

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 14-04-2013
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3266 ב'

מתחם למסחר ומשרדים - מבואות כפר קאסם

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.04.2013

נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|---|--|
| <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' ק/3266 ב' בישיבה מס' 2006007 תיום 24.12.06 תוולט להמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית מהנדס הועדה</p> | |
|---|--|

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 5.3.10 ק/3266 ב' לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>30-04-2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לייעד שטח, במבואות כפר קאסם, על ציר הגישה הראשי לשוב, למתחם מסחר ומשרדים כהשלמה וחיזוק למתחם העסקים הקיים ממזרח לציר הכניסה, בהסתמך על הנגישות הנוכחית ממחלף אבן העזר. המתחם כולא בין דרכים ראשיות, מהן דרך 505, המובילה לכפר קאסם ודרך 5. במתחם אושרה תחנת תדלוק אשר תוכננה בראיה הכוללת של המתחם. המתחם יהווה השלמה למושי הקרקע בפארק סיבל (אזור תעשייה).

בתמ"מ 21/3 יועד מתחם זה לפתוח במטרה לשדרג מבואות כפר קאסם ופארק אפק בפיתוח חדיש ומבוקר, התכנית המוגשת כאן ממלאת יעוד זה כאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה.

תכנית זו מהווה שלב א' בפיתוח המתחם, שיוקם בשלבים עפ"י התקדמות פתרונות התנועה באזור. התכנית מציעה בינוי של 3250 מ"ר בלבד מתוך התכנית המוצעת ובהתאמה. בעתיד, עם קידום פתרונות התנועה לכל האזור והכניסה לכפר קאסם ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה ולהביא לפיתוחן בכל שטח התכנית בהתאם לזכויות שיקבעו בתכנית ק/1/3307 או בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש ע"י היזם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|---|------------------------------|----------------|
| מתחם מסחר ומשרדים - מבואות כפר קאסם | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
| ק/3266 ב' | מספר התוכנית | | |
| 21.20 דונם | | 1.2 שטח התוכנית | |
| מילוי תנאים לתוקף | שלב | 1.3 מהדורות | |
| 2 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 25/3/2013 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| ועדה מחוזית | | | |
| ל.ר. | לפי סעיף בחוק | | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | קסם |
| קואורדינטה X | 218,575 |
| קואורדינטה Y | 646,575 |

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם במפגש כביש 505 עם כביש 5 - מחלף אבן העזר. מדרום מזרח נמצא פארק סיבל וממזרח - כפר קאסם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

| | |
|----------------------|-----------------------|
| רשות מקומית | מועצה מקומית כפר קאסם |
| התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

| | |
|----------|----------|
| יישוב | כפר קאסם |
| שכונה | |
| רחוב | |
| מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8865 | מוסדר | חלק מהגוש | | 36, 7 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| ל.ר. | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| ל.ר. | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| אין |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|----------|
| 91/ק | שינוי | תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ק/91 | 4708 | 8.12.98 |
| ק/3266/א' | שינוי | תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ק/3266/א' | 5280 | 9.03.04 |
| אפ/100 | שינוי | תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית אפ/100 | 4132 | 8.8.93 |
| תמ"מ 21 / 3 | פרוט | עפ"י שיקבע בתכנית ק/3307/1. | 5236 | 12.11.03 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------------------|-------------------|---------------|-------------|---------|-------|---------------|
| | | ערן מבל | 11/3/2013 | 1 | | 1: 1000 | מחייב | תשריטת התכנית |
| | | ערן מבל | 25/3/2013 | | 15 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | | ערן מבל | 12/3/2013 | 1 | | 1: 1000 | מנחה | נספח בינוי |
| | | מ.ת.ן מערכות תעבורה | 13/3/2013 | 1 | | 1: 500 | מחייב | נספח תנועה * |
| | | ערן מבל | 26/8/2012 | 1 | | 1: 750 | מחייב | נספח עצים |

* הסדר הכניסה אל תחנת התדלוק על כביש מסי 505 הינו מחייב לעניין תכנית זו".

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------|---------------------------|-----------|------------|---------------------------------|-------------------|------------|--------|------------|-------|
| | | גימיל נימר מחמוד פריגי | 03540416 | | | ת.ד. 277 כפר קאסם | 03-9370510 | | 03-9370510 | |

1.8.2 יזם בפועל

| יזם בפועל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------|--------------|---------------------------|-----------|------------|---------------------------------|-------------------|------------|--------|------------|-------|
| | | גימיל נימר מחמוד פריגי | 03540416 | | | ת.ד. 277 כפר קאסם | 03-9370510 | | 03-9370510 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| בעלים | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------------------|-----------|------------|---------------------------------|-------------------|------------|--------|------------|-------|
| | | גימיל נימר מחמוד פריגי | 03540416 | | | ת.ד. 277 כפר קאסם | 03-9370510 | | 03-9370510 | |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--|--------------|----------------|-----------|------------|------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| | אדריכל | ערן מבל | 052196821 | 30444 | | רח' קקיל 4 ק. טבעון 36082 | 049835146 | 0505268746 | 049833074 | eran@mebelarch.co.il |
| | מודד | מזהר עיטה | | 809 | | ת.ד. 362 כפר קאסם, 49940 | 039071446 | 0544646890 | 039071164 | madhar@bezeqint.net |
| | ניהול | אירית גיל | 56004351 | | אירית גיל, תכנון ערים בע"מ | רח' השומרים 2 ק. טבעון | 04-9533841 | 0544454468 | 04-9837751 | irit_gil@netvision.net.il |
| | יועץ תנועה | אורן צמיר | | | חברת מ.ת.ן - מערכות תעבורה בע"מ | בית הלל 20 תל אביב 67017 | 035625919 | | 035625918 | oren@matan-eng.co.il |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| | |
|------|------------|
| מונח | הגדרת מונח |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמה ופיתוח של מתחם למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למסחר ומשרדים.
- ב. שינוי הנגישות במתחם התדלוק ושרותי הדרך באופן שייתן מענה גם למתחם המסחר/משרדים המוצע.
- ג. קביעת התכליות ליעודים השונים במתחם.
- ד. קביעת הוראות בניה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת שלביות להקמת המתחם.
- ז. קביעת תוספת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 21.20 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ע"פ | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מסחר כולל הסעדה 2,300 מ"ר משרדים – 950 מ"ר | | 3,250 מ"ר | + 3,250 | - | מ"ר | מסחר ומשרדים |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|-----------|--------------|
| | רצועת תשתית חשמל מתח גבוה – תמ"א 10 ג' 1 | | |
| | 303 | 300 - 303 | מסחר ומשרדים |
| | | 200 | שצ"פ |
| | | 100-101 | דרך מאושרת |
| | | 102 | דרך מוצעת |
| | | 103 | חניון |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 מסחר ומשרדים****4.1.1 שימושים**

במתחם יבנו מבנים שימשו למסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ומשרדים לשרותים אישיים ותומכים לכל שימושי הקרקע בסביבה בקומות העליונות. מתחת למפלס הכניסה תותר הקמת קומות חניה על פני כל המגרש, בהקף שידרש לפי תקני החניה שיהיו תקפים באותה העת. יבנו מבנים לשימושים כאמור בתא שטח 301 וחניה עילית בתא שטח 300.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים, יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ). פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. כל המתקנים הטכניים, חצר המשק וצנרת האספקה, יוסתרו בתוך מעטפת המבנה, או בחללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים.

גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.

התכנית תכלול גובה מפלס הפיתוח של המגרש ומפלס הבנין וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, תקשורת, תאורה ושילוט. מדרכות, גינות, גדרות וקירות תוחמים יפורטו בנספח. עמדות אשפה וגז יוגשו כחלק ממערך הפיתוח שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר.

תוגש בקניימ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבנין, גישות לבנין, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, ניקוז: חתכים, מפלסים וכדו'.

השלמת הזכויות בכל שטח התכנית תהא לפי תכנית ק/3307, 1, בכל תאי השטח בהתאם לזכויות שייקבעו בתכנית ק/3307, 1.

לזכויות הבניה לתאי שטח 300 ו-302 שהינם תאי שטח לפיתוח עתידי - ר' סעיף 7.1 בהוראות תכנית זו.

תא שטח מס' 303 הינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת תשתיות חשמל כמסומן בתכנית זו. כל בניה בשטח זה אסורה בכפיפות להוראות תמ"א 10 ג' 1 ובתיאום עם חח"י.

4.1.3 הנחיות מיוחדות

א. נגישות וחניה

תכנית זו קובעת שתא שטח 300 ישמש כחניון עילי. הנגישויות לתאי שטח 300, 301 יהיו כמוצב בנספח התנועה. תכנית מפורטת עתידית המשנה את השימוש בתא שטח 300, תוכל לשנות את הסדרי התנועה בין שני תאי שטח אלו.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

ישמש לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מתקני ישיבה, שבילים להולכי רגל, ספסלים. כמו כן תותר הקמת מערכות התשתית הציבוריות כמו קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל וחדרי טרנספורמציה ושלטי פרסום.

4.2.2 הוראות

פיתוח השצי"פ יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת למתחם, באישור מהנדס ועדה מקומית. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה. מבני הטרנספורמציה יהיו בעלי קומה אחת ויתוכננו כך שיוסותרו ככל הניתן מבחינה נופית, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. מספר מבני הטרנספורמציה שיותר להקים בשטח השצי"פ לא יעלה על שניים.

4.3 חניון**4.3.1 שימושים**

א. ישמש לחנית כלי רכב המשתמשים במתחם, גינון ונטיעות.

4.3.2 הוראות

- א. החניות יהיו בתחומי המגרשים.
תנאי להיתר יהיה הגשת תכנון מפורט לחניון תת קרקעי והסדרי כניסה ויציאה ממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. בשטח החניה העילית יישתלו עצים בוגרים. היחס בין מספר חניות לכמות העצים, בתיאום עם הועדה המקומית.
במידת האפשר יועתקו לשטח זה עצי זית הקיימים במתחם שהעתקתם תידרש כחלק מפיתוח השטח. עם פיתוח שטח זה בעתיד יועתקו העצים, בהתאם להוראות התכנית.

4.4 דרך**4.4.1 שימושים**

א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מתקני וקווי תשתית תת קרקעית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

4.4.2 הוראות

א. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים, החניות והסדרי התנועה לאישור מהנדס הועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש מזערי | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (% משטח תא השטח) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) (1) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) (2) | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|--|---------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------|---------------------|------------|-----------|---------------------|-------|-------------------|--------------------|--|--|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | קדמי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות (לחניה ואחסנה) | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר ומשרדים | 300 (3) | 2,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 301 | 2,000 | 3,250 מ"ר מתוכם 2,300 מ"ר למסחר והסעדה ו-950 מ"ר למשרדים | 850 מ"ר | 5,400 | 9,500 מ"ר | 174% | | לי"ר | 20 | 3 | 2 | | | | | | | |
| | 302 | 2,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 303 (5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | שצ"פ | 200 | כמסומן בתשריט | 50 מ"ר | | | | | | | 3 | 1 (4) | | | | | | | |

- (1) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר).
- (2) קוי בנין לצורך הקמת קומות חניה יהיו 0-מ' קו בניין בין מגרשים 300,301,302 לבין עצמם יהיה 0מ'.
- (3) ישמש כחניה עילית, כמפורט בנספח התנועה.
- (4) עבור חדרי טרנספורמציה
- (5) תא שטח 303 הינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת חשמל כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה, בכפוף לתמ"א 10 ג' 1 בתיאום ואישור חברת החשמל לישראל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה:**

- א. 1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש.
2. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפים, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.
3. במסגרת התכנית ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש הארצי ונצפים משטחי הציבור.
4. תנאי להיתר בניה, יהיה חיבור בפועל של כפר קאסם באמצעות קו ביוב דרומי של ראש העין.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון אספקת מי שתייה לכפר קאסם.
6. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון ניקוז מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה בתכנית על ידי משרד התחבורה.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- א. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובתחום המגרשים. מספר קומות החניונים יהיה על פי הדרוש בטבלת חישוב הביקוש לחניה.

6.4 פיקוד העורף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 שרותי כבאות

- א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 תשתיות

- א. **ביוב:**
כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
תנאי למתן היתר - השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות.
- ב. **ניקוז:**
1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 34 / ב / 4 לאזור רגישות א' 1.
 2. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תוגש תכנית ניקוז שתציג את פתרונות הניקוז ותתיחס לניקוז מי הנגר והחדרתם לאדמת המגרשים.
- ג. **מים:**
תוגש תכנית למערכת המים, שתאושר ע"י משרד הבריאות ותתואם עם המועצה המקומית.

6.7 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

| מאתיל הקיצוני | מציר הקו | |
|---------------|----------------------|--|
| 2.00 מ' | 2.25 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| 1.50 מ' | 1.75 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| 5.00 מ' | 6.50 מ' 8.50 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח |
| 9.50 מ' | 13.00 מ' 20.00 מ' | ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| - | 35.00 מ' | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.8 מבנים להריסה

- א. היתר בניה בתא שטח יינתן לאחר הריסת המבנים לצורך ביצוע דרך או פיתוח השצ"פ בתא השטח.

6.9 מבנים קיימים

א בנינים שהיו קיימים בהיתר בטרם אישורה של תכנית זו, לא יחשבו כחורגים גם אם אינם עומדים במגבלות הבניה של תכנית זו כל עוד אינם חורגים לשטחים ציבוריים. בעת פיתוח תא שטח, יהרסו המבנים הקיימים בו.

6.10 הפקעות

א מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

- במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בוגרים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות.
- על תאי שטח בהם ישנם עצים בוגרים להעתקה או לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות:
 1. בכפוף לקיום ערך חליפי להעתקה – בקבלת ערבות בנקאית.
 2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.
 - ד. עצים להעתקה, ניתן יהיה להעתיק לשצ"פ ולשטחי הגינון בתחום המגרשים ובחניונים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|-----------|--|--|
| א' - מייד | מבנה מסחר ומשרדים | ניתן לבנות בשלבים עפ"י הצרכים ובתנאי שבכל שלב תובטח החניה, הנגישות ויפותח השטח שסביב המבנה. |
| עתידי | השלמת זכויות הבניה בכל שטח התכנית עפ"י הזכויות שיאושרו בתכנית ק/3307/1 | הסדרת הפתרונות תחבורתיים והחניה להשלמת זכויות הבניה שיאושרו בתכנית ק/3307/1 יהיו באישור ועדה מחוזית ומשרד התחבורה. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו – 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------|
| תאריך: 14.4.2013 | חתימה: <i>ש.מ.ל.</i> | שם: גימיל נימר מחמוד פריגי | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | תאגיד/שם רשות מקומית: | | |

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|
| תאריך: 14.4.2013 | חתימה: <i>ש.מ.ל.</i> | שם: גימיל נימר מחמוד פריגי | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | תאגיד/שם רשות מקומית: | | |

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| תאריך: 14.4.2013 | חתימה: <i>ש.מ.ל.</i> | שם: גימיל נימר מחמוד פריגי | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | תאגיד/שם רשות מקומית: | | |

| | | | |
|---------------------|---|-------------|-----------------|
| תאריך: 25.3.2013 | חתימה: <i>ש.מ.ל.</i> | שם: ערן מבל | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | תאגיד: ערן מבל רחוב קיסריה 8 תל אביב 6102205 טל: 03-2261951 סניף: סניף טבעון | | |