

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0665091

הרחבת צפון כפר קאסם

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

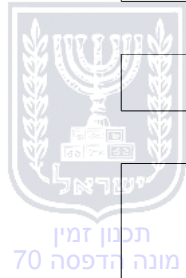
20/12/2023

לאשר את התוכנית

11/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000951727/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הרחבת העיר כפר קאסם לכוון צפון על קרקע שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלות פרטיות. אזור זה משלים את שכונת המגורים הקיימת בהתאם לתכנית המתאר של כפר קאסם. שטח התכנית הכולל כ- 266.709 דונם ומסומן בתכנית המתאר לעיר כפר קאסם כמתחמים מס' 2-5. התכנית נשענת על דרכים הקיימות בעיר. מדרום מזרח כביש היקפי לכפר קאסם וכן לדרכים ניצבות שמקורן בלב הישוב. הצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר המחוזית ובתכנית המתאר המקומית ק/3000/2 היא 7 י"ח לדונם נטו. השטחים בבעלות פרטית מוצעים לפיתוח במתכונת של בנייה משפחתית עצמית ובצפיפויות נמוכות יותר ודפוסי מגורים מסורתיים, של בנייה רב דורית. שטחי המדינה מוצעים לפיתוח בצפיפות גבוהה יותר ובבניה בגובה של 9,11,13 קומות מעל קומת מפלס הכניסה בהתאם לשיפוע הקרקע יותר להקים מבנים של עד 28 יח"ד במגרש בגובה של 9,11,13 קומות ו 2-1 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וגודל מגרש מינימלי לבניה רוויה הוא כ- 670 מ"ר. התכנית מאפשרת הקמת 1,454 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0665091

1.2 שטח התכנית 266.709 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	198060
קואורדינאטה Y	669701

1.5.2 תיאור מקום

צפון כפר קאסם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - כל תחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8870	מוסדר	חלק	17-18, 20-22, 32-34, 37, 39, 41, 43-44, 46-47, 49, 52-54, 56, 59-61, 64-66, 70, 73-74, 76, 131-134, 137, 144, 151-152, 163-167	2, 5-6, 19, 23, 27, 29-31, 35-36, 38, 40, 42, 45, 48, 50-51, 55, 57-58, 62-63, 67-69, 71-72, 75, 136, 141, 154-156, 159, 162
8871	מוסדר	חלק	88, 90-92	87, 89, 93-95, 98, 116-117, 142

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000 1	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 8, 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אורנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/3/21</u>	כפיפות	השטח מיועד בתמ"מ לפיתוח עירוני.	5236	284		12/11/2003
<u>אפ/100</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/100 ממשיכות לחול.	4132			08/08/1993
<u>ק/3000/1</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/3000/1. הוראות תכנית ק/3000/1 תחולנה על תכנית זו.	5172	2024		06/04/2003
<u>ק/3000/2</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000/2 ממשיכות לחול.	6944	1995		16/12/2014

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: 500			מחמוד עאמר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מחמוד עאמר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		31/05/2022	מחמוד עאמר	14: 49 28/08/2022	מצב מאושר	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500		31/05/2022	מחמוד עאמר	14: 49 28/08/2022	קומפילציה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	26/08/2022	עודד גלרון	20: 12 26/08/2022	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		16/01/2024	עודד גלרון	21: 09 28/01/2024	נספח בינוי גיליון 4-1	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		16/01/2024	עודד גלרון	21: 09 28/01/2024	נספח בינוי גיליון 4-2	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		16/01/2024	עודד גלרון	21: 10 28/01/2024	נספח בינוי גיליון 4-3	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		16/01/2024	עודד גלרון	21: 11 28/01/2024	נספח בינוי גיליון 4-4	לא
הסדרת שטח	רקע		5	31/07/2022	עודד גלרון	12: 46 10/01/2023	הסדרת תוואי נחל עמראן שיקולים אדריכליים והתאמה להוראות תמ"א 1	לא
חומרי חפירה ומילוי	מחייב	1: 1250		01/09/2022	עודד גלרון	17: 40 01/09/2022	חפירה ומילוי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מחייב	1: 1	3	01/01/2023	עודד גלרון	13: 52 04/02/2023	נספח טיפול בעודפי עפר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		16/01/2024	יסמין מחיול	14: 00 01/02/2024	תכנית פיתוח כללית נספח סביבה ונוף גיליון 4-1	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		16/01/2024	יסמין מחיול	14: 00 01/02/2024	תכנית פיתוח לפארק נספח סביבה ונוף גיליון 4-2	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		31/05/2023	יסמין מחיול	16: 35 18/06/2023	חתכים רוחביים לאורך הוואדי גיליון 4-3	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		31/05/2023	יסמין מחיול	16: 36 18/06/2023	חתכים רוחביים לאורך הוואדי גיליון 4-4	לא
סביבה ונוף	רקע		26	01/04/2023	יסמין מחיול	19: 39 18/06/2023	נספח נוף	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	רקע	1: 1000		28/05/2023	גיסאן עבדאלחי	18: 41 27/01/2024	נספח ביוב	לא
ביוב	רקע		11	01/03/2023	גיסאן עבדאלחי	15: 56 18/06/2023	פרשה טכנית צפו מזרחית כפר קאסם	לא
מים	רקע	1: 1000		28/05/2023	גיסאן עבדאלחי	18: 44 27/01/2024	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1	1	29/12/2020	גיסאן עבדאלחי	13: 08 07/01/2021	התייחסות לתכנון נספח מים צפון כפר קאסם	לא
ניקוז	רקע	1: 1000		28/05/2023	גיסאן עבדאלחי	15: 18 18/06/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע		2	14/05/2023	גיסאן עבדאלחי	14: 43 30/05/2023	השהיית נגר בשטח פתוח	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	41	01/05/2023	גיסאן עבדאלחי	15: 50 18/06/2023	פרשה טכנית לניקוז	לא
תנועה	רקע	1: 1000		28/05/2023	גיסאן עבדאלחי	18: 47 27/01/2024	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1000		23/05/2023	גיסאן עבדאלחי	14: 08 30/05/2023	חתכים לאורך	לא
תנועה	רקע		82	01/05/2023	גיסאן עבדאלחי	15: 34 18/06/2023	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
תנועה	רקע	1: 3500		28/05/2023	גיסאן עבדאלחי	15: 37 18/06/2023	תכנית מדרג	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1	31	31/03/2020	קליק רן	13: 42 07/01/2021	נספח סביבתי	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1	3	07/11/2020	קליק רן	14: 05 07/01/2021	מענה לחו"ד סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		01/09/2022	אגרונום שבתאי גונן	11: 31 05/09/2022	נספח עצים מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	37	31/08/2020	אגרונום שבתאי גונן	13: 29 01/09/2022	חוברת סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		14/03/2023	אגרונום שבתאי גונן	12: 25 15/03/2023	נספח עצים בוגרים	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

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	עאמר מחמוד- הנדסה ואדריכלות	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_a@walla.co.il
אדריכל	אדריכל	עודד גלרון	83518	עודד גלרון אדריכלות	תל אביב- יפו	פייבל		03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	יסמין מחיול	35760	משרד אדריכלות נוף	נצרת	שכ חאלת א- דיר		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	ג'סאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ג'סאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרנום	אגרנום	קליק רן		רן קליק	תל אביב-יפו	(1)		077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com
אגרנום	אגרנום	אגרנום שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	079-5599799	gonen@trees.co.il
מודד	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	מחמוד עבד אלחי	114883	מטרוטק	טירה	(3)		09-7935920	09-7932012	m3445041@gmail.com

(1) כתובת: נתן ילין מור 6.

(2) כתובת: ת.ד. 926.

(3) כתובת: רח' גאבר בן חיאן 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

תוספת יחידות דיור באמצעות הרחבת כפר קאסם לכוון צפון בהתאם לתכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד שטח חקלאי למגורים ב', מגורים ג', דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק / גן ציבורי ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

קביעת אזור מגורים בן 1454 יח"ד.

קביעת הוראות לעריכת תכנית אחרת לאיחוד וחלוקה.

קביעת הוראות והנחיות בניה.

קביעת הנחיות סביבתיות כולל הוראות להסדרת נחל אבו עמראן.

קביעת שלבים ותנאים לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	
1, 10, 109 - 100, 11, 119 - 110, 12, 129 - 120, 13, 130, 131, 133 - 136, 138, 139, 14, 140 - 149, 15, 159 - 160, 16, 169, 167 - 171, 17, 189 - 180, 19, 190 - 199, 2, 20, 209 - 210, 21, 217, 219, 22, 228 - 220, 23, 29, 3, 39 - 30, 4, 40 - 49, 5, 59 - 60, 6, 69 - 70, 7, 79 - 80, 8, 89 - 90, 9, 99	מגורים ב'	
262 - 276	מגורים ג'	
500 - 504	מבנים ומוסדות ציבור	
510 - 514	שטח ציבורי פתוח	
551 - 560	פארק / גן ציבורי	
600	נחל/תעלת נחל	
400 - 403	דרך מאושרת	
482 - 486	דרך מוצעת	
490 - 498	דרך משולבת	
449 - 454, 456 - 466	שביל	
601 - 606	רצועת תשתיות	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
164, 166	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
463, 464	שביל	זיקת הנאה למעבר ברכב
111, 112, 115, 116, 122, 127, 128, 130, 131, 133, 180 - 186, 182, 188, 189, 208, 215, 35, 36, 38 - 44, 47, 49 - 53, 77 - 81, 83 - 98	מגורים ב'	חזית מסחרית
262 - 266, 268, 269, 272, 273, 276	מגורים ג'	חזית מסחרית
401	דרך מאושרת	להריסה
482 - 486	דרך מוצעת	להריסה
490 - 493, 497	דרך משולבת	להריסה
503	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
121, 122, 141, 142, 146, 156, 16, 17, 175 - 178, 18, 180, 182, 186, 19, 190, 198, 200, 205, 211, 213, 225 - 227, 23, 25, 31, 33, 35, 38, 4, 41, 50, 52, 55, 69, 75, 80, 86, 88	מגורים ב'	להריסה
555, 556	פארק / גן ציבורי	להריסה
601, 603, 606	רצועת תשתיות	להריסה
452, 462	שביל	להריסה
510 - 512, 514	שטח ציבורי פתוח	להריסה
482, 485	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
600	נחל/תעלת נחל	קו מים 4" ומעלה
552	פארק / גן ציבורי	קו מים 4" ומעלה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	605 - 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,323	1.25
מגורים	174,217	65.32
פארק / גן ציבורי	80,117	30.04
שביל	1,245	0.47
שטח ציבורי פתוח	7,807	2.93
סה"כ	266,709	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,322.75	1.25
דרך מוצעת	41,019.16	15.38
דרך משולבת	13,750.18	5.16
מבנים ומוסדות ציבור	12,355.67	4.63
מגורים ב'	117,510.79	44.06
מגורים ג'	10,316.51	3.87
נחל/תעלת נחל	8,169.31	3.06
פארק / גן ציבורי	38,267.36	14.35
רצועת תשתיות	12,842.05	4.81
שביל	4,821.2	1.81
שטח ציבורי פתוח	4,334.41	1.63
סה"כ	266,709.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. 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.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן. 2. קירות תמך יוגבלו לגובה בן 3.5 מ' בלבד. ככל שקיים הפרש גדול יותר, יש צורך בביצוע נסיגה של 1 מ' בין קירות תמך עוקבים.
ב	גגות לא תתאפשר בניית חללי מגורים בחללים שמתחת לגגות משופעים.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים. תתאפשר חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים ובנוסף תתאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים.
ד	קווי בנין במבנים קיימים שניתן להסדירם והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה או הריסה ובניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
ה	מתקנים זמניים תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. 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 שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן. 2. קירות תמך יוגבלו לגובה בן 3.5 מ' בלבד. ככל שקיים הפרש גדול יותר, יש צורך בביצוע נסיגה של 1 מ' בין קירות תמך עוקבים.
ב	גגות

4.2

מגורים ג'

הגגות יהיו שטוחים.

ג

חניה

החניה תהיה חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים תותר כניסה אחת בלבד לתחום המגרש לצורך כניסה לחניות הנדרשות.

ד

קווי בנין

מרפסות וגזוזטראות יוכלו לחרוג כדי 20% ממרווח הבנייה בחזית בה הם ימוקמו. 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.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

מבני חינוך, תרבות, חברה ומנהל, מועדוני ספורט, מוסדות רווחה ומבני בריאות ודת.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים בחיפוי קשיח
- ב. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים: גובה המבנים, 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.
- ד. הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.
- ה. על פי הצורך, יתאפשר שימוש ברצועת קרקע מהשטח המיועד למבני ציבור לשם מעבר ציבורי.
- ו. כל המתקנים וההתקנים הטכניים יהיו מוסתרים.
- ז. קירות תמך יוגבלו לגובה בן 3.5 מ' בלבד. ככל שקיים הפרש גדול יותר, יש צורך בביצוע נסיגה של 1 מ' בין קירות תמך עוקבים.
- ח. תכנית הבינוי והפיתוח למבני ציבור בתא שטח 504 תכלול מרכז לאיסוף פסולת כהגדרתו בתמ"א 1 מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

גינות ציבוריות, מעברים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה כולל הצללה, צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים. מגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי. מבני שירות. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה. מתקני אשפה ו/או מחזור שכונתיים.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. בכל השטחים הציבוריים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב

4.4

שטח ציבורי פתוח

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. 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.
 ג. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטחם המצטבר של מתקני התשתיות שיוצבו בו לרבות כל שטח שהציבור אינו יכול לגשת אליו לא יעלה על 10% משטחו של תא השטח.
 ד. תכנית הפיתוח תכלול מרכז לאיסוף פסולת כהגדרתו בתמ"א 1 מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.

4.5

פארק / גן ציבורי

4.5.1

שימושים

פארק, לרבות גינון, נטיעות, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומתקני הצללה. מבנה ציבור, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 (א) דרכים וחניה באופן שישתלב עם אופי השטח. מסחר כדוגמת קיוסקים, בתי קפה. מבני תשתיות, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדרי טרנספורמציה. מתקני אשפה ו/או מחזור שכונתיים.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

לא תותר בשטח הפארק בניית גדרות ו/או חומות, אלא אם כן התקיימו אחד או יותר מההתנאים הבאים:
 הגדרות ו/או החומות הן לאורך גבול הפארק.
 אושרה תכנית מפורטת לפארק, הקובעת את עיצובן ואופן הצבתן של הגדרות/חומות, כחלק מתכנון כולל של הפארק.
 שטח הקרקע שניתן ליעדו למבנה ציבור לא יעלה על 5 דונם ושטחו הבנוי לא יעלה על 500 מ"ר והוא יוגדר במסגרת תכנית מפורטת עתידית לפארק.
 רצועת ההשפעה של נחל זה תהיה הפארק המסומן בתשריט. בשטח זה יש להימנע מכל פיתוח ובניה העלולים לפגוע בזרימת מי הנגר בנחל או לזהם את מימיו והכל בהתאם להוראות להלן:
 בהתאם להוראות שנקבעו בתמ"א 1 אך לא תותר כל בניה לאורך ציר הנחל וכן במרחקים שנקבעו בתמ"א 1 ובתכנית זו.
 פעולות להסדרת הניקוז בנחל, בתיאום עם רשות הניקוז ובאישורה.
 ככול שניתן, ובכפוף למופיע בנספח הניקוז, ערוץ הנחל יישאר בנתיבו הטבעי ולא תבוצענה בו פעולות דיפון.

4.6

נחל/תעלת נחל

4.6.1

שימושים

תוואי נחל וגדות נחל.
 אפיק ניקוז הנחל ושטח פשט ההצפה.

4.6.2

הוראות

פיתוח ונוף

א



4.6	נחל/תעלת נחל
	הסדרת-ואדי אבו עמראן-תבוצע בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות נספח הניקוז והנספח הנופי. יותרו אמצעים לטיפול בנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון ונטיעות מייצבות גדות למניעת סחף קרקע, פעולות להסדרת ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים וכן תשתיות גישור. תוכן תכנית פיתוח לנחל ולשצ"פים הסמוכים לו.

4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.



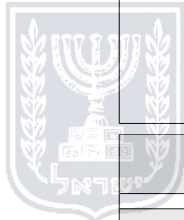
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים. ב. בתחום המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה יינטעו עצים גדולים (לפי המדיניות העירונית). 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 מתאימים.



4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל ללא מדרכות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.

4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שטח מיועד למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, תאורה וריהוט רחוב. מעבר לרכב תחזוקה או רכב חירום במקום שרוחב השביל מאפשר זאת.
4.10.2	הוראות

4.10	שביל
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 אכלוס המבנה הראשון
4.11	רצועת תשתיות
4.11.1	שימושים
	מעבר תשתית מים כולל תשתיות תת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א	בינוי 1. רצועת התשתיות תעבור בשטחים שאינם מיועדים לבניה. 2. רחב רצועת התשתיות יהיה 8.00 מ'. 3. בתחום הרצועה אסורה כל בנייה מכל סוג. 4. אסורה נטיעת עצים עמוקיי שורש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	647	144	60	75	368	300	1	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1026	240	100	125	561	501	2	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	836	192	80	100	464	400	3	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	805	184	77	96	448	383	4	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1049	246	103	128	572	513	5	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	860	198	103	83	476	413	6	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1045	245	102	128	570	510	7	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1045	245	102	128	570	510	8	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1045	245	102	128	570	510	9	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	947	220	92	115	520	458	10	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1084	255	106	133	590	531	11	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1603	306	127	159	1011	637	12	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	908	210	88	110	500	438	13	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1097	258	108	135	596	538	14	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1097	239	100	125	633	498	15	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1583	301	125	157	1000	627	16	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1123	265	110	138	610	552	17	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	986	230	96	120	540	479	18	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1147	271	113	141	622	565	19	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1131	267	111	139	614	556	20	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	978	228	95	119	536	475	21	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	856	197	82	103	474	410	22	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	889	205	86	107	491	428	23	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	903	209	87	109	498	435	24	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1151	272	113	142	624	567	25	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	742	168	70	88	416	350	26	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	972	227	94	118	533	472	27	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	2140	432	180	225	1303	900	28	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1846	363	151	189	1143	756	29	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1942	385	161	201	1195	803	30	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1620	310	129	161	1020	645	31	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	1158	274	114	143	627	570	32	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	2330	477	199	248	1406	993	33	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	871	201	84	105	481	418	34	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1926	382	159	199	1186	795	35	מגורים ב'
	3	3	3	3					167			48	(4) 119	795	35	מגורים ב'
72	3	3	3	3	1	(2) 5	(3) 9	60	1574	323	134	168	949	672	36	מגורים ב'
	3	3	3	3					141			40	(4) 101	672	36	מגורים ב'
36	3	3	3	3	1	(2) 4	(1) 4	45	939	218	91	114	516	454	37	מגורים ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	מגורים	38	467	528	117	93	224	962	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	38	467	(4) 70	28			98				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	39	346	412	87	69	166	734	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	39	346	(4) 52	21			73				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	40	465	526	116	93	223	958	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	40	465	(4) 70	28			98				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	41	406	470	102	81	195	848	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	41	406	(4) 61	24			85				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	42	436	499	109	87	209	904	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	42	436	(4) 66	26			92				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	43	549	607	137	110	264	1118	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	43	549	(4) 82	33			115				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	44	571	627	143	115	274	1159	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	44	571	(4) 86	34			120				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	45	760	1148	190	152	365	1855	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	46	754	1141	189	151	362	1843	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	47	629	1003	157	126	301	1587	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מסחר	47	629	(4) 94	38			132				3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	48	475	536	119	95	228	978	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	49	436	499	109	87	209	904	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	49	436	(4) 65	26			91				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	50	438	501	109	87	210	907	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	50	438	(4) 66	26			92				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	51	530	589	133	106	255	1083	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	51	530	(4) 80	32			112				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	52	547	605	137	109	263	1114	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	52	547	(4) 82	33			115				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	53	535	594	134	107	257	1092	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מסחר	53	535	(4) 80	32			112				3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	54	693	1073	173	139	333	1718	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	55	568	625	142	114	273	1154	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	56	411	475	103	82	197	857	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	57	400	464	100	80	192	836	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	58	303	371	76	61	145	653	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	59	578	635	145	116	277	1173	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	60	1206	1643	302	241	579	2765	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	61	341	407	85	68	164	724	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	62	759	1146	190	152	365	1853	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	63	1071	1493	268	214	514	2489	60	(3) 9	(2) 5	3	3	3	3	72		
מגורים ב'	מגורים	64	518	577	130	104	249	1060	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		
מגורים ב'	מגורים	65	418	481	105	84	201	871	45	(1) 4	(2) 4	3	3	3	3	36		

מועד הפקה: 01/03/2024 16:34 - עמוד 20 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 70

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
541	92	מסחר	מגורים ב'	81 (4)	32	113			45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
508	93	מגורים	מגורים ב'	562	127	1035	244	102				3	3	3	3	36
508	93	מסחר	מגורים ב'	76 (4)	30	106						3	3	3	3	36
572	94	מגורים	מגורים ב'	633	143	1166	275	115	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
572	94	מסחר	מגורים ב'	86 (4)	35	121						3	3	3	3	36
529	95	מגורים	מגורים ב'	586	132	1078	254	106	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
529	95	מסחר	מגורים ב'	79 (4)	32	111						3	3	3	3	36
533	96	מגורים	מגורים ב'	590	133	1086	256	107	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
533	96	מסחר	מגורים ב'	80 (4)	32	112						3	3	3	3	36
406	97	מגורים	מגורים ב'	475	101	852	195	81	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
406	97	מסחר	מגורים ב'	61 (4)	24	85						3	3	3	3	36
389	98	מגורים	מגורים ב'	453	97	815	187	78	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
389	98	מסחר	מגורים ב'	58 (4)	23	81						3	3	3	3	36
400	99	מגורים	מגורים ב'	464	100	836	192	80	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
438	100	מגורים	מגורים ב'	500	110	908	210	88	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
344	101	מגורים	מגורים ב'	410	86	730	165	69	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
351	102	מגורים	מגורים ב'	417	88	743	168	70	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
632	103	מגורים	מגורים ב'	1006	158	1593	303	126	60	9 (3)	1	3	3	3	3	72
664	104	מגורים	מגורים ב'	1041	166	1659	319	133	60	9 (3)	1	3	3	3	3	72
420	105	מגורים	מגורים ב'	483	105	874	202	84	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
445	106	מגורים	מגורים ב'	507	111	921	214	89	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
436	107	מגורים	מגורים ב'	506	109	911	209	87	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
300	108	מגורים	מגורים ב'	368	75	647	144	60	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
351	109	מגורים	מגורים ב'	417	88	743	168	70	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
402	110	מגורים	מגורים ב'	466	101	841	193	81	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
494	111	מגורים	מגורים ב'	554	124	1015	238	99	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
494	111	מסחר	מגורים ב'	74 (4)	30	104						3	3	3	3	36
351	112	מגורים	מגורים ב'	430	88	757	169	70	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
351	112	מסחר	מגורים ב'	53 (4)	21	74						3	3	3	3	36
364	113	מגורים	מגורים ב'	443	91	781	175	72	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
460	114	מגורים	מגורים ב'	514	115	942	221	92	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
402	115	מגורים	מגורים ב'	456	100	829	193	80	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
402	115	מסחר	מגורים ב'	60 (4)	24	84						3	3	3	3	36
518	116	מגורים	מגורים ב'	579	130	1060	248	103	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
518	116	מסחר	מגורים ב'	78 (4)	31	109						3	3	3	3	36
547	117	מגורים	מגורים ב'	605	137	1115	263	110	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
383	118	מגורים	מגורים ב'	449	96	805	183	77	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
300	119	מגורים	מגורים ב'	368	75	647	144	60	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
300	120	מגורים	מגורים ב'	368	75	647	144	60	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
300	121	מגורים	מגורים ב'	368	75	647	144	60	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
363	122	מגורים	מגורים ב'	432	90	770	175	73	45	4 (1)	1	3	3	3	3	36
363	122	מסחר	מגורים ב'	54 (4)	22	76						3	3	3	3	36

מועד הפקה: 01/03/2024 16:34 - עמוד 22 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 70

מועד הפקה: 01/03/2024 16:34 - עמוד 23 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 70

מועד הפקה: 01/03/2024 16:34 - עמוד 24 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 70

מועד הפקה: 01/03/2024 16:34 - עמוד 25 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 70

תסבון זמין
מונה הדפסה 70

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- 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 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- ג. 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.
- ד. קווי בנין ושטחי בניה למבנים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים.
- ה. בשטח הפארק תותר הקמת מבנה ציבור בשטח עיקרי 450 מ"ר ו- 50 מ"ר שטחי שירות וכן שני בתי קפה בשטח עיקרי 135 מ"ר ו- 15 מ"ר שטחי שירות לכל אחד מהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה רביעית בנסיגה של 3 מטר מחזית הבניין.

(2) מעל קומת עמודים.

(3) וקומת גג חלקית עם נסיגה של מטר מהחזית.

(4) מסחר בקומת הקרקע.

(5) מסחר ויחידת דיור בקומת הקרקע.

(6) ועליית גג.

(7) ויחידת דיור בקומת הקרקע.

(8) 2 יחידות דיור בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. בנייה משמרת מים, ניהול מי נגר:
 1. תכנית הניקוז תבוצע בהתאם להנחיות הדו"ח ההידרולוגי לתכנית.
 2. יקבעו הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנית הניקוז תתואם ותאושר מול רשות ניקוז ירקון והועדה המקומית קסם.
 3. ככל הניתן ישולבו מערכות טבעיות לסינון וטיהור מים בערוצי הנחל.
 - ב. זיהום אור: המבנים בחלקים הסמוכים לשטחים הפתוחים יוארו באופן שמתחשב בנתוני הסביבה. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור מחוץ לגבול התכנית בהתאם לאזורי התאורה המוגדרים בנספח הסביבתי.
 2. אתרי התארגנות:
 - א. במגרשים הסמוכים לאזור מגורים תוגש תכנית אתר התארגנות - לאישור היחידה הסביבתית.
 - ב. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה לפינוי פסולת בניין.
 - ג. שטחי ההתארגנות ישוקמו בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת.
 3. מניעת מפגעים בעת ההקמה:
 - א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.

6.2**דרכים וחניות**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית.
- ב. מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרשים.
- ג. במדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים בוגרים.

6.3**תשתיות**

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי-שטח ציבוריים.
3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן:
 - א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. בתחום רצועת תשתיות דרכים.
 - ג. בתחום תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול תא-השטח.

6.4**ניהול מי נגר**

- בהתאם להוראות תמ"א 1 להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה:
 - 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').



ניהול מי נגר	6.4
- מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים. - כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש. לא תתאפשר הזרמת מי גשמים למערכת הניקוז העירונית. - השהיית מי נגר בתחום השצ"פ וכן בתחום הפארקאגן ציבורי, תבסס על יצירת שקעים מקומיים בתחום המדרגים, טרסות, של השטח וזאת בהתאם לתוכנית ולחתיכי הפיתוח. - בתחום המגרש יקצו שטחים להשהיית נגר בשיעור של 32 מ"ק לדונם. - אפיק ואדי עומראן הזורם ברצועת התוכנית יוסדר, לתעלה בחתך טרפזית, במידות מינימאליות של רוחב 2.5 מ', עומק 1.0 מ' ושיפוע צד 2:1. - חתך הוואדי יידופן באלמנט קשיח להגנת חתך הנחל מחתירה וארוזיה ערוצית. - הבינוי לאורך הנחל יתוכנן כך שיהיה גבוה לפחות כ- 1.0 מטר מרום מפלס ההצפה ב 1% בהתאם לנספח הניקוז.	
חשמל	6.5
א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
א. ביוב: - 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. - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - 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. ב. ניקוז: - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. ג. מים: - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית. ד. תברואה: - מתקני אצירת אשפה ביתית יוצבו בתחום תא השטח. סימונם יופיע בתשריט הבקשה להיתר.	

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מיקום מתקני אצירת אשפה מוטמנים בקרקע יקבעו לעת הכנת תכניות מפורטות לביצוע התשתיות הציבוריות.
- מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה ומכלי מחזור(מרכז איסוף פסולת) יוצבו כמופיע בתשריט הבינוי וכפי שיפורט התכנית המפורטת לביצוע תשתיות ציבוריות.

6.7

תקשורת

- תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.

6.8

אקוסטיקה

- 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.

6.9

פסולת בניין

- א. 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.
- ב. מרכז איסוף פסולת בניה
- 1. בהתאם להוראות פרק הפסולת בתמ"א 1 יוקמו בשטח התכנית שני אתרים לריכוז פסולת בניה.
- 2. מיקום האתרים יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.
- 3. האתרים יגודרו ויותקן בהם שער כניסה.
- 4. האתרים יהיו באחריות הרשות המקומית בכל הקשור לפינויים מעת לעת ועד לפינויים הסופי לעת ביצוע עבודות הפיתוח ביעוד הקרקע בו הם מוקמו.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים למתן היתר בניה
- 1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה על כל תחום התכנית.
- 2. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח בקנ"מ 1: 500 כמפורט בסעיף 6.1 אשר תכלול גם:
 - א. הנחיות להעמדת המבנים - אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי
 - ב. הנחיות לעיצוב חזיתות
 - 3. היתר הבנייה יציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.
 - 4. הכנת תצ"ר תהווה תנאי להיתר בניה.
 - 5. היועצות בשלב המידע עם הגורמים המתאימים לעניין קווי מים בתחום התוכנית.
 - 6. היועצות בשלב המידע עם המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו לגבי האמצעים למניעת מטרדי רעש.
 - 7. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בקנ"מ 1: 100 לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה
 - 8. תנאי להיתר בנייה יהיה שדרוג תחנות שאיבה לשפכים הראשית והצפונית ואישור משרדי הבריאות והג"ס לתקינותם של מתקנים אלה.
 - 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מיועץ מקצועי כי תכנון התאורה בתחום התכנית עומד

6.10

תנאים בהליך הרישוי

בדרישות שאופיינו בשלב תכנית הפיתוח 500: 1.
10. בהליך הרישוי יקבעו תנאים לגבי הריסת מבנה/גדר המסומנים להריסה בתשריט.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.12

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים).
ב. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.
ג. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.

6.13

רישום שטחים ציבוריים

התכנית הינה תכנית הקובעת הנחיות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה על כל תחום התכנית.
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת התכנית העתידית ועל פי חוק.
מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.14

זיקת הנאה

- תשמר זכות מעבר לקווי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקווי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים.
-במגרשים בהם יעברו קווי תשתית כנ"ל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה.

6.15

מגבלות בניה לגובה

הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות על גג המבנה, מתקני עזר, דודי שמש וכו', הנו +190 מ' מעל פני הים. הגובה המרבי למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים/אנטנות, מנופים ועגונים נמוך ב-15 מ' והנו +175 מ' מעל פני הים.
תנאי לאישור העמדת עגורים/ מנופים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

6.16

הוצאות הכנת תוכנית

1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם.

6.16

הוצאות הכנת תוכנית

2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	ביצוע התכנית יקודם בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	יינתנו היתרים עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח 60% מהשצ"פ בתכנית.
3	מעל 60% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח כל השצ"פ בתכנית ובתנאי הקמת מערכת איגום עירונית באתר, ברום + 135, בנפח של שלושת אלפים מ"ק, תחנת שאיבה וחיבורה למערכת הקיימת, בהתאם לתכנית האב למים המאושרת.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה למתן תוקף.