

421732

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"
08-12-2013

תכנית מס' ק/3444/2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' ק/3444/2	12.12.2013
שם תוכנית: הרחבה לבית קברות	מתקבל תיק מס'
	מחוז: המרכז
	מרחב תכנון מקומי: קסם
	סוג תוכנית: תכנית מפורטת
אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>2/3444/2</u> בישיבה מיום <u>20.12.13</u> ת"ת החלטת להמליץ בריג המחוזית להנקיט החלטות</p> <p><i>[Signature]</i> מנהל הוועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14.4.13</u> (ק/3444/2) לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>[Signature]</i> 5-03-2014 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הרחבה לבית הקברות הקיים והיחיד בישוב כפר קאסם על ידי שינוי ייעוד שטח ממגורים לבית קברות. פתרון זה נועד לפתור זמנית את מצוקת הקבורה . בעלי שטח המגורים יפוצו בשטח מגורים אחר על ידי שינוי שטח המיועד לספורט למגורים באזור אחר. התכנית מציעה גם לשנות את החלק הנותר מאזור הספורט המאושר לשטח ציבורי פתוח .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבה לבית קברות
	מספר התוכנית	תכנית מס' ק/3444/2
1.2 שטח התוכנית		4.330 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	01/07/2013
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197450 198400
		קואורדינטה Y	669900 668800
1.5.2 תיאור מקום		כפר קאסם צפון מערב וכפר קאסם מזרח	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקווה
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	כפר קאסם
		שכונה	צפון מערבית ומזרחית
		רחוב	
		מספר בית	

ימורס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	84,99
8879	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	104

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	104,150

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6/04/03	5172	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ק/3000/1 למעט השינויים בתכנית זו.	• שינוי	ק/3000/1
25/5/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	• כפוף	תמא/4/2

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		17		01/07/2013	מ. א. עאמר אינג' עאמר מחמוד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	01/07/2013	מ. א. עאמר אינג' עאמר מחמוד	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ונוף	מחייב	1: 100, 1: 500		3	01/07/2013	מ. א. עאמר אדרי' דאוד עדנאן	ועדה מחוזית	
נספח נופי סביבתי	מחייב	-----	11	-----	01/07/2013	מ. א. עאמר אינג' עאמר מחמוד	ועדה מחוזית	

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 התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				עיריית כפר קאסם		כפר קאסם	039754900			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				עיריית כפר קאסם		כפר קאסם	039754900			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית כפר קאסם					כפר קאסם	039754900			
בעלים	בדיר מוחמד סאלח	023214547				כפר קאסם ת.ד. 628		0577753913		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מחנדס	055787675	37914	מ.א.עאמר הנדסה	כפר קאסם	039379107	0526039820	039370344	Mahmud_a@walla co.il
מודד	מודד מוסמך	058173451	708	משרד מדידות	כפר קאסם	039370696	0507735969		mohra@barak.net.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
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
העירייה	עיריית כפר קאסם.
המהנדס	מהנדס הוועדה המקומית.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בנכסי דלא נידי המצויים על אותם מקרקעין, לרבות בעליהם של אותם מקרקעין, מי שמתגורר או מפעיל עסק באותם מקרקעין, מי שחוכר את המקרקעין או את נכסי דלא הניידים שעליהם ובאי כוחם.
בניין	כל מבנה, או חלק ממבנה, לרבות מתקנים המותקנים על המבנה, מתקנים קבועים המותקנים במקרקעין ומתקנים ניידים שאינם משמשים לצרכים שדורשים את ניידותם.
דרך	כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור ו/או למעבר קווי תשתיות ציבוריים.
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.

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

הרחבת בית קברות על ידי שינוי ייעוד ממגורים לבית קברות, שינוי ייעוד שטח ספורט ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד משטח ספורט למגורים ב'
- שינוי ייעוד משטח ספורט לשטח ציבורי פתוח
- שינוי ייעוד משטח ספורט לדרך מוצעת ודרך משולבת
- שינוי ייעוד משטח מגורים ג לבית קברות
- תוספת של 298.5 מ"ר שטח עיקרי למגורים
- תוספת 3 יחידות דיור, סה"כ 6 יחידות דיור
- קביעת הוראות וזכויות בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.330
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		875.0	+298.5	576.5	מ"ר	מגורים
		6	+3	3	מסי יחיד	

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				50	מגורים ב'
				150	שטח ציבורי פתוח
				104	בית קברות
				5	דרך מאושרת
				10	דרך מוצעת
				15	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
61.64%	2669	שטח ציבורי פתוח		81.57%	3532	שטח ספורט
15.43%	668	מגורים ב		11.48%	497	מגורים ג
11.48%	497	בית קברות		0.92%	40	דרך מאושרת
0.92%	40	דרך מאושרת		6.03%	261	דרך משולבת
1.06%	46	דרך מוצעת				
9.47%	410	דרך משולבת				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מבנה חנייה.
ג.	מבנה עזר לאחסון.
ד.	שימושים אסורים: פעילות מסחרית, מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה, עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חומרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.
ב.	הגגות יהיו שטוחים או משופעים. בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים וכיו"ב). עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.
ג.	בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. המעקה יהיה שקוף, ולא תותר בניית מעקה מבלוקים, אבן, או כל חומר אטום אחר.
ד.	הגובה המרבי למבנה יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.
ה.	תותר הצבת אנטנה אחת.
ו.	לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנעי מזגנים בחזית הבנין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.
ז.	לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנה.
ח.	לא תותר התקנת צינורות גז, מים, ביוב על הקירות החיצוניים של המבנה.
ט.	במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ' רוחב חזית. יש לתאם כניסות לבתים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.
י.	תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.2 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחד. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת.
יא.	מיכלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר.
יב.	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
יג.	תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 100:1 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מעברים ציבוריים ונגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אפניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח הציבורי תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
ב.	לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחרום במידת הצורך.
ג.	יותר להקים חדר טרנספורמציה בשצ"פ בגודל מכסימלי של 12 מ"ר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית וחברת החשמל הישראלית. החדר יתוכנן ויבוצע כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינות ודרך גישה לחדר השנאים. המבנה יחופה באבן בהתאם לקירות הפיתוח.
ד.	הפרשי גובה כלפי דרכים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת.
ה.	הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פ.
ו.	תאסר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק ו/או מיכלי סולר בשטח הציבורי הפתוח.
ז.	תנאי להיתר בנייה של השטח הציבורי הפתוח הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הפיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך, תכלול מיקום שטחי ההתארגנות, שטחים לערימת חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.

4.3	בית קברות
4.3.1	שימושים
א.	כל הקשור בקבורה, לרבות מבני קבורה.
ב.	שטחי נוי, גינון ונטיעות, לרבות הצבת אנדרטאות.
4.3.2	הוראות
	הנהיות נופיות וסביבתיות לפי הנספח הנופי הסביבתי המצורף לתכנית.

4.4	דרכים
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס. תותר בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט המונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
4.4.2	הוראות
א.	דרכים יכללו מדרכות ומעברים להולכי רגל. תנאי להיתר בנייה של הדרך הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תכלול חתכים, תשתיות הנדרשות לאורך הדרך, נקודות מנוחה וצל לאורכה, תכנית צמחיה והשקיה.
ב.	בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה ולכניסות למגרשים.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה.
4.5.2	הוראות
א.	בתחום שולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה ולכניסות למגרשים.
ב.	תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך, תכלול מיקום שטחי ההתארגנות, שטחים לערימת חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גיזור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת זיהום קרקע ומי תהום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרת	עיקרי	שרת	עיקרי			
4	3	3	4	1	נאו 3 על עמודים	13	6	45	161%	1077	68	134	134	741	668	50	מגורים ב
ליך				ליך		ליך		על פי נספח הביטוי וחטף המהווה חלק ממסמכי התכנית				497	104	בית קברות שטח ציבורי פתוח			
לפי תכנית בינוי באשור הוועדה המקומית															2669	150	

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית ק/3000/1

הערות	שטחי בנייה באחוזים משטח המגרש(1)											מס' יח"ד מגרש במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
	קווי בניין (3)			גובה מירבלי (2)		שטחי שירות										
	צדדי	אחורי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי		סה"כ					בקומה
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי						
בניינים קיימים-קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	קומה מפולשת + 3	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	
		4	161%			10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600				
בניינים קיימים-קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	קומה מפולשת + 3	146%	10%	20%	25% (4)	96%	32% -מסחר או מגורים בקומת חקרע	1 לקומה	18 או לפי חקיים		מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	
		4	161%			10%	20%	25% (4)	111%	37% -מסחר או מגורים בקומת חקרע						
בניינים קיימים-קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	קומה מפולשת + 3	146%	10%	20%	20% (4)	96%	32% -מתוכנן עד מסחר בק.ק. בלבד	1 לקומה	18 או לפי חקיים		מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	
		4	161%			10%	20%	20% (4)	111%	37% מתוכנן עד מסחר בק.ק. בלבד						
בניינים קיימים-קווי בניין עפ"י הקיים		עפ"י החלטת ועדה מקומית		11	3	165% או עפ"י אפ/61	10%	20%		135% או עפ"י אפ/61	45% או עפ"י אפ/61 התכנית	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	
	3	4	5 או לפי תשריט	13	3	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2000	שטח עמדה מסחרי	
	5	4	5 או לפי תשריט	8	2	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שדה זרדך	
לפי תכנית בינוי באשור חועדה המקומית																
לפי תכנית בינוי באשור חועדה המקומית																
לפי תכנית בינוי באשור חועדה המקומית																

- הערות: 1. שטחי בניה אלה ממעים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
 2. גובה הבניינים נמדד מפני חקרע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
 3. חועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
 4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית.

7. הוראות נוספות (מתייחסות למגורים)

7.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

7.3 הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שפכים:

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.

- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש, ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז /או אל מי תהום.

- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

- טופס גמר יינתן /או שימושים יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.

ב. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. בניה משמרת מים:

להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי:

- לפחות 15% משטח המגרש הבנוי יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הני"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרה, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר תדיר למים (חצץ, טוף וכוד') ושיפוע המגרש יוביל אליו.

- שימוש בחומרי גמר ריצופי המאפשר חלחול.

- גג המבנה ינוקז לבורות השהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תהום. מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים.
- יש לדאוג להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

ד. 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 לצרכי 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 יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.

היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

ה. תברואה:

8. הוראות נוספות (מתייחסות לבית הקברות)

כל ההוראות המופיעות בנספח הנופי - הסביבתי המצורף לתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה.

9. ביצוע התוכנית

9.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

9.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית – עם אשורה.

10. חתימות

שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית כפר קאסם		מגיש התוכנית
תאריך: 01/07/2013 מספר תאגיד:		
שם: אינג' עאמר מחמוד ת.ז. 055787675 תאגיד: מ.א. עאמר הנדסה מהנדס מחמוד עאמר		עורך התוכנית
תאריך: 01/07/2013 מספר תאגיד:		
שם: תאגיד: עיריית כפר קאסם		יזם בפועל
תאריך: 01/07/2013 מספר תאגיד:		
שם: עיריית כפר קאסם תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאריך: 01/07/2013 מספר תאגיד:		
שם: בדר מוחמד סאלח תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאריך: 01/07/2013 מספר תאגיד:		