1383 - 1384
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	1101, 1110, 1119, 1144 - 1144, 1179 - 1189 1191, 1193 - 1193, 1196 - 1198, 1200 1214, 1216 - 1226, 1228 - 1253, 1255 1256, 1275 - 1284, 1285 - 1314 1316, 1318 - 1324, 1331 - 1334 1337, 1341 - 1346, 1350 - 1354 1355, 1358 - 1358, 1361 - 1385
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	1254, 1317, 1319
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	633, 635, 636
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	731 - 731, 744 - 746
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 308, 601 - 601, 623 - 627, 632 - 637

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24,608	7.05
מגורים	249,987	71.63
שצ"פ	74,393	21.32
<b>סה"כ</b>	<b>348,988</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	88,383.28	25.31
דרך משולבת	6,152.35	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	20,899.35	5.99
מגורים	586.24	0.17
מגורים ב'	117,736.82	33.72
מגורים ג'	56,582.1	16.20
מגורים ד'	4,219.33	1.21
נחל/ תעלה/מאגר מים	8,903.97	2.55
שביל	3,064.98	0.88

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
12.21	42,636.7	שטח ציבורי פתוח
100	349,165.13	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה.</li> <li>2. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש.</li> <li>3. לחלק מהמגרשים מפורטים 2 גבהי 0.00 לכל חלק מהמגרש גובה שונה בהתאם לשיפוע המגרש.</li> <li>4. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים ומחסנים :</p> <p>קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב"שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</li> <li>2. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב ראו נספח בינוי מנחה.</li> <li>3. מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים.</li> <li>2. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחזית המסחרית.</li> <li>3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש. לחלק מהמגרשים מפורטים 2 גבהי 0.00 לכל חלק מהמגרש גובה שונה בהתאם לדרוג המגרש.</li> <li>2. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר.</li> <li>3. בתחום יעוד זה מוצעות יחידות דיור הקטנות.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים ומחסנים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>2. לכל דירה תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו.</li> <li>3. המחסן יבנה במרתף. בהיעדר מרתף, בתחומי המבנה.</li> </ol>



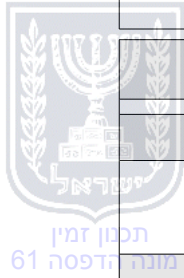
4.2	מגורים ג'
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. המסחר ימוקם בחזית הרחוב בקומת הכניסה. מקומות החנייה עבור המסחר ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>2. יקבעו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.</p> <p>3. תתקיים הפרדה בין מתקני הפסולת של שימושי המסחר ושימושי המגורים. מתקני הפסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.</p> <p>4. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות האוורור של שימושי המגורים והמסחר. מערכות האוורור והמיזוג לשימושי המסחר לא ימוקמו בסמוך למגורים. בתי אוכל יחוברו למערכות אוורור נפרדות עד מעל לגובה הבניין.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ימוקמו בקומת הכניסה בלבד.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחזית המסחרית.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש. לחלק מהמגרשים מפורטים 2 גבהי 0.00 לכל חלק מהמגרש גובה שונה בהתאם לדרוג המגרש.</p> <p>2. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר.</p> <p>3. בתחום יעוד זה מוצעות יחידות דיור הקטנות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים ומחסנים:</p> <p>1. קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. לכל דירה תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו.</p> <p>3. המחסן ייבנה במרתף. בהיעדר מרתף, בתחומי המבנה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>

4.3	<b>מגורים ד'</b>
	<p>בתכנית זו.</p> <p>2. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. המסחר ימוקם בחזית הרחוב בקומת הכניסה. מקומות החנייה עבור המסחר ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>2. יקבעו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.</p> <p>3. תתקיים הפרדה בין מתקני הפסולת של שימושי המסחר ושימושי המגורים. מתקני הפסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.</p> <p>4. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות האוורור של שימושי המגורים והמסחר. מערכות האוורור והמיזוג לשימושי המסחר לא ימוקמו בסמוך למגורים. בתי אוכל יחוברו למערכות אוורור נפרדות עד מעל לגובה הבניין.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ימוקמו בקומת הכניסה בלבד.</p>
4.4	<b>מגורים</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ב' ומגורים ג'
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה ביעוד זה יהיה איחודו של המגרש עם מגרש סמוך.
4.5	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגרשים 403, 404, 407 ישמשו עבור מתנ"ס, מסגד ובית ספר בהתאמה כשימוש ראשי ועבור מבנים למעונות יום וקופת חולים כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים 401, 402, 405, 406, 408, 409, 410 ו-411 יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1 להלן וכן שימושים עבור מבנים לצורכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. עירוב שימושים: ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים מן האמורים בתכנית, במגרשים המיועדים למבני ציבור בתנאי שהשימוש הנוסף לא יפריע לשימוש המקורי.</p> <p>4. מבנה ליעוד ציבורי יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תוספת קומות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. יותר שימוש של עד 20% משטחי הבנייה במגרש למסחר אשר ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>7. מגרשים 403 ו-407 בהתאמה, יתוכננו כמבנים קהילתיים רב תכליתיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>2. יותר מעבר ממבני ציבור לשצ"פים הסמוכים.</p>



<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<p>3. הכניסה למבנה תהיה עד מפלס 1.20 מטר מהכניסה הקובעת למגרש.</p> <p>4. מתקנים טכניים כמו מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>5. גידור מוסדות חינוך- גדר בנויה עד גובה 50 ס"מ וגדר סבכת פלדה עד גובה 2.2 מ'.</p>	
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. פארקים וגינות ציבוריות.</p> <p>2. מתקנים נדרשים לשהייה בפארק ואלמנטי הצללה.</p> <p>3. מגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי.</p> <p>4. מבני שירותים כגון: שירותים ציבוריים.</p> <p>5. קיוסק, בית קפה.</p> <p>6. חנייה עילית ציבורית לבאי הגן.</p> <p>7. מתקני מחזור.</p> <p>8. מתקנים לחלוקת דואר.</p> <p>9. דרכי שירות ונגישות לשצ"פ.</p> <p>10. מתקן ויסות נגר.</p> <p>11. חדר מנוחה לנהגים.</p>	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p>1. תאי שטח 601, 606, 607, 609, 610, 613 ו-614 ישמשו כשצ"פ אקסטנסיבי בהם יותרו רק השימושים עבור מתקנים לשהייה בפארק ואלמנטי הצללה, שבילים, עיבוי נטיעות, שיקום נופי, דרכי שירות וטיפול והסדרת הנחל וויסות מי נגר.</p> <p>2. בשאר תאי השטח ביעוד שצ"פ יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.5.1.</p> <p>3. קיוסק, בית קפה ומבנה שירות למשתמשי הפארק לאחזקתו השוטפת, יותרו רק בתאי שטח 602, 603, 604.</p> <p>4. חדר נהגים בשטח 40 מ"ר בתא שטח 603.</p> <p>5. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ושולב בהתאם לטופוגרפיה באתר.</p>	
<b>4.7</b>	<b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>תוואי נחל וגדות נחל.</p> <p>בתוואי ערוץ נחל קיים/אפיק ניקוז.</p> <p>(הנחל מסומן בתמ"א 34 / ב/ 3 כעורק ניקוז משני)</p>	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p>1. הסדרת הנחל- ואדי עמראן תבוצע בהתאם למסומן בתשריט הניקוז וע"פ ההנחיות שמפורטות בנספח הניקוז.</p> <p>2. יותרו אמצעים לטיפול בנחל, בגדות הנחל ובצמחיה יותרו נטיעות ופעולות גינון, נטיעות מייצבות גדות למניעת סחף קרקע, פעולות להסדרת ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור.</p>	

<b>4.7</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
	<p>3. תוכן תכנית פיתוח משותפת לנחל ולשצ"פים הסמוכים לו.</p> <p>4. לא תותר בנייה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מסוף תחבורה לחניית אוטובוסים בדרך מס' 3.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל וכלי רכב ללא מדרכות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. מעבר לרכב תחזוקה או רכב חירום-בבקשה לוועדה שרוחב השבילים מאפשר זאת.</p> <p>3. גינון ונטיעות.</p> <p>4. קווי תשתית.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	השבילים יהיו פתוחים למעבר ציבור ולא יגודרו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	814	401		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	1078	402		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	1	4	18		50		8480	670	1020	2710	4080	3392	403		מבנים ומוסדות ציבור		
5	0	0	4	3	14		40		12890	2950	4420	2210	3310	2302	404		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	1194	405		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	885	406		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		9840	980	1480	2950	4430	7031	407		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	997	408		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	1009	409		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	878	410		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	14		50		1221			489	732	1314	411		מבנים ומוסדות ציבור		
			0	1					50				50	717	602	מסחר	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



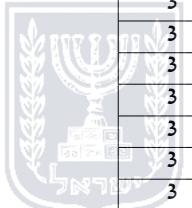
תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
			0	1					50				50	5289	603		שטח ציבורי פתוח		
			0	1					50				50	4710	604	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	1	4	12.5	10	65	302	1975	480	230	225	920	653	1101		מגורים ג'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	125	90	250	599	1102		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	125	90	250	600	1103		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	125	90	250	600	1104		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	125	90	250	600	1105		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	50	187	1155	320	156	140	469	619	1106		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	125	90	250	598	1107		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	50	191	1155	320	156	140	469	605	1108		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	45	130	509	180	77	75	153	393	1109		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	182	734	240	86	113	259	405	1110		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	45	128	509	180	77	75	153	398	1111		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	177	734	240	86	113	259	415	1112		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	45	130	509	180	77	75	153	391	1113		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	179	734	240	86	113	259	411	1114		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	45	129	509	180	77	75	153	395	1115		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	169	734	240		113	345	436	1116		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	171	734	240		113	345	428	1117		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	172	734	240		113	345	427	1118		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	163	707	200		90	375	436	1119		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	163	707	200		90	375	434	1120		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	156	707	200		90	375	453	1121		מגורים ב'		
				(4) 7									2220		1122	מגורים ג'	מגורים ג'		
				1									400		1122	מסחר	מגורים ג'		
4	4	4	1	8	27	(5) 28	35	207	5102	1360		786	2620	2468	1122	סך הכל	מגורים ג'		
3	3	3	1	3	9.5	5	51	215	1195	400		160	575	555	1123		מגורים ג'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	182	734	240		113	345	404	1124		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	162	734	240		113	345	453	1125		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	144	707	200		90	375	491	1126		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	142	707	200		90	375	500	1127		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	163	707	200		90	375	436	1128		מגורים ב'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	3	9.5	3	45	175	734	240	113	345	421	1129		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	45	134	509	180	75	230	381	1130		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	45	131	509	180	75	230	388	1131		מגורים ב'	
3	3	3	1	4	12.5	10	65	313	1975	480	230	225	920	630	1132		מגורים ג'
3	3	3	1	4	12.5	10	65	326	1975	480	230	225	920	605	1133		מגורים ג'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	140	707	200	125	90	250	505	1134		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	132	707	200	125	90	250	537	1135		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	131	707	200	125	90	250	538	1136		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	60	142	707	200	125	90	250	498	1137		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	150	734	240	86	113	259	488	1138		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	171	734	240	86	113	259	429	1139		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	184	734	240	86	113	259	400	1140		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	134	707	200	125	90	250	528	1141		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	131	707	200		90	375	539	1142		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	132	707	200		90	375	537	1143		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	51	227	1195	400		160	575	527	1144		מגורים ג'
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	601	1145		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	45	176	1155	320		140	625	657	1146		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	50	188	1155	320		140	625	614	1147		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	599	1148		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	60	150	707	200		90	375	470	1149		מגורים ב'
3	1	0	1	2	6.5	3	60	156	707	200		90	375	453	1150		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	133	707	200		90	375	531	1151		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	130	707	200		90	375	540	1152		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	65	167	707	200		90	375	421	1153		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	2	51	135	473	120		75	250	351	1154		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	156	734	240		113	345	471	1155		מגורים ב'
4	3	3	1	4	12.5	10	65	250	1975	480		225	1150	788	1156		מגורים ג'
1.9	1.8	3	1	2	6.5	3	65	161	707	200		90	375	438	1157		מגורים ב'
0.8	3	3	1	2	6.5	3	55	135	707	200		90	375	525	1158		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	51	219	1195	400		160	575	547	1159		מגורים ג'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	146	888	240		113	499	500	1160		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	60	150	707	200		90	375	472	1161		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	50	182	1155	320		140	625	635	1162		מגורים ב'
3	3	3	1	4	12.5	10	65	325	1975	480		225	1150	608	1163		מגורים ג'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	147	734	240		113	345	500	1164		מגורים ב'



תכנית מס': תמל/ 1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	120	473	120	75	250	396	1165		מגורים ב'			
3	3	3	1	2	6.5	2	82	198	428	75	75	250	216	1166		מגורים ב'			
3	3	3	1	2	6.5	3	65	166	707	200	90	375	425	1167		מגורים ב'			
3	3	3	1	2	6.5	2	51	119	473	120	75	250	398	1168		מגורים ב'			
3	3	1.1	1	3	9.5	5	50	191	1155	320	140	625	606	1169		מגורים ב'			
3	3	3	1	2	6.5	2	51	130	473	120	75	250	365	1170		מגורים ב'			
1.5	3	0	1	3	9.5	5	45	171	1155	320	140	625	677	1171		מגורים ב'			
2.5	3	1.5	1	2	6.5	3	50	124	707	200	90	375	573	1172		מגורים ב'			
3	3	3	1	3	9.5	5	45	168	1155	320	140	625	688	1173		מגורים ב'			
(6)	3	3	1	3	9.5	3	50	142	730	200	113	375	515	1174		מגורים ב'			
1.6	2.4	3	1	3	6.5	5	60	193	1155	320	140	625	600	1175		מגורים ב'			
3	3	3	1	3	9.5	5	45	160	1155	320	140	625	724	1176		מגורים ב'			
3	3	3	1	2	6.5	3	60	147	707	200	90	375	481	1177		מגורים ב'			
4	4	4	1	3	9.5	8	50	191	1757	470	175	1000	920	1178		מגורים ב'			
4	4	4	1	3	9.5	4	60	224	941	260	125	500	420	1179		מגורים ג'			
4	4	4	1	4	9.5	12	55	214	2658	740	250	1500	1240	1180		מגורים ג'			
4	4	4	1	3	9.5	8	55	188	1602	315	175	1000	853	1181		מגורים ב'			
4	4	3	1	2	6.5	3	55	138	707	200	90	375	511	1182		מגורים ב'			
4	4	4	1	3	9.5	8	50	197	1757	470	175	1000	892	1183		מגורים ב'			
4	4	4	1	3	9.5	8	50	198	1757	470	175	1000	888	1184		מגורים ב'			
(6)	4	4	1	2	6.5	3	55	132	707	200	90	375	535	1185		מגורים ב'			
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	319	3316	800	530	1770	1041	1186		מגורים ג'			
4	4	4	1	4	12.5	12	55	248	2414	640	250	1380	972	1187		מגורים ג'			
4	4	4	1	4	12.5	12	55	255	2414	640	250	1380	947	1188		מגורים ג'			
				(4) 4								1430		1189	מגורים ג'	מגורים ג'			
				1								320		1189	מסחר ג'	מגורים ג'			
(6) 4	4	4	1	5	18	14	50	272	3446	1000	500	1750	1266	1189	>סך הכל<	מגורים ג'			
4	4	4	1	4	12.5	14	50	202	3446	1000	500	1750	1710	1190		מגורים ג'			
4	4	4	1	4	12.5	12	55	284	2414	640	250	1380	850	1191		מגורים ג'			
3	3	3	1	3	9.5	3	45	161	734	240	113	345	456	1192		מגורים ב'			
				(4) 5								1450		1193	מגורים ג'	מגורים ג'			
				1								320		1193	מסחר ג'	מגורים ג'			
	4	4	1	6	21	(7) 18	50	281	3316	800	530	1770	1182	1193	>סך הכל<	מגורים ג'			
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	280	3316	800	530	1770	1184	1194		מגורים ג'			



תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	295	3316	800	530	1770	1124	1195		מגורים ג'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	293	3316	800	530	1770	1130	1196		מגורים ג'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	301	3316	800	530	1770	1101	1197		מגורים ג'		
4	3	3	1	4	12.5	12	55	299	2414	640	250	1380	807	1198		מגורים ג'		
(6)	4	3	1	4	12.5	10	65	271	1975	480	225	1150	729	1199		מגורים ג'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	281	3316	800	530	1770	1183	1200		מגורים ג'		
3	3	3	1	3	9.5	5	45	173	1155	320	140	625	668	1201		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	50	190	1155	320	140	625	608	1202		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	157	707	200	90	375	452	1203		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	156	707	200	90	375	454	1204		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	51	160	593	120	75	370	370	1205		מגורים ב'		
0	0	0	1	3	9.5	9	45	180	2051	600	200	1125	1138	1206		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	50	128	707	200	90	375	553	1207		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	55	134	707	200	90	375	530	1208		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	144	707	200	90	375	490	1209		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	175	707	200	90	375	403	1210		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	51	120	473	120	75	250	393	1211		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	168	707	200	90	375	421	1212		מגורים ב'		
(6)	3	3	1	2	6.5	3	65	163	707	200	90	375	434	1213		מגורים ב'		
3	2.5	1.5	1	3	9.5	5	51	229	1195	400	160	575	522	1214		מגורים ג'		
3	3	3	1	2	6.5	2	51	131	473	120	75	250	360	1215		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	55	130	707	200	90	375	543	1216		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	159	707	200	90	375	446	1217		מגורים ב'		
0	1.9	1.7	1	2	6.5	2	51	122	473	120	75	250	387	1218		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	55	132	707	200	90	375	536	1219		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	55	140	707	200	90	375	505	1220		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	40	152	1155	320	140	625	758	1221		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	8	50	180	1757	470	175	1000	974	1222		מגורים ב'		
(6)	3	1.6	1	3	9.5	5	45	170	1155	320	140	625	679	1223		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	50	182	1155	320	140	625	637	1224		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	50	185	1155	320	140	625	625	1225		מגורים ב'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	275	3316	800	295	530	1475	1208		מגורים ג'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	272	3316	800	295	530	1475	1219		מגורים ג'		
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	267	3316	800	295	530	1475	1244		מגורים ג'		
3	3	3	1	3	9.5	3	55	178	747	200	130	375	421	1229		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	9	45	176	2051	600	200	1125	1168	1230		מגורים ב'		

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	3	9.5	5	50	180	1155	320	156	140	469	641	1231	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	50	185	1155	320		140	625	625	1232	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	45	174	1155	320		140	625	662	1233	מגורים ב'	
(6)	3	3	1	3	9.5	8	50	193	1757	470		175	1000	913	1234	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	9	45	171	2051	600		200	1125	1199	1235	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	45	160	1155	320		140	625	721	1236	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	55	135	707	200		90	375	522	1237	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	599	1238	מגורים ב'	
(6)	3	3	1	3	9.5	5	50	191	1155	320		140	625	605	1239	מגורים ב'	
2.5	2	2	1	2	6.5	3	55	138	707	200		90	375	511	1240	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1241	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1242	מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1243	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	40	145	1155	320		140	625	800	1244	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	9.5	8	55	198	1602	315		175	1000	809	1245	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	9.5	9	45	169	2051	600		200	1125	1216	1246	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1247	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	176	707	200		90	375	402	1248	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	55	139	707	200		90	375	510	1249	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	3	45	181	734	240		113	345	406	1250	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	55	133	707	200		90	375	532	1251	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	173	707	200		90	375	410	1252	מגורים ב'	
				(4) 6									1450		1253	מגורים ג'	
				1									200		1253	מסחר ג'	
4	4	4	2	7	24	(8) 18	40	337	3497	1100		495	1650	1037	1253	מגורים ג' >סך הכל<	
				(4) 5									1915		1254	מגורים ד'	
				1									200		1254	מסחר ד'	
4	4	4	2	6	21	(7) 21	54	413	4282	1280		635	2115	1037	1254	מגורים ד' >סך הכל<	
				(4) 6									2860		1255	מגורים ג'	
				1									640		1255	מסחר ג'	
4	4	4	1	7	24	28	35	309	6622	1680		1050	3500	2141	1255	מגורים ג' >סך הכל<	
				(4) 7									2860		1256	מגורים ג'	
				1									640		1256	מסחר ג'	

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	1	8	27	28	35	261	6622	1680		1050	3500	2535	1256	>סך הכל<	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	120	707	200		90	375	591	1257		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	128	707	200		90	375	551	1258		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	120	707	200		90	375	590	1259		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	175	707	200		90	375	404	1260		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	168	707	200		90	375	422	1261		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	175	707	200		90	375	405	1262		מגורים ב'	
(6)	(6)	3	1	3	9.5	5	50	185	1155	320		140	625	626	1263		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	601	1264		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	128	707	200		90	375	552	1265		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	60	145	707	200		90	375	488	1266		מגורים ב'	
	3	3	1	3	9.5	5	45	170	1155	320		140	625	679	1267		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	40	147	1155	320		140	625	788	1268		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	70	148	473	120		75	250	320	1269		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	172	707	200		90	375	411	1270		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	175	707	200		90	375	405	1271		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	164	707	200		90	375	431	1272		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	128	707	200		90	375	553	1273		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	128	707	200		90	375	553	1274		מגורים ב'	
(6)	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	270	3316	800		530	1770	1226	1275		מגורים ג'	
2.7	3	2	1	2	6.5	3	65	172	707	200		90	375	412	1276		מגורים ב'	
3	2.7	3	1	2	6.5	2	51	130	473	120		75	250	364	1277		מגורים ב'	
1.3	3	3	1	3	9.5	8	50	183	1757	470		175	1000	961	1278		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	8	55	191	1602	315		175	1000	839	1279		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	40	148	1155	320		140	625	780	1280		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	40	148	1155	320		140	625	781	1281		מגורים ב'	
(6)	2.7	3	1	2	6.5	3	55	138	707	200		90	375	510	1282		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	599	1283		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	4	12.5	6	65	261	1377	380		175	750	528	1284		מגורים ג'	
3	3	3	1	5	15.5	7	55	277	1589	440		190	875	574	1285		מגורים ג'	
2.3	2.4	1.3	1	3	9.5	5	45	176	1155	320		140	625	659	1286		מגורים ב'	
2.7	3	3	1	2	6.5	3	55	131	707	200		90	375	541	1287		מגורים ב'	
(6)	2	1.2	1	2	6.5	2	70	159	473	120		75	250	299	1288		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	60	155	707	200		90	375	456	1289		מגורים ב'	
(6)	(6)	3	1	3	9.5	5	45	176	1155	320		140	625	656	1290		מגורים ב'	

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	1	2	6.5	3	55	136	707	200	90	375	519	1291		מגורים ב'		
3	2.3	3	1	2	6.5	3	65	164	707	200	90	375	432	1292		מגורים ב'		
2.6	1.3	3	1	2	6.5	3	65	169	707	200	90	375	419	1293		מגורים ב'		
2.5	2.5	3	1	2	6.5	2	51	120	473	120	75	250	394	1294		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	169	707	200	90	375	419	1295		מגורים ב'		
0.9	2.6	3	1	2	6.5	3	65	174	707	200	90	375	407	1296		מגורים ב'		
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200	90	375	598	1297		מגורים ב'		
3	2.6	2.7	1	2	6.5	3	65	159	707	200	90	375	444	1298		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	161	707	200	90	375	439	1299		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	164	707	200	90	375	431	1300		מגורים ב'		
(6)	3	3	1	3	9.5	8	50	200	1757	470	175	1000	880	1301		מגורים ב'		
(6)	3	3	1	2	6.5	3	65	168	707	200	90	375	420	1302		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	168	707	200	90	375	420	1303		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	50	191	1155	320	140	625	606	1304		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	5	50	188	1155	320	140	625	614	1305		מגורים ב'		
(6)	3	3	1	2	6.5	3	55	130	707	200	90	375	543	1306		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	174	707	200	90	375	407	1307		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	8	50	195	1757	470	175	1000	902	1308		מגורים ב'		
2	1.3	1.6	1	2	6.5	2	70	148	473	120	75	250	321	1309		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	145	707	200	90	375	489	1310		מגורים ב'		
3	3	3	1	3	9.5	3	45	179	734	240	113	345	410	1311		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	60	145	707	200	90	375	488	1312		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	3	65	163	707	200	90	375	435	1313		מגורים ב'		
				(4) 4								1550	1314		מגורים ג'	מגורים ג'		
				1								200	1314		מסחר ג'	מגורים ג'		
(6)	4	4	1	5	12.5	14	50	263	3446	1000	500	1750	1311	1314		מגורים ג' >סך הכל<		
				(4) 4								1550	1315		מגורים ג'	מגורים ג'		
				1								200	1315		מסחר ג'	מגורים ג'		
4	4	4	1	5	12.5	14	50	243	3446	1000	500	1750	1420	1315		מגורים ג' >סך הכל<		
				(4) 4								1550	1316		מגורים ג'	מגורים ג'		
				1								200	1316		מסחר ג'	מגורים ג'		
4	4	4	1	5	12.5	14	50	255	3446	1000	500	1750	1349	1316		מגורים ג' >סך הכל<		
				(4) 7								2960	1317		מגורים ד'	מגורים ד'		
				1								320	1317		מסחר ד'	מגורים ד'		

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	2	8	27	(5) 32	38	382	6652	1940		984	3280	1740	1317	>סך הכל	מגורים ד'	
				7 (4)									2760		1318		מגורים ג'	
				1									320		1318		מגורים ג'	
4	4	4	2	8	27	(5) 32	38	324	6328	1940		924	3080	1956	1318	>סך הכל	מגורים ג'	
				6 (4)									2520		1319		מגורים ד'	
				1									200		1319		מגורים ד'	
4	4	3.4	2	7	24	(8) 28	40	387	5572	1700		816	2720	1442	1319	>סך הכל	מגורים ד'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	50	119	707	200		90	375	596	1320		מגורים ב'	
1	3	2.5	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	601	1321		מגורים ב'	
(6)	(6)	2	1	2	6.5	3	60	151	707	200		90	375	468	1322		מגורים ב'	
4	3	3	1	2	6.5	3	55	132	707	200		90	375	538	1323		מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12.5	10	65	305	1975	480		225	1150	648	1324		מגורים ג'	
4	3	3	1	3	9.5	3	45	154	734	240		113	345	477	1325		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1326		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	119	473	120		75	250	399	1327		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	3	45	176	734	240		113	345	416	1328		מגורים ב'	
0	3	2	1	3	9.5	3	45	147	734	240		113	345	498	1329		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	2	6.5	3	65	168	707	200		90	375	421	1330		מגורים ב'	
3	3	3	1	4	12.5	12	55	277	2414	640		250	1380	873	1331		מגורים ג'	
3	3	3	1	2	6.5	2	70	147	473	120		75	250	321	1332		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	3	65	175	707	200		90	375	405	1333		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	4	12.5	10	65	322	1975	480		225	1150	614	1334		מגורים ג'	
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	303	3316	800		530	1770	1095	1335		מגורים ג'	
4	4	2.7	1	6	18.5	(8) 24	40	303	4038	1040		450	2260	1333	1336		מגורים ג'	
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	273	3316	800		530	1770	1214	1337		מגורים ג'	
3	3	3	1	2	6.5	2	70	148	473	120		75	250	320	1338		מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6.5	2	51	130	473	120		75	250	365	1339		מגורים ב'	
3	2.2	1	1	2	6.5	3	60	141	707	200		90	375	500	1340		מגורים ב'	
4	4	4	1	5	15.5	(7) 18	50	320	3316	800		530	1770	1037	1341		מגורים ג'	
3	3	3	1	2	6.5	3	50	125	707	200		90	375	567	1342		מגורים ב'	
3	2.4	1.8	1	2	6.5	3	65	166	707	200		90	375	426	1343		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	50	185	1155	320		140	625	627	1344		מגורים ב'	
4	3	3	1	3	9.5	5	45	154	1155	320		140	625	750	1345		מגורים ב'	
4	3	3	1	4	12.5	10	65	257	1975	480		225	1150	769	1346		מגורים ג'	

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	3	3	1	4	12.5	10	65	257	1975	480	225	1150	767	1347		מגורים ג'		
4	3	3	1	5	15.5	18 (7)	50	286	3316	800	530	1770	1159	1348		מגורים ג'		
4	3	3	1	4	12.5	10	65	272	1975	480	225	1150	726	1349		מגורים ג'		
4	3	3	1	4	12.5	12	55	266	2414	640	250	1380	909	1350		מגורים ג'		
4	3	3	1	2	6.5	3	60	142	707	200	90	375	498	1351		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	60	142	707	200	90	375	498	1352		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	8	55	195	1602	315	175	1000	821	1353		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	51	202	1195	400	160	575	594	1354		מגורים ג'		
4	3	3	1	4	12.5	10	65	328	1975	480	225	1150	603	1355		מגורים ג'		
4	3	3	1	3	9.5	5	51	204	1195	400	160	575	584	1356		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	45	174	1155	320	140	625	664	1357		מגורים ב'		
4	3	3	1	4	12.5	10	65	279	1975	480	225	1150	709	1358		מגורים ג'		
4	3	3	1	3	9.5	9	45	102	2051	600	200	1125	200	1359		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	55	130	707	200	90	375	542	1360		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	51	224	1195	400	160	575	535	1361		מגורים ג'		
4	3	3	1	2	6.5	3	60	147	707	200	90	375	481	1362		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	70	139	473	120	75	250	341	1363		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	70	145	473	120	75	250	327	1365		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	70	146	473	120	75	250	326	1366		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	70	145	473	120	75	250	326	1367		מגורים ב'		
4	3	3	1	3	9.5	5	40	150	1155	320	140	625	768	1368		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	50	121	707	200	90	375	587	1369		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	70	151	473	120	75	250	314	1370		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	55	131	707	200	90	375	539	1371		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	51	119	473	120	75	250	400	1372		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	51	119	473	120	75	250	400	1373		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	2	51	120	473	120	75	250	395	1374		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	55	136	707	200	90	375	520	1375		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	60	155	707	200	90	375	456	1376		מגורים ב'		
4	3	3	1	2	6.5	3	60	154	707	200	90	375	460	1377		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	82	200	428	75	75	250	92	1378		מגורים		
3	3	3	1	2	6.5	2	82	386	428	75	75	250	112	1379		מגורים		
4	3	3	1	2	6.5	2	45	131	509	180	75	230	391	1380		מגורים ב'		
3	3	3	1	2	6.5	2	82	317	428	75	75	250	135	1381		מגורים		
3	3	3	1	2	6.5	2	82	174	428	75	75	250	247	1382		מגורים		
3	3	3	1	3	9.5	3	41	174	730	200	113	375	420	1383		מגורים ב'		

תכנית מס': תמל/1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
אחוזי (6)	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	1	3	9.5	3	42	174	730	200	113	375	415	1384		מגורים ב'
3	3	3	1	4	9.5	6	45	210	1389	380	175	750	661	1385		מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1) 5	401		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	402		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	403		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	404		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	405		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	406		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	407		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	408		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	409		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	410		מבנים ומוסדות ציבור
	(1) 5	411		מבנים ומוסדות ציבור
		602	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		603		שטח ציבורי פתוח
		604	מסחר	שטח ציבורי פתוח
120	(3)	1101		מגורים ג'
42	(3)	1102		מגורים ב'
42	(3)	1103		מגורים ב'
42	(3)	1104		מגורים ב'
42	(3)	1105		מגורים ב'
70	(3)	1106		מגורים ב'
42	(3)	1107		מגורים ב'
70	(3)	1108		מגורים ב'
24	(3)	1109		מגורים ב'
36	(3)	1110		מגורים ב'
24	(3)	1111		מגורים ב'
36	(3)	1112		מגורים ב'
24	(3)	1113		מגורים ב'
36	(3)	1114		מגורים ב'
24	(3)	1115		מגורים ב'
36	(3)	1116		מגורים ב'
36	(3)	1117		מגורים ב'
36	(3)	1118		מגורים ב'
42	(3)	1119		מגורים ב'
42	(3)	1120		מגורים ב'
42	(3)	1121		מגורים ב'
		1122	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		1122	מסחר	מגורים ג'
336	(3)	1122	<סך הכל>	מגורים ג'
60	(3)	1123		מגורים ג'
36	(3)	1124		מגורים ב'
36	(3)	1125		מגורים ב'
42	(3)	1126		מגורים ב'
42	(3)	1127		מגורים ב'
42	(3)	1128		מגורים ב'
36	(3)	1129		מגורים ב'
24	(3)	1130		מגורים ב'
24	(3)	1131		מגורים ב'
120	(3)	1132		מגורים ג'
120	(3)	1133		מגורים ג'
42	(3)	1134		מגורים ב'
42	(3)	1135		מגורים ב'
42	(3)	1136		מגורים ב'
42	(3)	1137		מגורים ב'
36	(3)	1138		מגורים ב'
36	(3)	1139		מגורים ב'
36	(3)	1140		מגורים ב'
42	(3)	1141		מגורים ב'
42	(3)	1142		מגורים ב'
42	(3)	1143		מגורים ב'
60	(3)	1144		מגורים ג'
42	(3)	1145		מגורים ב'
70	(3)	1146		מגורים ב'
70	(3)	1147		מגורים ב'
42	(3)	1148		מגורים ב'
42	(3)	1149		מגורים ב'
42	2	1150		מגורים ב'
42	(3)	1151		מגורים ב'
42	(3)	1152		מגורים ב'
42	(3)	1153		מגורים ב'
28	(3)	1154		מגורים ב'
36	(3)	1155		מגורים ב'
120	(3)	1156		מגורים ג'
42	(3)	1157		מגורים ב'
42	(3)	1158		מגורים ב'
60	(3)	1159		מגורים ג'
36	(3)	1160		מגורים ב'
42	(3)	1161		מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
70	(3)	1162		מגורים ב'
120	(3)	1163		מגורים ג'
36	(3)	1164		מגורים ב'
28	(3)	1165		מגורים ב'
28	(3)	1166		מגורים ב'
42	(3)	1167		מגורים ב'
28	(3)	1168		מגורים ב'
70	(3)	1169		מגורים ב'
28	(3)	1170		מגורים ב'
70	(3)	1171		מגורים ב'
42	(3)	1172		מגורים ב'
70	(3)	1173		מגורים ב'
42	(3)	1174		מגורים ב'
70	(3)	1175		מגורים ב'
70	(3)	1176		מגורים ב'
42	(3)	1177		מגורים ב'
112	(3)	1178		מגורים ב'
56	(3)	1179		מגורים ג'
168	(3)	1180		מגורים ג'
112	(3)	1181		מגורים ב'
42	(3)	1182		מגורים ב'
112	(3)	1183		מגורים ב'
112	(3)	1184		מגורים ב'
42	(3)	1185		מגורים ב'
216	(3)	1186		מגורים ג'
144	(3)	1187		מגורים ג'
144	(3)	1188		מגורים ג'
		1189	מגורים	ג'
		1189	מסחר	ג'
196	(3)	1189	<סך הכל>	ג'
196	(3)	1190		ג'
144	(3)	1191		ג'
36	(3)	1192		מגורים ב'
		1193	מגורים	ג'
		1193	מסחר	ג'
216	(3)	1193	<סך הכל>	ג'
216	(3)	1194		מגורים ג'
216	(3)	1195		מגורים ג'
216	(3)	1196		מגורים ג'
216	(3)	1197		מגורים ג'
144	(3)	1198		מגורים ג'
120	(3)	1199		מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
216	(3)	1200		מגורים ג'
70	(3)	1201		מגורים ב'
70	(3)	1202		מגורים ב'
42	(3)	1203		מגורים ב'
42	(3)	1204		מגורים ב'
28	(3)	1205		מגורים ב'
126	(3)	1206		מגורים ב'
42	(3)	1207		מגורים ב'
42	(3)	1208		מגורים ב'
42	(3)	1209		מגורים ב'
42	(3)	1210		מגורים ב'
28	(3)	1211		מגורים ב'
42	(3)	1212		מגורים ב'
42	(3)	1213		מגורים ב'
60	(3)	1214		מגורים ג'
28	(3)	1215		מגורים ב'
42	(3)	1216		מגורים ב'
42	(3)	1217		מגורים ב'
28	(3)	1218		מגורים ב'
42	(3)	1219		מגורים ב'
42	(3)	1220		מגורים ב'
70	(3)	1221		מגורים ב'
112	(3)	1222		מגורים ב'
70	(3)	1223		מגורים ב'
70	(3)	1224		מגורים ב'
70	(3)	1225		מגורים ב'
216	(3)	1226		מגורים ג'
216	(3)	1227		מגורים ג'
216	(3)	1228		מגורים ג'
42	(3)	1229		מגורים ב'
126	(3)	1230		מגורים ב'
70	(3)	1231		מגורים ב'
70	(3)	1232		מגורים ב'
70	(3)	1233		מגורים ב'
112	(3)	1234		מגורים ב'
126	(3)	1235		מגורים ב'
70	(3)	1236		מגורים ב'
42	(3)	1237		מגורים ב'
42	(3)	1238		מגורים ב'
70	(3)	1239		מגורים ב'
42	(3)	1240		מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

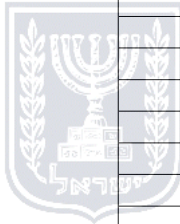


תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
28	(3)	1241		מגורים ב'
28	(3)	1242		מגורים ב'
28	(3)	1243		מגורים ב'
70	(3)	1244		מגורים ב'
112	(3)	1245		מגורים ב'
126	(3)	1246		מגורים ב'
28	(3)	1247		מגורים ב'
42	(3)	1248		מגורים ב'
42	(3)	1249		מגורים ב'
36	(3)	1250		מגורים ב'
42	(3)	1251		מגורים ב'
42	(3)	1252		מגורים ב'
		1253	מגורים	מגורים ג'
		1253	מסחר	מגורים ג'
252	(3)	1253	<סך הכל>	מגורים ג'
		1254	מגורים	מגורים ד'
		1254	מסחר	מגורים ד'
252	(3)	1254	<סך הכל>	מגורים ד'
		1255	מגורים	מגורים ג'
		1255	מסחר	מגורים ג'
392	(3)	1255	<סך הכל>	מגורים ג'
		1256	מגורים	מגורים ג'
		1256	מסחר	מגורים ג'
392	(3)	1256	<סך הכל>	מגורים ג'
42	(3)	1257		מגורים ב'
42	(3)	1258		מגורים ב'
42	(3)	1259		מגורים ב'
42	(3)	1260		מגורים ב'
42	(3)	1261		מגורים ב'
42	(3)	1262		מגורים ב'
70	(3)	1263		מגורים ב'
42	(3)	1264		מגורים ב'
42	(3)	1265		מגורים ב'
42	(3)	1266		מגורים ב'
70	(3)	1267		מגורים ב'
70	(3)	1268		מגורים ב'
28	(3)	1269		מגורים ב'
42	(3)	1270		מגורים ב'
42	(3)	1271		מגורים ב'
42	(3)	1272		מגורים ב'
42	(3)	1273		מגורים ב'
42	(3)	1274		מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

תכנית מס': תמל/ 1078 - שם התכנית: כפר קאסם - מתחמים 6, 7 - שכונה צפונית חדשה

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
216	(3)	1275		מגורים ג'
42	(3)	1276		מגורים ב'
28	(3)	1277		מגורים ב'
112	(3)	1278		מגורים ב'
112	(3)	1279		מגורים ב'
70	(3)	1280		מגורים ב'
70	(3)	1281		מגורים ב'
42	(3)	1282		מגורים ב'
42	(3)	1283		מגורים ב'
72	(3)	1284		מגורים ג'
84	(3)	1285		מגורים ג'
70	(3)	1286		מגורים ב'
42	(3)	1287		מגורים ב'
28	(3)	1288		מגורים ב'
42	(3)	1289		מגורים ב'
70	(3)	1290		מגורים ב'
42	(3)	1291		מגורים ב'
42	(3)	1292		מגורים ב'
42	(3)	1293		מגורים ב'
28	(3)	1294		מגורים ב'
42	(3)	1295		מגורים ב'
42	(3)	1296		מגורים ב'
42	(3)	1297		מגורים ב'
42	(3)	1298		מגורים ב'
42	(3)	1299		מגורים ב'
42	(3)	1300		מגורים ב'
112	(3)	1301		מגורים ב'
42	(3)	1302		מגורים ב'
42	(3)	1303		מגורים ב'
70	(3)	1304		מגורים ב'
70	(3)	1305		מגורים ב'
42	(3)	1306		מגורים ב'
42	(3)	1307		מגורים ב'
112	(3)	1308		מגורים ב'
28	(3)	1309		מגורים ב'
42	(3)	1310		מגורים ב'
36	(3)	1311		מגורים ב'
42	(3)	1312		מגורים ב'
42	(3)	1313		מגורים ב'
		1314	מגורים	מגורים ג'
		1314	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

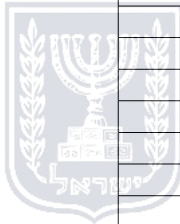


תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מ"ר	מ"ר	מ"ר	ש"מ	ש"מ	ש"מ
196	(3)	1314	<סך הכל>	מגורים ג'	
		1315	מגורים	מגורים ג'	
		1315	מסחר	מגורים ג'	
196	(3)	1315	<סך הכל>	מגורים ג'	
		1316	מגורים	מגורים ג'	
		1316	מסחר	מגורים ג'	
196	(3)	1316	<סך הכל>	מגורים ג'	
		1317	מגורים	מגורים ד'	
		1317	מסחר	מגורים ד'	
448	(3)	1317	<סך הכל>	מגורים ד'	
		1318	מגורים	מגורים ג'	
		1318	מסחר	מגורים ג'	
384	(3)	1318	<סך הכל>	מגורים ג'	
		1319	מגורים	מגורים ד'	
		1319	מסחר	מגורים ד'	
336	(3)	1319	<סך הכל>	מגורים ד'	
42	(3)	1320		מגורים ב'	
42	(3)	1321		מגורים ב'	
42	(3)	1322		מגורים ב'	
42	(3)	1323		מגורים ב'	
120	(3)	1324		מגורים ג'	
36	(3)	1325		מגורים ב'	
28	(3)	1326		מגורים ב'	
28	(3)	1327		מגורים ב'	
36	(3)	1328		מגורים ב'	
36	(3)	1329		מגורים ב'	
42	(3)	1330		מגורים ב'	
144	(3)	1331		מגורים ג'	
28	(3)	1332		מגורים ב'	
42	(3)	1333		מגורים ב'	
120	(3)	1334		מגורים ג'	
216	(3)	1335		מגורים ג'	
288	(3)	1336		מגורים ג'	
216	(3)	1337		מגורים ג'	
28	(3)	1338		מגורים ב'	
28	(3)	1339		מגורים ב'	
42	(3)	1340		מגורים ב'	
216	(3)	1341		מגורים ג'	
42	(3)	1342		מגורים ב'	
42	(3)	1343		מגורים ב'	
70	(3)	1344		מגורים ב'	
70	(3)	1345		מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
120	(3)	1346		מגורים ג'
120	(3)	1347		מגורים ג'
216	(3)	1348		מגורים ג'
120	(3)	1349		מגורים ג'
144	(3)	1350		מגורים ג'
42	(3)	1351		מגורים ב'
42	(3)	1352		מגורים ב'
112	(3)	1353		מגורים ב'
60	(3)	1354		מגורים ג'
120	(3)	1355		מגורים ג'
60	(3)	1356		מגורים ב'
70	(3)	1357		מגורים ב'
120	(3)	1358		מגורים ג'
126	(3)	1359		מגורים ב'
42	(3)	1360		מגורים ב'
60	(3)	1361		מגורים ג'
42	(3)	1362		מגורים ב'
28	(3)	1363		מגורים ב'
28	(3)	1365		מגורים ב'
28	(3)	1366		מגורים ב'
28	(3)	1367		מגורים ב'
70	(3)	1368		מגורים ב'
42	(3)	1369		מגורים ב'
28	(3)	1370		מגורים ב'
42	(3)	1371		מגורים ב'
28	(3)	1372		מגורים ב'
28	(3)	1373		מגורים ב'
28	(3)	1374		מגורים ב'
42	(3)	1375		מגורים ב'
42	(3)	1376		מגורים ב'
42	(3)	1377		מגורים ב'
28	(3)	1378		מגורים
28	(3)	1379		מגורים
24	(3)	1380		מגורים ב'
28	(3)	1381		מגורים
28	(3)	1382		מגורים
42	(3)	1383		מגורים ב'
42	(3)	1384		מגורים ב'
84	(3)	1385		מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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:**

על כל המגרשים בתכנית יחולו ההוראות הבאות:

- (א) במגרשים בהם ההפרש בין גובה המפלס הקובע לבין גובה המפלס הנמוך ביותר גדול מ-2 מ' תותר העברת שטחי בינוי ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסך כל השטחים לא יגדל מהשטחים המפורטים בטבלה זו.
- (ב) מספר הקומות לייעודי המגורים בטבלה כולל קומת כניסה וקומת יציאה לגג.
- (ג) במגרשים בהם סומן מבנה קיים בסימון הנחיות מיוחדות ב' בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על המבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שלוש קומות על פי התכנית המסומנת בתשריט. תוספת למבנים בהתאם תותר רק בהתאם לטבלת הזכויות לעיל ובהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- (ד) קווי הבניין למבנים הקיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" בהתאם לסעיפים 1.2.1 ג4 ו- 1.2.2 ג4.1.
- (ה) בייעוד שצ"פ מצללות ויריעות הצללה לא נכללים במניין שטחי הבנייה.
- (ו) ביעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- (ז) ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) או כפי שמשומן בתשריט.
- (2) 50 מ"ר למסחר + 40 מ"ר לחדר נהגים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מעל קומת מסחר.
- (5) מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (6) מגרש פינתי ללא קו בניין אחורי.
- (7) מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (8) מתוכן 10 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

הנחיות כלליות לפיתוח המגרשים הכוללים בינוי:

1. גובה מבנה:

א. סטייה מרבית ממפלס הכניסה הקובעת בתכנית 50 ס"מ. בסמכות מהנדס הועדה לאשר סטייה גדולה בשל מגבלות טופוגרפיה.

ב. ניקוז המגרש יתוכנן בהתאמה למגרשים גובלים. לא תותר הזרמת נגר ממגרש למגרש.

ג. מפלס 0.00 של הבינוי יהיה לפחות 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב, למעט המגרשים שגובלים בואדי עמראן שגובה המפלס לגביהם נקבע בסעיף 6.8.

2. כניסות וגידור:

א. מגרשי מגורים, מגורים ב' ומגורים ג' - גדר במרווח הקדמי ובמגרשים פינתיים גדר בנויה ואטומה. מעל הקיר ניתן לשלב גדר מחומרים קלים או צמחייה.

ב. גומחות למתקנים טכניים, תיבות דואר, מספור בית מואר ומיכל אשפה ישולבו בתכנון הקיר.

ג. קיר/גדר מפריד/ה בין מגרשי מגורים בגובה שלא יעלה על 1.80 מ'.

3. קירות תמך:

א. קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 4 מ'. אולם אם בשל הפרש גבהים שבין אות מגרשים יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מ', לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מ'.

ב. במגרשים הגובלים בשצ"פים האקסטנסיביים שליד הנחל (תאי שטח 601, 606, 607, 609), יבנה קיר אבן / קיר תמך שיעלה לגובה של 1 מטר לפחות מגובה פני המגרש וביחס לתכנון המפורט של השצפ"ים.

ג. גובה ראשי קירות תמך יקבע בהתאם לתכנית פיתוח ופריסת קירות מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר

ד. פתחי ניקוז לקירות התומכים ישולבו כל 2.5-2 מ' בקווים אופקיים, בגובה של 10 ס"מ מפני מדרכה, ובכפוף להנחיות ופרטי קונסטרוקטור. הפתחים ישולבו בבניית האבן בחזית הקיר, כך שלא יראה צינור חשוף

ה. בכל מקום בו גובל הבניין עם תחום זכות דרך, יש צורך בביצוע חפירה / חציבה ודיפון. הדיפון יתבצע כך שלא תהיה פגיעה בעתיד בזכות הדרך, לרבות תשתיות עתידיות. עבודות הדיפון יתוכננו ע"י קונסטרוקטור ויוגשו במסגרת התכנית להיתר.

4. מתקנים טכניים:


א. גומחות המיועדות למערכות תשתיות כלליות: חשמל, בזק, טל"כ, גז וכו' ישולבו בקירות הפיתוח, בתחום תא השטח או בתחום הבניין.

ב. בכל פתחי הגומחות יותקנו דלתות מעוצבות בגמר מתכת מגולוונת וצבועה או אלומיניום.




ג. כל חלקי הבטון הגלויים של הגומחות יחופו באבן טבעית מנוסרת ומסותתת, בהתאם לחיפוי קירות פיתוח.

ד. מתקני תשתית השייכים לחיבור מערכות למסחרי, לא יופנו לחזית הרחוב, אלא ימוקמו בגב הקיר בגבול השטח, תוך הבטחת נגישות לתחזוקת המתקנים.

ה. אופן שילוב ועיצוב ארונות ועיצוב מתקני התשתית יוצג במסגרת הבקשה להיתר בניה.

	<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>1. אוורור מרתפים לא יופנה למרווח קדמי, מדרכה או שצ"פ.</p> <p>5. אשפה :</p> <p>א. תכנון שיטת איסוף ופינוי האשפה ייעשה בהתאם להסדרי פינוי האשפה ביישוב בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. יש להקצות חדרים נפרדים - פסולת של מגורים נפרדת מפסולת מסחר ומשרדים. מקום פחי האשפה יהיה בתחום תא השטח בלבד ויסומן ויאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.</p> <p>6. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, יינטעו עצים בעלי נוף גדול עפ"י סטנדרט משרד החקלאות</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק.</p> <p>ג. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה כזה המאפשר צל מיטבי.</p> <p>7. כל מגרשי החניה העיליים המשרתים את כל סוגי התכליות, יהיו בגמר אבן משולבת. במשטחי חניה שאינם מקורים יבוצעו נטיעות של עצים בוגרים כל 3-4 חניות ברצף. גודל עץ 7 מינימום, בהתאם להגדרות סטנדרטים לשתילי עצים של משרד החקלאות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה לעצים.</p> <p>8. חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים, אלמנטים מיוחדים, קירויים, מתקני מים, משחק וריהוט רחוב, נטיעות ואופי הטיפול הנופי ייקבעו בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>9. תנאי לעבודות פיתוח בתאי שטח 606, 633, 609, 635, 610, 601, 636, 613 בהם עובר קו מקורות כמסומן בנספח המים ובמרחק של 3 מטר מכל צד יהיה תיאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/ או העתקתו.</p>	

	<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>סביבה ונוף וקביעת אמצעים למניעת מטרדים :</p> <p>1. פסולת : יוקמו מרכזי מחזור פסולת ברמת הרחוב והשכונה. ויוצבו בנוסף לכלי האצירה למחזור גם פח לפסולת אורגנית ופח לפסולת יבשה.</p> <p>2. מניעת זיהום אור בשטחים טבעיים צמודים : א. התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא מופנית לעבר השטח הבנוי בלבד תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. ב. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.</p> <p>3. מניעת פגיעה במי תהום : במידה ויתוכננו בשטחי המסחר בתכנית שימושים בעלי אופי מזהם ו/או שימוש ואחסנה של נוזלים מכל סוג יש לתת מענה לאחסון ולמניעת חדירה לקרקע בעת מתן ההיתר כגון מאצרות, שוחות ניקוז וכו'.</p>	

	<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>4. שפכים :</p> <p>שימושי קרקע המייצרים שפכים מעבר לשפכים סניטריים, ידרשו למתקני קדם טיפול (כגון מסעדות ובתי אוכל) כחלק מתנאי ההיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>5. מניעת אבק :</p> <p>בעת ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי אבק, במידת הצורך תתאפשר סלילת דרכים זמניות לעבודות בלבד.</p> <p>6. שימוש חוזר בחומר החפירה והמילוי :</p> <p>שימוש בחומרים גרוסים ייעשה אך ורק במידה וניתן, באישור מהנדס המועצה ובכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת.</p> <p>7. פסולת בניין :</p> <p>א. כתנאי להיתר הבנייה יש לטפל בפסולת הבניין הקיימת בשטח ו/ או הנוצרת בשטח בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.</p> <p>ב. כל פסולת בניין קיימת או שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות :</p> <p>- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין.</p> <p>- תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p> <p>ג. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.</p> <p>ד. יתאפשר אחסון זמני של עודפי עפר ופסולת בניין בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על שנה ממועד סיום פיתוח השטח.</p> <p>ה. הטיפול במצבורי הפסולת יתבצע כתנאי למתן היתר הבנייה למגרשים הנמצאים בשטח מצבורי הפסולת.</p> <p>ו. טרם הטיפול במצבורי הפסולת יוגש ויאושר תכנון מפורט של תכנית הטיפול. התכנון יכלול התייחסות מפורטת לצירי גישה של משאיות, אזורי הערמה וטיפול, אמצעי הרבדת אבק, נהלי טיפול בפסולות מיוחדות ונקודות דיווח לרשות.</p> <p>ז. במסגרת תכנון הטיפול יעשה כל מאמץ למחזר באופן מקסימאלי את הפסולת בת המחזור בשטח התכנית. על-ידי הגבהת שטחים, סוללת ונקודות מילוי שונות. כמוצא אחרון ניתן לפנות את החומר הממוחזר מחוץ לתחום התכנית או הטמנה באתר המאושר על-פי כל דין.</p> <p>ח. לא תותר כניסת פסולת בנייה ועודפי עפר ממקורות נוספים מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ט. הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא תטופל פסולת אסבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות.</p> <p>י. באם ימצא אסבסט - הטיפול יעשה בהתאם לנוהל ולתקנות מול האגף במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. פסולת הבניין הקיימת בשטח תסולק לאתרים מורשים או תשמש לשימוש חוזר בביצוע התכנית.</p> <p>8. ניטור גזי קרקע :</p> <p>תנאי לאישור תכנית הפיתוח הוא הגשת תכנית ניטור לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת</p>	<p><b>6.3</b></p>




סביבה ונוף	6.3
<p>הסביבה. אמצעים לטיפול בגזי קרקע ינקטו לפי הצורך לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>9. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:</p> <p>א. בתאי שטח הגובלים בקו בכחול של התכנית 1345 עד 1377, 411 ובתאי השטח הגובלים בשצ"פ הנחל (שצ"פ 614, 601, 609), תאי שטח 1101 עד 1121 ו-1201 עד 1223. טרם תחילת העבודות יבוצע גידור כלפי השטח הפתוח מצפון להם וכלפי השצ"פים האקסטנסיביים הסמוכים לנחל, על מנת למנוע שפיכת עודפי עפר ופסולת בנין כלפי השטחים הפתוחים. לא תותר גישה מהשטח הפתוח לתאי שטח אלו.</p> <p>ב. קרקע שנחפרת, תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.</p> <p>ג. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשביה.</p> <p>ד. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p> <p>ה. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורי נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק ממשק היער וטיפול הנוף יש לבצע ניטור וסילוק צמחייה פולשנית.</p> <p>10. גידור אזורים לשימור:</p> <p>ב. שטחים רגישים וערכי טבע מוגנים המסומנים בנספח הסביבה יגודרו ויישמרו מפני פגיעה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>11. גאופיטים מוגנים ומיני צמחים בסכנת הכחדה:</p> <p>א. לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים. הסקר יתבצע על-ידי אקולוג בשטח המיועד לפיתוח ונמצא בשטח המוגדר כבעל ערכיות נופית גבוהה בנספח הסביבתי.</p> <p>ב. יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.</p>	



עתיקות	6.4
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

חניה	6.5
<p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>	

בניה ירוקה	6.6
<p>יש לקיים ככל שאפשר את דרישות התקן לבנייה ירוקה בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>1. תכנון בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במתחם.</p> <p>2. מתן אפשרות להתקנת מערכות אנרגיה מתחדשות כגון: פוטו-וולטאיות, חימום מים סולארי</p>	




 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.6 בניה ירוקה</b></p> <p>ומערכות מיזוג תרמו סולאריות.</p> <p>3. תכנון משולב של מערכות המבנה עם השטח הפתוח במגרש לרבות: גינון ונטיעות ליצירת תנאי נוחות אקלימית, מערכות השקיה חסכניות במים ושימוש בצמחייה חסכנית במים.</p> <p>4. שימת דגש על ניצול מיטבי של החזית החמישית וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.</p> <p>5. מערכות לניצול אנרגיית השמש, כל זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי, תוך בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוונים בצמחייה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובתנאי שלא יסכלו את השימוש בשטח זה.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי בנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאיים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>1. ניהול נגר במגרשים:</p> <p>בתאי שטח המיועדים לבנייה יתוכננו המגרשים להשהייה או לחלחול (ויסות / שימור) מי הנגר בכל תא שטח, בהתאם לתנאי הקרקע ע"פ המפורט להלן:</p> <p>1.1 הוראות לשימור מי נגר:</p> <p>א. בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון / אספלט ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם.</p> <p>ב. שטח החדיר לנגר יהיה נמוך בלפחות 20 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ג. שימור נגר יבוצע ע"י ביצוע נפח ויסות של לפחות 15 מ"ק/דונם (שטח מגרש). נפח הויסות יתקבל ע"י הנמכת שצ"פים או נפח איגום תת קרקעי. כמו כן, תתוכנן גלישת עודפים איטית למערכת הניקוז ברחוב.</p> <p>ד. ניתן לצמצם את השטח הפתוח לאיגום והחדרה על ידי אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ וכו').</p> <p>ה. סעיפים א-ד בכפוף לאישור יועץ הביסוס בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>1.2 ככל שבהתאם לדו"ח הקרקע ואישור יועץ הביסוס לא ניתן לשמר נגר, יחולו ההוראות הבאות לויסות מי נגר:</p> <p>א. נדרש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפי החיבור לניקוז העירוני.</p> <p>ב. וויסות הנגר יבוצע ע"י ביצוע נפח וויסות של לפחות 15 מ"ק/דונם (שטח מגרש). נפח הויסות יתקבל ע"י הנמכת שצ"פים או נפח איגום תת קרקעי וירוקן באופן מלא ואטי למערכת הניקוז ברחוב. עוצמת הגשם, כמויות הנגר בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית.</p>	<p><b>6.8</b></p>

6.8	ניקוז
	<p>ג. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש בחיבור למערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA (הנוסחה הרציונאלית) בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.</p> <p>ד. הספיקה המווסתת היוצאת מהמגרש מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח (C=0.25).</p> <p>ה. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>2. תכנון מערכת איסוף נגר:</p> <p>א. קוטר מינימאלי קו תיעול ברחוב קוטר 50 ס"מ.</p> <p>ב. בנקודות מינימום אבסולוטי של הכביש יש לתכנן אמצעי קליטה מוגברים ל קליטה של 30% לפחות שווה ערך לספיקה המתוכננת בקו.</p> <p>ג. אין לתכנן נקודות מינימום מול מגרשי מגורים, מסחר וכו'.</p> <p>ד. ניקוז שצפ"ים יעשה עם השארת מרווח של לפחות 15 ס"מ לחלחול/וויסות נגר.</p> <p>ה. מגרשים ינוקזו אל מערכת הקליטה רק לאחר שהגגות והשטחים האטומים יעברו לשטח המיועד לוויסות נגר במגרש.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>4. תא שטח מס' 633, 635 ו-636 ותאי שטח 601, 606, 607, 609, 610, 613 ו-614 מיועד להסדרה ניקוזית ונופית של נחל (ואדי אבו עמראן), בשילוב עם אמצעים להשהיית נגר (סיכרונים, לימאנים ומפלים)</p> <p>5. מפלס 0.00 של המבנים יוגבה בשיעור של 1 מטר מינימום ממפלס ההצפה של נחל ואדי עמראן.</p> <p>6. יש לתאם את תכנית הסדרת הנחל עם רשות הניקוז.</p>



6.9	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
6.11	סקר סייסמי
	<p>סיכונים סייסמיים:</p> <p>מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים ומתקנים שפגיעה בהם עשויה להוביל להשלכות סביבתיות</p>



	<p><b>6.11 סקר סייסמי</b></p> <p>חמורות, שהביסוס שלהם עתיד להתבצע בקרקע טבעית/מילוי מלאכותי, ידרשו בבדיקה לצורך אישור או שלילת הסיכון מהגברה חריגה. מבנים כאמור שעבורם מתקיים הסיכון מהגברה חריגה ידרשו בביצוע סקר תגובת אתר לצורך פיתוח תכן המבנה.</p>
	<p><b>6.12 תוכנית הסדרת שטח</b></p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצורכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בתחומי השצפ"ים האקסטנסיביים או נחל.</p>
	<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים.</p> <p>3. תכנון קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>4. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה בחזית המגרש.</p> <p>5. תכנון חזיתות מסחריות וסטיו בחלוקה למבננים (בכל הקושר לגובה ועיצוב).</p> <p>6. תכנון פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה קביעת מפלסם של השב"צים, השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, שמירה והגנה על עצים קיימים ככל הניתן, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.</p> <p>7. סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הציבוריים.</p> <p>ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.</li> <li>- התקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקנים לסילוק אשפה בחזית מגרש.</li> <li>- חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך.</li> </ul> <p>2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.</li> <li>- חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.</li> <li>3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</li> <li>4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</li> <li>5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.</li> </ul>

**6.13**

**תנאים למתן היתרי בניה**

6. היקף נטיעות מינימלי בחזית

ג. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח לשטח התכנית תהא עריכת תכנית פיתוח ושיקום נופי, שתלווה ע"י יועץ סביבתי ו/או אקולוג, ובה יפורטו הנחיות מפורטות למניעת מפגעי סביבה ונוף בהתייחסות לנושאים הבאים:

1. תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים שתישם במקביל לביצוע הפיתוח ולאחריו.  
2. תכנית גינון מבוססת על צומח מקומי.

3. הנחיות והוראות לפינוי פסולת גושית, יעדי סילוק של עודפי קרקע ושימוש חוזר בקרקע שתיחפר בתחום התכנית.

4. תנאי לאישור תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 6.3 ס"ק 8.

5. בעת מתן היתר בנייה במגרשים הציבוריים (שצ"פים, שב"צים ובנחל) תיעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.

ד. בקשה למתן היתר בניה תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

ה. בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, מטרדי רעש וכיו"ב.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ז. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

ח. במגרשים מספר: 302, 308, 605, 621-623, 732-734, 741, 742, 1284-1318, 1320-1325, 1381 יש לבצע ניטור חלקיקים לאבק שוקע ומרחף, הניטור יתבצע פעמיים קודם להיתר הבנייה וילווה בעדכון שימושי הקרקע באזור ביחס לשימושים שמופו במסמך הסביבתי. תאום הניטור ודווח התוצאות יעשו מול הרשות הסביבתית המוסמכת". לחלופין, אישור הסרת המפגעים שמופו במסמך הסביבתי על ידי המשרד להגנת הסביבה לעת אישור תכנית הפיתוח.

ט. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח בתחום מגרש ציבורי או הדרך בו קיימת בניה בלתי חוקית, יהיה הריסה ופינוי של ההריסה הבלתי חוקית בתחומי המגרש או הדרך.

י. תנאי להיתר בניה למגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6.14**

**תשתיות**

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט



<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>(1). בתחום שצ"פים.</p> <p>(2). בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(3). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא בהתאם למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודה להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>

<b>6.15</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>מגבלות בניה לגובה/ בטיחות טיסה:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפות וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה הוא 40 מטר מעל גובה הקרקע הטבעית חריגה מגובה זה (לרבות מתקנים טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוב'), במידה ותידרש מחוייבת באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 40 מטר מעל פני הקרקע יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית החל מגובה של 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	7.1 שלבי ביצוע	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

### **7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61