

31.12.07 רכטר

4016917

10 חלק'ה

1

תוכנית מס' ק/3414
דף מס' 1 מתוך 19 דפים
27 בנובמבר 2007

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
מחוז המרכז

מנדק זמון ל...
29.7.07 מיום...
28.1.08 תאריך...

מרחב תכנון מקומי קסם

תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת ק/3414

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק

שינוי לתוכנית מפורטת ק/100

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"
05-12-2007
ג פ ב ל

משרד הפנים
מחוז מרכז
6-12-2007
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3414
בישיבה מס' 200404 מיום 28.07.07
להחליט בפני המחוזית
הפקיד התוכנית
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

- הוראות התוכנית
- 27 בנובמבר 2007
- 19 בספטמבר 2007
- 28 ביוני 2006
- 22 ביוני 2006
- 20 ביוני 2006
- 12 ביוני 2006
- 07 ביוני 2006 *
- 09 באפריל 2006 *
- 18 בינואר 2006 *
- 21 ביוני 2005 *
- 8 ביוני 2005 *
- 30 במאי 2005 *
- 17 במאי 2005 *
- 5 במאי 2005 *
- 13 באפריל 2005 *
- 2 בפברואר 2005 *
- 23 בינואר 2005 *
- 12 בדצמבר 2004
- 22 בנובמבר 2004
- 14 בנובמבר 2004
- 5 בספטמבר 2004

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק/3414
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 29/7/07 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – כפר קסם.
 תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת מס ק/3414
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק שינוי לתוכנית מפורטת ק/100

1. תחום התוכנית

- 1.2 מחוז - המרכז
- 1.3 נפה – פתח – תקווה
- 1.4 רשות – מועצה מקומית כפר קאסם
- 1.5 גושים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
8866	43, 25-10, 8-1	44, 42-39, 37-33, 9
8865	32-29, 25, 11-9	26, 27, 23, 17-12, 2, 1

2. שם התוכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי מתאר ותוכנית מפורטת מס' ק/3414.

3. מסמכי התוכנית

- 3.1 ✓ 19 דפי הוראות (להלן - "התקנון")
- 3.2 ✓ תשריט הערוך בק.נ.מ של 2500:1.
- 3.3 ✓ נספח בינוי מנחה בק.נ.מ 2500:1.
- 3.4 ✓ נספח תנועה מנחה בק.נ.מ 2500:1.
- 3.5 ✓ א 2 נספח ביוב מנחה בק.נ.מ 2500:1.
- 3.6 ✓ ניספח ניקוז מנחה בק.נ.מ 2500:1.
- 3.7 ✓ ניספח נוף מנחה בק.נ.מ 1250:1.
- 3.8 ✓ ניספח סביבתי מנחה.
- 3.9 ✓ טבלת איזון והקצאה.

4. גבולות התוכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התוכנית - 605.40 דונם.

6. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. יוזם התוכנית - המועצה המקומית כפר קאסם; חברת מינואט אחזקות בע"מ, רח' הלח"י 2 בני ברק, טל: 5795858 - 03.

8. בעלי הקרקע - מדינת ישראל ופרטיים שונים, ממ"י.

9. עורך התוכנית - אליקים אדריכלים, רח' טרומפלדור 17, תל אביב.

10. מטרות התוכנית

10.1 שינויי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לתכליות הבאות:

10.1.1 אזור למרכזים לוגיסטיים.

10.1.2 שטח משולב לבנייני ציבור וספורט.

10.1.3 שטח ציבורי פתוח.

10.1.4 שטח למתקנים הנדסיים.

10.1.5 דרכים.

10.2 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה וקביעת שלבי ביצוע.

10.3 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.

10.4 קביעת קו בנין של 75 מ' מציר דרך מסי 5 במקום קו בניין של 150 מ'.

11. רישום שטחים ציבוריים ודרכים.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט זכויות הדרך בכביש 5 שירשמו על שם מדינת ישראל.

12. היטל השבחה - היטל השבחה יחול על תוכנית זו בהתאם לחוק.

13. הוצאות עריכת התוכנית

כתנאי למתן היתר בניה, ישלם כל אחד מבעלי הקרקע (למעט אלו אשר יופטרו על ידי יוזם התוכנית) ליוזם התוכנית, את חלקו שיחושב באופן יחסי מתוך שטח התוכנית, בהוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

14. תכליות ושימושים

בשטח התוכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן בכפוף להוראות תוכנית זו.

14.1 אזור למרכזים לוגיסטיים

14.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אדומים הוא אזור למרכזים לוגיסטיים.

באזור זה יותרו השימושים הבאים: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשייה, משרדים לשימוש העסקים שבמקום, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבנייה שבסעיף 14 להלן.

14.1.2 תהליכי ייצור במתקני אריזה ותעשייה יהיו תהליכים סופיים בלבד שעיקרם הרכבת מכלולים ומוצרים, אריזתם והפצתם.

14.1.3 בכל המגרשים בתוכנית המיועדים למרכזים לוגיסטיים תתאפשר חלוקה למגרשי משנה שגודלם לא יפחת מ-4.5 דונם במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בכל מגרש באישור הועדה המחוזית בה:

14.1.3.1 יותנו דרכי גישה ו/או זיקות הנאה.

14.1.3.2 ייכלל נספח בינוי ונספח פיתוח מנחים כחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית המפורטת.

14.1.3.3 יקבעו בה שלבים למתן היתרי הבניה בהתאם לשלביות תחבורתית ולשלביות בנושאי תשתית בצורה שווה בין כל המגרשים החדשים.

15.1.8

- 14.1.4 תנאי לאישור תכניות מפורטות לכל מגרש על ידי הועדה המחוזית, יהיה הקמת מנהלת משותפת ליזמי התכנית למועצה המקומית ולבעלי הזכויות בקרקע נשוא התוכנית ובנציגות של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 14.1.5 היקף המסחר בתחום התוכנית יעמוד על 20,000 מ"ר (שטח עיקרי) סה"כ לכל תחום התוכנית, ומימושו יתאפשר רק עם מימוש זכויות למרכזים לוגיסטיים ולתעשייה, ויהיה עד 5.23% בכל מגרש למרכזים לוגיסטיים.
- 14.1.6 היקף התעשייה בתחום התכנית יעמוד על 18,000 מ"ר (שטח עיקרי) סה"כ לכל תחום התכנית.
- 14.1.7 עם הקמת החיבור לכפר קאסם מתחת לכביש 5 יותר מימוש זכויות של 70,000 מ"ר (בשטח עיקרי) מתוכם השטחים העיקריים למשרדים לא יעלו על 3,500 מ"ר.
- 14.1.8 עם השלמת החיבור למחלף אבן העזר יותר מימוש של עד 270,000 מ"ר (בשטח עיקרי).
- 14.1.9 זכויות בניה שמעבר ל 270,000 מ"ר (שטח עיקרי) יותרו למימוש לאחר אישור תוכנית מפורטת אשר תתבסס על פתרונות תחבורתיים סטטוטוריים להיקף הזכויות שיוגדרו בה.
- 14.1.10 גודל מגרש מינמלי בתחום אזור למרכזים לוגיסטיים יהיה 15 דונם.
- 14.1.11 מגרש 16 יהיה מגרש מיוחד בכך שיהיה קטן מגודל מגרש מינמלי כמופיע בסעיף 27

14.2 אזור משולב למבני ציבור וספורט

השטח הצבוע בתשריט בפסים חום וירוק הוא שטח משולב למבני ציבור וספורט. באזור זה יותרו השימושים הבאים: מבנים לשרות מועצה מקומית כפר קאסם, מבני חינוך, אולמות כינוס, מוזיאונים, גלריות, מרכזי תרבות, אולמות ספורט, חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים, בריכות שחייה, מתקני ספורט ומלתחות כולל טריבונות, משרדים לשימוש המועצה המקומית, מחסנים ואזורי תפעול לשימוש המועצה המקומית. התכליות שנועדו לשרת את המועצה המקומית לרבות מחסנים ואזורי תפעול לשימוש המועצה, ימוקמו בחלקו הצפוני של שטח זה. תכנית הבינוי והפיתוח למגרש זה תוגש לאישור הועדה המחוזית.

14.3 שטח ציבורי פתוח

- 14.3.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים: גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, תחנות טרפו, מתקני ניקוז והכל במסגרת שטחי השרות המותרים המפורטים בטבלה בסעיף 27. במגרשים 100 ו-101 לא תותר כל בניה ו/או חניה למעט גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקני משחק ונופש פעיל, והשימושים הכלולים בתמ"א 3.
- 14.3.2 בתחום השטח ציבורי פתוח במגרשים 105 ו-116 ישמר רצף שרוחבו לא יקטן מ-3 מטר. לא יתאפשר מעבר לכלי רכב למעט רכב בטחון ואחזקה.

14.4 אזור למתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט באפור עם פסים סגולים הוא שטח למתקנים הנדסיים.

14.5 שטח לדרכים חדשות

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים חדשות. באזור זה יותרו כבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל חדרי שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

14.6 זיקת הנאה זמנית

השטח המסומן במגרש 11 בצלבים שחורים הוא שטח לוגיסטי עם זיקת הנאה זמנית. באזור זה תותר הקמת דרך ברוחב של 12 מטר אשר תקשר בין כביש 1 לכביש 3 באופן זמני וזאת עד לביצוע המשך כביש 7 בתוכנית רנ 150. לאחר ביצוע המשך הכביש תבוטל זיקת ההנאה הזמנית.

14.7 השימושים שבתחום קו זכות הדרך וקו הבניין בדרך ארצית מס' 5 יהיו ע"פ המותר בהוראות תמ"א 3.

14.8 לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מדרך ארצית מס' 5 ומדרכים פנימיות מס' 1 ומס' 4 מדרך פנימית מס' 1 תתאפשר גישה לתחנות תדלוק, באישור יועץ התנועה.

15. מגבלות והוראות בנייה

15.1 חומרי גמר

חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים כדוגמת טיח על בסיס מינרלי, צבעים על בסיס אקרילי, זכוכית, אבן, פנלים לחיפוי מסוגי מתכות מטופלות וואו עץ מטופל, וואו חומרים פולימריים קשיחים. בנוסף לחזיתות המבנים יושם דגש על גגות המבנים: - מתקני מיזוג אוויר ואלמנטים על הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה האזור ממעוף הציפור, והכל בהתאם להנחיות ושביעות רצונו של מהנדס הועדה או המוסמך מטעמה. דגש נוסף יינתן על אופן גימור חזיתות היקף המגרשים ומפגש עם השטח הציבורי לקבלת חזיתות אסתטיות ומתפקדות.

15.2 גבהים וחלוקה לקומות

15.2.1 גובה המבנים המרבי בגגות שטוחים יהיה 18 מטר ובגגות משופעים עד 22 מטר ברום הגג, כפי שימדדו מנקודת הגובה הסופית בחזית הקדמית במרכז המגרש. במגרשים פינתיים הגובה יימדד כממוצע הגבהים הסופיים בחזיתות הקדמיות במרכז המגרש. במגרשים בין רחובות יימדד הגובה ממוצע הגבהים הסופיים במרכז המגרש בכל רחוב.

15.2.2 במסגרת התכסית המותרת, קווי הבניין המותרים והגבהים המרביים המותרים תותר חלוקה לקומות על פי הדרישות הפונקציונליות בכל מבנה ושימוש, ובתנאי שגובה קומה לא יקטן מ-3.5 מטר לקומה.

15.2.3 תותר הקמת מתקנים, אמצעי שינוע מכניים ואחסון כגון מחסנים מכניים, סילו, אמצעי אחסנה מרכזיים וכו', בגובה רב יותר ובכפוף לאישורי הועדה המקומית.

15.3 תשתיות ומתקנים טכניים

כל חיבורי התשתיות למבנה, ובכלל זה החיבורים בתחומי המגרש, יהיו תת-קרקעיים. חדרי חשמל, חדרי גנרטורים, תחנות טרנספורמציה, מתקני שינוע, מתקני אורור, מסועים וכו' יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה ויהוו חלק מחזות המבנה המבוקש.

15.4 נטיעות ופיתוח בתחומי המגרשים

- 15.4.1 החזית הקדמית בכל מגרש תפותח במסגרת קו הבניין הקדמי, יינתן דגש מיוחד על פיתוח השטח המשלב צמחיה כמפורט בנספח הנוף, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. בחזית זו יוקצה שטח כניסה ראשי למגרש/מבנה אשר יפותח באופן אינטנסיבי ויהיה פתוח ויזואלית ונראה מן הדרך.
- 15.4.2 בחזיתות צדדיות ואחוריות יינטעו עצים מסוגים המפורטים בנספח הנוף בהיקף של עץ אחד בוגר לכל 250 מ"ר שטח פתוח בתוך המגרש, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 15.4.3 חניה לרכב פרטי במגרש תפותח ברמה של ריצופי אבן משתלבת ונטיעות עצים.
- 15.5 מס' מבנים, קווי בנייה ותכסית
- 15.5.1 תכסית המבנה לשימושים לוגיסטיים לא תעלה על 60% משטח המגרש ולשימושים של מסחר תעשה ומבני ציבור – על 50% משטח המגרש.
- 15.5.2 באזור מרכזים לוגיסטיים קווי הבנייה המותרים הם: מעל הקרקע - קדמי 8 מטר, צדדי מערב – 12 מטר, צדדי מזרח – 8 מטר, אחורי- 14 מטר, וכמופיע בנספח הבינוי. מתחת לקרקע – קו בניין אפס. במגרשים 5,11,15,600 קו בניין מערבי יהיה 20 מטר.
- 15.5.3 באזור משולב למבני ציבור קווי הבנייה המותרים הם: מעל הקרקע – 8 מטר. מתחת לקרקע – קו בניין אפס.
- 15.5.4 באזור למתקן הנדסי קווי הבניה המותרים הם: מעל הקרקע 3 מטר.
- 15.5.5 בכל מקרה של סתירה בין הכתוב בתקנון לעניין זה לבין נספח הבינוי, יגבר הכתוב בתקנון.
- 15.5.6 תותר הקמת מספר מבנים בתחום המגרש.

16. תכנית פיתוח

- תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:500 אשר תקבע את הנושאים הבאים:
- 16.1 העמדת המבנים, משולבת בתוכנית נוף ותשתיות תוך התייחסות למערכת הדרכים.
- 16.2 פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבניינים.
- 16.3 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות וגובהם.
- 16.4 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
- 16.5 הכנת מערכת פרטים מנחים לתכנון הפיתוח וחומרי הגמר הנדרשים.
- 16.6 מערכת תשתית: מים, ביוב ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית. לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.
- 16.7 פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.
- 16.8 גינון – כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- 16.9 פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש.

17. תנועה וחניה

- 17.1 נספח תנועה בקני"מ 1:2500 מהווה מסמך מנחה. שינויים לא מהותיים בנספח זה כולל שינויים בכניסה למגרשים ובמיקום החניות, יותרו באישור הועדה המקומית.
- 17.2 חניה
מספר מקומות החניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- 17.3 במסגרת הבקשה להיתר, פתרון החניה יוצג למלאי זכויות הבניה בשטחים עיקריים בתחום המגרש, אף אם בבקשה אין ניצול מלא של זכויות הבניה.

18. ביוב

- 18.1 שינויים בנספח הביוב מותרים באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולא יהוו שינוי לתוכנית זו.
- 18.2 נספח ביוב בקני"מ 1:2500 מהווה נספח מנחה.
נספח זה מתאר את החיבורים למגרשים עד חיבורם למערכת העירונית.
- התוכנית תותאם לתוכנית הביוב העירונית ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 18.3 איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.
- 18.4 מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות. המערכת תיבדק בדיקת איטום לעת היתר אכלוס ע"י היזמים ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 18.5 צנרת הביוב תהיה מ-HDPE, או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת חלחול, באישור משרד הבריאות.
- 18.6 הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
- 18.7 תחנת שאיבה לשפכים, ככל שתוקם, תמצא מחוץ לתחום רדיוס מגן ג' של הקידוחים באזור.
- 18.7.1 במסגרת התכנון המפורט, תתוכנן מערכת פיקוד, בקרה והתראה על תקלות וגלישות שפכים. המערכת תאפשר בקרה והתראה on-line, על מצבים אפשריים של תקלות ותאפשר הפעלה אוטומטית של משאבות חלופיות, וגנרטור החירום. המערכת תאפשר גם הזעקת כוח האדם הנדרש לביצוע הזרמות חלופיות למניעת גלישה מהתחנה.
- 18.7.2 תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר ייכנס אוטומטית לפעולה מיידיית בזמן תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות.
- 18.8 עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

18.9 מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח באזור יותקנו בתוך מאצרות מתאימות.

18.10 במגרשים הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ג' של הקידוח, לא תותר הפעלת מפעלים ועסקים המייצרים שפכים שאינם שפכים סניטריים.

18.11 תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית מפורטת לביצוע קו המחבר אזור מרכזים לוגיסטיים כולל תחנת שאיבה פנימית לאישור ועדת הביוב. לאחר הגשת התוכנית, יתנו 50% מהיתרי הבניה ללא כל התניה. 50% נוספים עם תחילת ביצוע של המאסף הדרומי ותחילת ביצוע של קו המחבר את אזור המרכזים הלוגיסטיים לתחנה ג' ושדרוג תחנה ג'.

19. ניקוז

19.1 נספח הניקוז בקני"מ 1:2500 מהווה מסמך מנחה.

יותר שינויים בנספח הניקוז באישור רשות הניקוז והועדה המקומית בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה שינויים אשר לא יהוו שינוי לתוכנית. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז הכללית. תותר גישה חופשית לטיפול הנקזים בכל עת לרשות המקומית. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים. במקרה הצורך ניתן להעביר צינור ניקוז תת קרקעי בגבול בין המגרשים.

19.2 אמצעים להקטנת נגר עילי : על פי חוזר המנהל הכללי מס' 2002 / 3 בנושא הקטנת הנגר העילי במתחמים בנויים ולבניה המשמרת את הנגר בתחומם. להלן מספר פתרונות לאיגום והשהיית מי הנגר במתחם התכנית.

19.2.1 יתכוננו אזורי גינון אליהם יכוונו מי הנגר העילי ממגרשי החניה - מלבד משטחי פריקה וטעינה. אזורי גינון (כולל גומות לשתילת עצים) יהיו מונמכים מפני האספלט ויבוצעו על גבי שכבה מחלחלת שתורכב משכבת אבן טוף ועליה אדמת גן מחלחלת.

19.2.2 יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחלחול מים. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. אנו ממליצים על שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר למים עם משטחי חניה מדושאים המשולבים עם אריחי דשא.

19.2.3 מרזבי הגגות יכוונו לעבר אזורי גינון מונמכים.

19.3 מניעת זיהום נגר עילי

19.3.1 מערכת הניקוז תפריד בין ניקוז גגות ובין ניקוז חצרות וחניות. ניקוז הגגות יועבר לספיגה בתחום השטחים הפתוחים של התכנית בעוד החצרות, הדרכים והחניות ובהם חניון לילה, ומסופי תחבורה ינוקזו, לאחר טיפול בחומרים מזיקים למערכת הניקוז המרכזית.

20. חשמל, תקשורת ותאורה

20.1 רשת אספקת חשמל ותקשורת לסוגיה בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית, כולל רשתות מתח נמוך ומתח גבוה.

20.2 מגבלות בניה :

- 20.2.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים קיימים בקרבה לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים מאושרים על ידי חברת חשמל.
- 20.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
- 20.2.3 במידה ויידרשו פינויים של מערכות תשתית קימות הקשורות במתקנים ובמערכות החייבות להתקיים גם לאחר הפינוי, לא יבוצע פרוק של מערכת כלשהי לפני הבטחת המשך הפעילות הסדירה של הקטעים הנותרים.
- 20.3 אספקת חשמל
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ).
- 20.4 תשתית לטלפונים
20.4.1 רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים.
20.4.2 תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור החברה המספקת, על חשבון יוזמי התכנית.
- 20.5 טלוויזיה בכבלים
הכל יוכן ויבוצע בדומה למפורט בסעיף 20.4 לגבי הטלפונים, אך מול ובשיתוף חברת הטל"כ הזכיינית באזור וכן עם מערכות תקשורת נוספות.
- 20.6 תאורת חוץ
20.6.1 כל מערכות התאורה תתבססנה על עמודי מתכת שיוצבו על יסודות בטון ויוזנו באמצעות כבלים תת-קרקעיים.
20.6.2 התכנון יעשה בשיתוף עם האדריכלים, מתכנני הכבישים, מתכנני הנוף וכן עם נציגי הרשות המקומית או המינהלת, שכל המערכות תעבורנה לטיפולם לאחר השלמת הביצוע.
20.6.3 מקור ההזנה לתאורה יהיה ממרכזיות הדלקה שתוצבנה במקומות הדרושים ואליהן יוזמנו חיבורי חשמל מח"ח, כפי שיידרש.
20.6.4 בגנים, בשבילים ובשצ"פים - במקרה ויוחלט להאירם, כולם או חלקם - יבוצע התכנון עם מתכנני אותם קטעים בתכנון מפורט.
21. איכות הסביבה – הוראות כלליות
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- 21.1 ניקוז ותיעול – כאמור בסעיף 19.
21.2 ביוב – כאמור בסעיף 18.
21.3 מיון וכניסת עסקים

21.3.1 מסלולי הקצאה ורישוי

21.3.1.1 כל בקשה להיתר בניה באזור התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו ומתן תנאים במידה ונמצאה התאמה סביבתית. כל זאת טרם אישור על ידי הרשות המקומית.

21.3.1.2 למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים:

- תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום.
- דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
- דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש.
- אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.
- אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור.
- פירוט סוגי וכמויות החומרים המסוכנים לצורך אחסון ושימוש עצמי בלבד. פירוט של תנאי האחסון, דרכי טיפול ודרכי טיפול בחומרים המסוכנים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

21.3.2 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי"

עסק שעל בסיס המסמך הסביבתי ייקבע המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית, ואו לגרום למפגעים, מטרדים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים כתנאי מוקדם לקבלת אשרור לבקשה להיתר בניה – הכל בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי כאמור לעיל.

21.3.3 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי"

היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

21.3.4 תנאי לקבלת טופס 4

21.3.4.1 קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

21.3.4.2 נציגי איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יקבלו בצורה שוטפת דיווחים של הרשות המקומית לגבי אכלוס או כל שינוי במאכלסים של אזור התכנית.

21.3.5 הוראות ונהלים בהיתרי הבנייה

21.3.5.1 היתרי בנייה וחפירה לתכנית יינתנו רק לאחר שהתכניות לביצוע עבודות עפר ובנייה ייבדקו ויאושרו ע"י יועץ קרקע, מהיבט מניעת סיכון של התמוטטויות לא מבוקרות, או דרדרת מחוץ לשטח של כל מגרש.

21.3.5.2 תנאי לקבלת היתר בניה הוא התחייבות לסילוק עודפי עפר לאתר סילוק מאושר.

21.3.5.3 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, הוא התקנה של מתקונים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. לצורך כך יקצה כל מפעל שטח מתאים המיועד למתקני טיפול בשפכים שביצועם יהיה תנאי לאכלוס.

21.3.5.4 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מגרש בו מתוכנן מבנה רב-תכליתי, הוא הקצאת שטח להתקנת מתקני קדם טיפול בשפכים.

21.3.5.5 תנאי לקבלת היתר בניה לכל מפעל, הוא הצגת אישור כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.

21.4 פסולת מוצקה

21.4.1 בכל מגרש יוקצה שטח מוגדר להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה.

21.4.2 לא תותר אצירת פסולת מוצקה אלא במתקנים ייעודיים המתוכננים לקליטת הפסולת. אין לאחסן כל פסולת מוצקה בשטח שאינו מקורה.

21.4.3 סוג ונפח מתקני האצירה ייקבעו בהתאם לסוגי העסק בכל מגרש. בכל מקרה, יש להבטיח כי נפח מתקני האצירה ותדירות פינוי הפסולת יותאמו לקצב היווצרות הפסולת, כך שלא ייוצר מצב של גלישת פסולת אל מחוץ למתקני האצירה.

21.4.4 הצבת מתקני אצירה ייעודיים לפסולת למחזור באחריות בעל העסק.

21.5 תכנית ניטור מי תהום

21.5.1 תנאי מקדים למתן כל היתר בניה במתחם הוא הגשת תכנית לניטור איכות המים התת-קרקעיים באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות לאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה או מי מטעמו, תוך קביעת לוחות-זמנים.

21.5.2 באחריות חברת הניהול הקמת מערך ניטור ובקרה כפול: מערך של מעקב, בקרה ופיקוח על הפעילויות השונות בשטח התכנית, ומערך של ביצוע בדיקות וניטור של מזהמים סביב שטח התכנית.

21.5.3 כל פעולה שיש בה חשש לסיכון מי תהום, לזיהום קרקע, או למטרדים סביבתיים מהותיים אחרים, תחייב את בעל העסק בנקיטה בצעדים מידיים לתיקון המעוות, על פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה.

- 21.5.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע שלושה קידוחי ניטור למי תהום. שני קידוחים ייקבעו ממערב לשטח התכנית, במורד כיוון זרימת מי התהום. קידוח נוסף ייקבע ממזרח לשטח התכנית, במעלה הזרימה.
- 21.5.5 טרם איכלוס ראשון של שטח התכנית יבוצעו 2 דיגומים לפחות מכל קידוח ותבוצע בדיקת איכות המים. עם קבלה ראשונה של טופס 4, יוחל בביצוע דיגום וניטור שגרתיים של מי התהום בקידוחי הניטור, בתדירות של אחת לששה חודשים.
- 21.5.6 יבוצע מעקב של תוצאות הבדיקות לאיתור מגמות של זיהום. במידה ויאותר זיהום בקידוחי הניטור, או תסתמן מגמה של הרעה באיכות המים, יבוצע סקר מפורט לבחינה ואיתור של גורמי הזיהום האפשריים והפסקת פעילויות שיש בהם חשד לגרימת זיהום קרקע \ מים.
- 21.6 חומרים מסוכנים
- 21.6.1 אחסון דלק נוזלי לסוגיו בשטח התכנית יותר רק לצורכי תפעול. לא יותר אחסון דלק נוזלי לצורכי מסחר או שמירת מלאי, למעט בתחנות תדלוק מאושרות כדין.
- 21.6.2 תותר הקמת תחנות תדלוק מחוץ לאזורי רדיוסי המגן ההידרולוגיים בלבד. כל בקשה להקמת תחנת תדלוק תחויב באישור השרות ההידרולוגי, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.
- 21.6.3 אחסון דלק נוזלי לסוגיו יותר רק במיכלים שיותקנו בתוך מאצרות תקניות.
- 21.6.4 לא יותר תדלוק ו/או אחסנת דלק למשאיות, למעט בתחנות תדלוק מאושרות כדין.
- 21.6.5 לא יותר בתחום התכנית אחסון חומרים מסוכנים למטרות מסחר או אחזקת מלאי.
- 21.6.6 אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים נוזליים לצרכים עצמיים, בתחום התכנית יוגבל לחומרים שאינם רעילים (דהיינו חומרים שאינם מסיווג 6 – ע"פ סיווג האו"ם לחומרים מסוכנים).
- 21.6.7 יותר שימוש עצמי או מכירה קמעונית של חומרים רעילים כשהם נתונים באריזות בנפח שאינו עולה על 50 ליטר ליחידת אריזה.
- 21.6.8 אחסון חומרים מסוכנים נוזליים לשימוש עצמי יחייב שימוש במאצרות מתאימות.
- 21.6.9 תינתן עדיפות להפעלת מערכות אנרגיה באמצעות גז.
- 21.6.10 אחסון ושימוש בדלק נוזלי ייעשה במיכלים בנפח שאינו עולה על 30 מ"ק לעסק.
- 21.6.11 בכל מקרה, לא תותר הטמנת מכלים למעט מיכלים המכילים גז (או נוזל ההופך לגז בלחץ אטמוספרי). למכלים יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום (כגון מיכול כפול ומערכת התראה). מאצרות האחסון יהיו על קרקעיות ומקורות על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.6.12 בעל עסק המבקש לאחסן או להשתמש בחומרים מסוכנים לשימוש עצמי, יהיה חייב להגיש לאישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה תכנית מפורטת של אופן האחסון והשימוש והאמצעים שיותקנו למניעת פיזור, פליטה, או שפך של החומרים הללו לסביבה, הן בשוטף והן בתקלות.

21.7 רעש

- 21.7.1 בשלב היתרי הבנייה יובטח בנספח אקוסטי כי מפלסי הרעש במגרשים 12-15 ו-600, לא יעלו על מפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר – התשי"ן 1990.
- 21.7.2 מפלסי הרעש בשאר המגרשים לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.
- 21.7.3 הנספח האקוסטי יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.8 מניעת זיהום אוויר
- 21.8.1 בתחום התכנית לא יותר שימוש בדלקים כבדים.
- 21.8.2 בעת הגשת בקשה להיתר בניה, כל עסק יצטרך לעמוד בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה המשולש הדרומי והמשרד לאיכות הסביבה, לגבי פליטות מזהמי אוויר.
- 21.9 זיהום קרקע
- 21.9.1 בשלב הבקשה להיתר בנייה לעסק הממוקם במגרש בו נמצא כיום מוסך, ובו קיימת אי וודאות לגבי זיהום קרקע, תיעשה בדיקת זיהום קרקע על פי נוהלי המשרד לאיכ"ס.
- 21.9.2 במידה ויימצא חשד לזיהום קרקע, יבוצע פינוי של הקרקע המזוהמת לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 21.10 מניעת זיהום מי תהום
- 21.10.1 לא יוקמו ולא יופעלו בתחומי התכנית מפעלים ו/או עסקים העלולים לגרום לזיהום מי תהום.
- 21.10.2 סוג מיזוג האוויר יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.

22. הוראות מיוחדות

22.1 מרתפי חניה

- 22.1.1 באזור למרכזים לוגיסטיים תותר הקמת מרתפים עד גובה 4 קומות תת-קרקעיות.
- 22.1.2 גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מטר נטו וגובה קומת מרתף חניה לא יעלה על 2.5 מטר בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמפת נסיעה לרכב או על פי דרישת רשות מוסמכת.
- 22.1.3 בקומת מרתף עליונה יותרו התכליות הבאות: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד וכו'.
- 22.1.4 יותרו קווי בניין אפס לקומות המרתפים. [ראה גם סעיף 15.5.3]

23. תנאים למנון טופס 4 ואישור אכלוס

- 23.1 קיומה של מערכת ביוב פעילה המשמשת את המבנה נשוא הבקשה.
23.2 קיומם של תנאים לניקוז המגרש נשוא הבקשה והדרכים הצמודות לו.
23.3 קיומם של תשתיות אספקת חשמל, מים, תקשורת זמניים ו/או קבועים.
23.4 תנאי לאיכלוס מגרשים 13 ו-14 יהיה פיתוח רצועת השצ"פ שמדרום למגרשים אלה.

24. שלבי ביצוע

- 24.1 התוכנית תחולק למתחמי פיתוח בהם יבוצעו התשתיות בהתאם להתקדמות וביצוע התשתיות.
- 24.2 חלוקת מתחמי הפיתוח תעשה על רקע תוכניות מדידה לצורכי רישום שיוכנו לכל תחום התוכנית.
- 24.3 קביעת מתחמי הפיתוח תבוצע על רקע מערכות התשתיות הקיימות והעתידיות, תכנון המערכות הנדרשות, ביצוע התוכנית ומימושה, והכל על מנת להביא למימוש יעיל ומהיר של שטחי התוכנית.
- 24.4 לא יוצא כל היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהתקיים איזה מן התנאים הבאים:
א. אישור משרד התחבורה לדרך פנימית מס' 1 בקטע מחלף "אבן העזר" עד גבול רנ/150, שעם עמידה בתנאים אלה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לעד 270,000 מ"ר עיקרי.
ב. אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה של דרך הגישה (רח' חמזה) בקטע רח' עבד אל כרים קאסם (דרך גישה לכפר קאסם) – דרך פנימית מס' 4 בפרויקט, כולל תיאום עם מע"צ לגבי המעבר התת קרקעי מתחת לדרך ארצית מס' 5, שעם עמידה בתנאים אלה יותר להוציא היתר בנייה לעד 70,000 מ"ר עיקרי, הנכללים ב-270,000 מ"ר הנ"ל.
- 24.5 ביצוע איזה מן האפשרויות הנקובות בסעיף 24.4 לעיל, מהווה תנאי לאיכלוס השטח הנקוב שם.
- 24.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה:
א. נקיטת הליכים משפטיים להריסת השימושים הלא חוקיים בשטח התכנית להנחת דעת מי שהוסמך ע"י היועץ המשפטי לממשלה להגיש כתבי אישום בתחום הועדה המקומית.
ב. תיאום עם מנהל התעופה האזרחית
- 24.7 תנאי למתן תוקף לתכנית – אישור היועץ השמאי לועדה המחוזית לטבלאות האזון והקצאה המצורפות לתכנית.
- 24.8 התניות בנושא תשתית (דרכים, ביוב וכיוצ"ב) יחולו על כל המגרשים באופן שווה.

25. הוראות בנושא עתיקות

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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

26. זמן ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בתוך 25 שנה מיום אישורה.

תוכנית מס' ק/3414
 דף מס' 16 מתוך 19 דפים
 27 בנובמבר 2007

יחידת
 8

27. רשימת מגרשים לפי ייעודי שטחים

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
23.82	1	מרכזים לוגיסטיים
30.86	2	
26.69	3	
31.37	4	
19.22	5	
26.74	6	
30.17	7	
24.58	8	
23.82	9	
15.54	10	
29.80	11	
28.60	12	
17.04	13	
22.73	14	
18.61	* 15	
13.34	16	
382.93		סה"כ מרכזים לוגיסטיים
41.61	600	אזור משולב למבני ציבור
41.61		סה"כ אזור משולב למבני ציבור
0.40	400	אזור למתקנים הנדסיים
0.75	401	
1.15		סה"כ אזור למתקנים הנדסיים
10.51	100	שטח ציבורי פתוח
22.03	101	
5.09	103	
5.06	104	
7.81	105	
0.76	106	
0.67	107	
0.66	108	
0.68	109	
0.65	110	
0.66	113	
0.72	114	
7.55	116	
62.85		סה"כ שטח ציבורי פתוח

* חלק מערבי 2200 מ"ר חלק מזרחי 16,410 מ"ר

תוכנית מס' ק3414
 דף מס' 17 מתוך 19 דפים
 27 בנובמבר 2007

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
3.49	200	דרך חדשה מוצעת
9.36	201	
2.22	202	
7.22	203	
0.55	204	
31.50	205	
3.44	206	
3.25	207	
0.56	208	
3.07	209	
2.69	210	
4.07	211	
2.42	212	
73.84		סה"כ דרך חדשה מוצעת
42.18	300	דרך קיימת/מאושרת
0.84	301	
43.02		סה"כ דרך קיימת/מאושרת
605.40		סה"כ שטח התוכנית

קווי בנין	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית ב-%	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				שטח מגרש מינימאלי בדונם	מספרי מגרשים	סימון בתשריט	יעד
			שטח שרות ב-%		שטח עיקרי ב-%					
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
קדמי	צדדי	אחורי	280	35	20	100	15*	1-16	מרכזים לוגיסטיים	
כאמור בסעיף 15.5.2 וכמסומן בנספח הבינוני			5	60					אפור+קווים אדומים	
8	8	33	280	35	20	100	20	600	אזור משולב למבני ציבור	
3	3	3	-	-	-	100	0.4	401-400	מתקן הנדסי	
-	-	-	10	10	-	-	0.1	100,101 103-110 113,114 116	שצ"פ	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים שחורים	
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	

* למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבסעיף 27

תוכנית מס' ק/414
דף מס' 19 מתוך 19 דפים
27 בנובמבר 2007

29. חתימות:

הועדה המקומית:

...

היוזם:

~~מינואט אחזקות בע"מ
ת.ד. 24260 ת"א 61241
טל: 03-5795858 פקס: 03-6163330~~



המתכנן:

~~אליקים אוריכלים בע"מ
27.11.07~~