

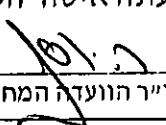
402/937

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	17. 11. 2013
תוכנית מס' ק/262 (רנ/262 לשעבר)	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: הקמת שכונת מגורים הכוללת 960 יח"ד	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: קסם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר/את התכנית</p> <p>29.10.13 (כ"ו טבת תשע"ג) 262/ק</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>  17. 11. 2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 960 יח"ד מצפון לדרך מס 5 (חוצה שומרון), באזור הדרומי של הישוב כפר קאסם. אזור זה משלים את שכונת המגורים הקיימת בדרום כפר קאסם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת שכונת מגורים הכוללת 960 יח"ד
1.1	מספר התוכנית	ק/262 (רנ/262 לשעבר)
1.2	שטח התוכנית	251.068 דונם
1.3	מהדורות	• שלב
	מספר מהדורה בשלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון המהדורה	1
1.4	סיווג התוכנית	1/03/2013
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• תוכנית מפורטת
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן
	לפי סעיף בחוק	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• לא רלוונטי
	סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
		• לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	198100
		קואורדינטה Y	668200
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	צפונית לכביש 5, דרומית לכפר קאסם
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	כפר קאסם
		נפה	• חלק מתחום הרשות
		פתיח תקווה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר קאסם
		שכונה	שכונה דרומית ליישוב כפר קאסם
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
		8883	• מוסדר	• חלק מהגוש	11, 23, 24, 25, 26, 27, 34, 38, 41, 42, 43, 44, 46	1, 5, 6, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
-------	----------------------------

ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראש העין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/2000	• שינוי	שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ויעודים אחרים	3760	22/4/1990
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי ערד גלרון	01/03/2013	לי"ר	22		מחייב	הוראות התוכנית	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי ערד גלרון	01/03/2013	1	לי"ר	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי ערד גלרון	01/11/2013	1	לי"ר	1: 1250	מחייב	נספח קווי בנין למבנים קיימים	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי ערד גלרון	01/03/2013	1		1: 1250	מנחה	גיליון מסי 0	נספח בינוי
				1		1: 250		גיליון מסי 1	
				1		1: 250		גיליון מסי 2	
	ועדה מחוזית	אינג'י גיסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח תנועה	
	ועדה מחוזית	אינג'י גיסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח ביוב	
	ועדה מחוזית	אינג'י גיסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח מים	
	ועדה מחוזית	אינג'י גיסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח ניקוז	
	רשות הניקוז	אינג'י גיסאן עבד אלחי	22/12/2010	1		1: 10000	מנחה	נספח ניקוז לתכנית המתאר	
	רשות הניקוז	אינג'י גיסאן עבד אלחי	04/2008	לי"ר	7	לי"ר	מנחה	הסברים לנספח הניקוז	
	ועדה מחוזית	אדי יסמין מכול קובטי	01/03/2013	1		1: 2500	מנחה	גיליון מסי 1	נספח נופי** **הנספח הנופי יהיה מחייב לגבי ביצוע הטיילת
				1		1: 2500	מנחה	גיליון מסי 2	
				1		1: 2500	מנחה	גיליון מסי 3	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מסי 4	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מסי 5	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מסי 6	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מסי 7	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מסי 8	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מסי 9	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד המחלקה הסביבתית עיריית כפר קאסם	2012	לי"ר	16	לי"ר	מנחה	נספח סביבתי נופי ונספח פסולת	

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

מגיש התוכנית										1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית כפר קאסם	לי"ר	כפר קאסם	03-9370548	0506705375	03-9370078	לי"ר

יזם בפועל										1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית כפר קאסם	לי"ר	כפר קאסם	03-9370548	0506705375	03-9370078	לי"ר

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	
										<ul style="list-style-type: none"> • בעלים פרטיים • מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mahmud_a@walla.com	039370344	0502172045 0526039820	039379107	כפר קאסם רחוב ראשי	מ.א. עאמר הנדסה	37914 83518	055787675 054548557	עאמר מחמוד עודד גלרון	מהנדס אדריכל	• עורך ראשי
mohra@barak.net.il	039370696	0507735969	039370696	כפר קאסם רחוב ראשי	משרד מדידות	708	058173451	בדיר מוחמד	מודד מוסמך	• מודד
y_mak@barak.net.il	046467119	0545511133	046466401	ת.ד. 12790 נצרת 16000	משרד אדריכלות נוף	35760	55169197	יסמין מחיול קובטי		• אדרי נוף
g_elhi@netvision.net.il	097932012	0505269731	097935920	יפו 48, טירה ת.ד. 4433	גסאן ע. אלחי מהנדסים ויועצים בע"מ	35760	0523599017	גסאן ע. אלחי		• יועץ תנועה
g_elhi@netvision.net.il	097932012	0505269731	097935920	יפו 48, טירה ת.ד. 4433	גסאן ע. אלחי מהנדסים ויועצים בע"מ	35760	0523599017	גסאן ע. אלחי		• יועץ ביוב
g_elhi@netvision.net.il	097932012	0505269731	097935920	יפו 48, טירה ת.ד. 4433	גסאן ע. אלחי מהנדסים ויועצים בע"מ	35760	0523599017	גסאן ע. אלחי		• יועץ מים
g_elhi@netvision.net.il	097932012	0505269731	097935920	יפו 48, טירה ת.ד. 4433	גסאן ע. אלחי מהנדסים ויועצים בע"מ	35760	0523599017	גסאן ע. אלחי		• יועץ ניקוז

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	קסם
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
בניין	כל מבנה, או חלק ממנו.
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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 960 יחידות דיור באזור הדרומי לשוב כפר קאסם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- התווית דרכים, שבילים וטיילת.
- קביעת חזית מסחרית.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		141696.0	141696.0+	0	מ"ר	מגורים
		960	960+	0	מס' יח"ד	
		4649.0	4649.0+	0	מ"ר	מסחר
		10364.0	10364.0+	0	מ"ר	מבני ציבור

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' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	300, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576	מגורים ב'
	200, 201, 202, 203, 205, 206	שטח ציבורי פתוח
	150, 151, 152	מבנים ומוסדות ציבור
	1, 2, 3, 4	דרך מוצעת
	100, 101, 102, 103, 104	שבילים
	50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67	דרך משולבת
	250, 251	טיילת

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
60.00%	150641.0	מגורים ב'		100.0%	251068.0	קרקע חקלאית
6.88%	17274.0	מבנים ומוסדות ציבור				
6.44%	16178.0	שטח ציבורי פתוח				
3.57%	8967.0	טיילת				
16.80%	42185.0	דרך מוצעת				
5.82%	14614.0	דרך משולבת				
0.48%	1208.0	שביל				
100.0%	251068.0	סה"כ		100.0%	251068.0	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.
ג.	בקומת הקרקע במגורים ב' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים ובתנאי שהשטח לא יעלה על 24 מ"ר. לא תותר כניסה נפרדת לשימוש זה.
ד.	מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
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. במבנים קיימים רשאית הועדה המקומית להיתר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס. הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הנכס להסיר, להסתיר או לשנות את מיקומו של דוד ו/או קולט שמש שהועדה מצאה כי הוא פוגע בחזות הארכיטקטונית של המבנה וסביבותיו. בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.
ג.	הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.
ד.	על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
ה.	תותר בניית פרגולה בלתי מקורה אחת לכל יחידת דיור. גובה מריכי 2.5 מ' ושטח מרבי 20 מ"ר.
ו.	תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
ז.	קווי בניין יהיו עפ"י המרחקים כמפורט בטבלה 5 . קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בנספח קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אללה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5 .
ח.	לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנועי מזגנים בחזית הבניין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.
ט.	לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנים.
יא.	לא תותר התקנת צינורות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים של המבנה.
יב.	תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.
יג.	תנאי למתן היתר בנייה הוא נטיעת עץ אחד לכל 10 מ' במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך.
יד.	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. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ.
טו.	תחול חובת דיור זמנית בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח לכל מגרש על מנת להבטיח את האזור נקי משפכי עפר או עודפי פסולת בניין.
טז.	מתקנים לאיסוף אשפה, תאי מחזור, ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחד.

יז.	החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחמרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל התניות במגרש.
יח.	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) תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רשיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה.
יט.	לא תותר כל פעילות מסחרית בשטח הדרך הגובלת בחזית המסחרית.
כ.	תנאי למתן היתר בניה הוכחת יכולת מימוש כל יחידות הדיור כולל החניה הנדרשת במגרש נשוא ההיתר.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ובתי ספר יסודיים.
ב.	מבני תרבות, ספריה ציבורית.
ג.	מבני חברה ומנהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ו/או מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות ומרכזי גמילה.
ד.	מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות המקומית או ע"י מגן דוד אדום או ארגון דומה, או ע"י משרד ממשלתי.
ה.	מבני דת לרבות מסגדים ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.
4.2.2	הוראות
א.	מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים בנויה אבן.
ב.	בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים: 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.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה תת קרקעי, מקלטים ציבוריים, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.
4.3.2	הוראות
א.	בכל השטחים הציבוריים 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, מדרכות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
ב.	המעברים הציבוריים יכללו רחבות מרוצפות, מדרכות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרכות, יש להקפיד על מהלכי מדרכות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרכות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות ולאורכם ובאזור הישיבה תבוצע תאורה עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס הרשות המקומית.
ג.	לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחרום במידת הצורך.
ד.	יותר להקים מקלטים ציבוריים בגודל מכסימלי של 25 מ"ר למקלט וחדר טרנספורמציה תת קרקעי בגודל מכסימלי של 12 מ"ר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. המבנים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנים בסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום המבנים, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרכי גישה. המבנים יחופו באבן בהתאם לקירות הפיתוח. הפרשי גובה כלפי דרכים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת.
ו.	הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פים.
ז.	תאסר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק ו/או מיכלי סולר בשטח הציבורי הפתוח.
ח.	תנאי להיתר בנייה של השטח הציבורי הפתוח הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית

	לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול מיקום שטחי התארגנות, 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 תשיפיים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.
4.4	דרכים
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס בהתאם לנספח התנועה. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, 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 שרוחבן 2 מ' ומעלה יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש להבטיח כי העצים לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.
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 בעלי שורשים לא תוקפניים.
ד.	רוחב המדרכות באזורי השב"צ והחזית המסחרית יהיה לפחות 3.0 מ'.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.
4.5.2	הוראות
א.	בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.
ב.	תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול מיקום שטחי התארגנות, 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.
4.6	שבילים
4.6.1	שימושים
	שטח מיועד למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, תאורה וריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
	כל השבילים בתכנית יתוכננו כחלק מתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שמסביב. ביצוע השבילים ייעשה בד בבד עם מתן היתרי הבנייה או עד איכלוס המבנה הראשון במתחם.
4.7	טיילת
4.7.1	שימושים
	מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה מוצללות, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב הטיילת.
4.7.2	הוראות
א.	הטיילת היא חלק מהכביש העוקף מס' 7 ומהוה נקודת קשר בין השכונה החדשה והחורשה. על פי רוב מתיישר גובה הטיילת (גם הכביש) המתוכנן עם גובה החורשה הקיימת, ולכן מוצע פיתוח מינימאלי בחורשה לשימוש המבקרים.
ב.	ביצוע הטיילת ייעשה בד בבד עם סלילת הכביש העוקף מס' 7.
ג.	הטיילת תבוצע בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף (גיליונות מס' 4+5).
ד.	במקרה של הפרש גובה של יותר מ-50 ס"מ יש לבצע קיר תומך מאבן לקט מקומית.
ה.	במקרה של הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יש לחלק את הקיר לשני חלקים תוך יצירת טרסה ברוחב של 3 מ' לפחות (ראה גיליונות מס' 8 ו-9).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		רוחב חזית מנמלית	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר		קדמי	צידי					אחורי		
			עיקרי	שרות												
מגורים ב'	313,314,363,365,366,367,368,372,383,387,395,426,428,430,432,438,439,440,441,444,445,447,448,449,450,454,456,458,460,462,465,466,469,491,506,530,536,542,558,570,573,575	מ 400 מי"ר ועד 500 מי"ר	15	81	-	20	116	36	18	3	3	3	3	3	3	
		מ 501 מי"ר ועד 699 מי"ר	15	93	-	20	128	40	18	3	3	3	3	3	3	
		מ 700 מי"ר ומעלה	15	105	-	20	140	44	18	6	3	3	3	3	3	
מגורים ב' עם חזית מסחרית	331,340,364,369,373,384,388,396,401,405,406,407,415,417,419,421,423,425,427,429,431,442,443,446,453,455,457,459,461,463,470,471,478,484,543,547,549,550,551,553,554,555	מ 400 מי"ר ועד 500 מי"ר	20	81+15 למסחר	-	20	136	36	18	3	3	3	3	3	3	
		מ 501 מי"ר ועד 699 מי"ר	20	93+15 למסחר	-	20	148	40	18	3	3	3	3	3	3	
		מ 700 מי"ר ומעלה	20	105+15 למסחר	-	20	160	44	18	6	3	3	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור	150,151,152		1438	20	60	-	80	40	18	-	5	5	5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	200,201,202,203,205,206	1400														
הערות:	<p>1. שטחי בניה אלה מפיצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק, גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרכז בגגות משופעים.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה או מגרשים פינתיים.</p> <p>3. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.</p> <p>4. קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בגנסיס קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בתאם לקווי הבניה שנקבעו כמפורט בטבלה.</p>															

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים כלליים	
6.1.1	בניה משמרת מים	<p>בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4 להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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') ושיפוע המגרש יוביל אליו. שימוש בחומר גמר ריצופי המאפשר חלחול. גגות המבנים ינוקזו לבורות השהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תהום. 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.
6.1.2	ניקוז	<p>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.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.1.3	ביוב	<ul style="list-style-type: none"> איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 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. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 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. <p>❖ תנאים להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב. הוספת גנראטור לתחנה הדרום-מזרחית של כפר קאסם. ראה פירוט תנאים בסעיף 6.1.18
6.1.4	אספקת מים	<p>אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית.</p> <p>❖ תנאים להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".
6.1.5	חשמל	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים				
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.				
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'		
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'		
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'		
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'		
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'		
מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.			מעבר ומתקני מערכות תשתיות	6.1.6
כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.			איכות הסביבה	6.1.7
בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.			תברואה	6.1.8
לא יינתן היתר בניה לכל שימוש העלול ליצור מטרד אקוסטי, אלא אם הבקשה מפרטת את אמצעי המיגון האקוסטיים הנוצרים והמתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי) להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי למבנה מגורים, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים ("רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק) התשי"ו-1990			רעש	6.1.9
הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן: א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומייד לאחר השלמתה. ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין. ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית. ד. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה. ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר. ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית. ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה. תנאים למתן היתר בניה 1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט. 3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות. 4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הוועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין			פסולת בניין ועודפי עפר	6.1.10

		באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת. התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל) 1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4. 2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל. 3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.
6.1.11	שמירה על עצים בוגרים	בשטח המיועד לבניה קיימים עצים אשר ייעודם ייקבע עפ"י דרישת פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת בזמן היתרים. תנאי לרישוי: א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח. ב. בכפוף להעתיקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. ג. בכפוף למימוש ערך חליפי – בקבלת כתב התחייבות. ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.
6.1.12	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
6.1.13	מגבלות בנייה	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2- תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכי תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א. לא יעלה הגובה המרבי על הגובה המוחלט (גובה במטרים מעל פני הים כמשמעו בפקודת המדידות) של +190 מ'. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
6.1.14	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה, אשר פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
6.1.15	הריסת מבנים וגדרות	תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.
6.1.16	נקיטת צעדים משפטיים	תנאי למתן היתר בנייה ומימוש זכויות בנייה למבנים שנבנו ללא היתר בניה בתחום התכנית, יהיה קבלת החלטת התובע המקומי בדבר נקיטת הליכים משפטיים. ככל שיחליט על נקיטת הליכים משפטיים – נקיטתם בפועל.
6.1.17	זכויות מעבר	• תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים. • במגרשים בהם יעברו קווי תשתית כני"ל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה.
6.1.18	חלוקה ורישום:	תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה לכל שטח התכנית בוועדה המקומית. תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה על כל שטח התכנית יהיו התנאים הבאים: 1. שדרוג תחנת שאיבה דרומית של כפר קאסם. 2. שדרוג תחנת שאיבה ראשית של כפר קאסם. 3. שדרוג תחנה ג' בראש העין. 4. הקמת תחנת ביוב דרומית-מזרחית בדרום כפר קאסם, לאחר אישור תכנית סטטוטורית ותכנון הנדסי לתחנה זו. 5. סיום ביצוע קו ביוב מאסף דרומי. 6. סיום ביצוע קו ביוב מחבר מכפר קאסם לראש העין.
6.1.19	איחוד מגרשים	באישור הוועדה המקומית ניתן לאחד מגרשים.
6.1.20	פיצול מגרשים	באישור הוועדה המקומית ניתן לפצל מגרשים, בתנאי שלאחר הפיצול לא יקטנו שטחי המגרשים החדשים מגודל מגרש מזערי בהתאם לתנאים בטבלה בפרק 5.
6.1.21	היטל השבחה	היטל השבחה יגבה עפ חוק.
6.1.22	תנועה	קוטר מעגלי התנועה שבשטח התכנית לא יפחת מ 32 מ' וזאת על מנת לאפשר מעבר אוטובוסים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
שלב א - 5 שנים ראשונות	יינתנו היתרים עד 30% מסך יחידות הדיור בתכנית. בהתבסס על התשתיות הקיימות ניתן לאשר 200 יח"ד.	בתנאי שתובטח החניה, הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח 30% מהשצי"פ בתכנית.
שלב ב - 5-10 שנים	יינתנו היתרים עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית. תנאי להיתר בניה מעל 200 יח"ד ועד 400 יח"ד הוא ביצוע שיפורים בטיחותיים לכל הצמתים עפ"י סקר תשתית תנועתית ובטיחותית.	בתנאי שתובטח החניה, הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח תאי שטח מספר 151 ו-152.
שלב ג - 10-15 שנים	יינתנו היתרים עד 85% מסך יחידות הדיור בתכנית. תנאי להיתר בניה מעל 400 יח"ד הוא עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת ואישור הבדיקה ומסקנותיה ע"י משרד התחבורה. כמסגרת הבדיקה המעודכנת, ייבחן בשנית הצורך בפתרונות תחבורתיים כגון נגישות נוספת לישוב.	בתנאי שתובטח החניה, הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח תא שטח מספר 150.

כל שינוי באחוזים יהיה אך ורק באישור הוועדה המחוזית.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 1/03/2013	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חתימת: بلدية كفر قاسم	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית כפר קאסם	
תאריך: 1/03/2013	חתימה:	שם: אינג' עאמר מחמוד ת.ז. 055787675	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימת: 51388906	תאגיד: מ.א.עאמר הנדסה מהנדס מחמוד עאמר	
תאריך: 1/03/2013	חתימה:	שם:	יוזם בפועל
מספר תאגיד:	חתימת: 51388906	תאגיד: עיריית כפר קאסם	
תאריך: 1/03/2013	חתימה: بلدية كفر قاسم	שם: בעלים פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימת: Kafar Qasem Municipality	תאגיד:	
תאריך: 1/03/2013	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימת:	תאגיד:	
תאריך: 1/03/2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימת:	תאגיד:	

נספח "א"

טבלת שטחים - מצב מוצע
תכנית רנ/262

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.548	385	מגורים ב'
0.500	386	
0.462	387	
0.522	388	
0.709	389	
0.544	390	
0.683	391	
0.685	392	
0.579	393	
0.692	394	
0.442	395	
0.530	396	
0.486	397	
0.647	398	
0.788	400	
0.521	401	
0.471	402	
0.509	403	
0.579	404	
0.442	405	
0.486	406	
0.431	407	
0.628	408	
0.567	409	
0.620	410	
0.622	411	
0.631	412	
0.682	413	
0.682	414	
0.500	415	
0.704	416	
0.500	417	
0.694	418	
0.500	419	
0.698	420	
0.516	421	
0.629	422	
0.495	423	
0.554	424	
0.505	425	
0.486	426	
0.449	427	
0.493	428	
0.429	429	
0.498	430	
0.412	431	
0.505	432	
0.672	433	
0.850	434	
0.676	435	
1.105	436	
0.670	437	
0.460	438	
0.507	439	
0.454	440	
0.430	441	
0.474	442	
0.439	443	
0.506	444	
0.490	445	
0.407	446	
0.501	447	
0.447	448	
0.536	449	
0.577	450	
0.547	451	
0.628	452	
0.502	453	
0.509	454	
0.490	455	
0.521	456	
0.464	457	
0.539	458	
0.462	459	

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.689	300	מגורים ב'
0.395	301	
0.522	302	
0.453	303	
0.548	304	
0.852	305	
0.758	307	
0.527	308	
0.669	309	
0.568	310	
0.474	311	
0.381	312	
0.564	313	
0.462	314	
0.732	315	
0.786	316	
0.778	317	
0.706	318	
0.707	320	
0.707	321	
0.708	322	
0.708	323	
0.709	324	
0.710	325	
0.627	326	
0.661	327	
0.609	328	
0.753	329	
0.727	330	
0.410	331	
0.659	332	
0.889	333	
0.675	334	
0.748	335	
0.820	336	
0.705	337	
0.846	338	
0.684	339	
0.470	340	
0.824	342	
0.571	343	
0.679	344	
0.645	345	
0.675	346	
0.929	351	
0.863	352	
0.534	353	
0.621	354	
0.968	355	
0.955	356	
0.904	357	
0.487	359	
0.817	360	
0.823	361	
0.497	363	
0.451	364	
0.449	365	
0.455	366	
0.521	367	
0.538	368	
0.424	369	
0.529	370	
0.666	371	
0.423	372	
0.443	373	
0.530	374	
0.568	375	
0.503	376	
0.661	377	
0.552	378	
0.555	379	
0.784	380	
0.506	383	
0.516	384	

טבלת שטחים - מצב מוצע המשך
תכנית רנ/262

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.665	543	מגורים ב'
0.698	544	
0.680	545	
0.652	546	
0.558	547	
0.833	548	
0.503	549	
0.475	550	
0.466	551	
0.567	552	
0.470	553	
0.471	554	
0.514	555	
0.992	556	
0.501	558	
0.527	559	
0.531	560	
1.000	561	
1.001	562	
0.530	563	
0.480	570	
0.519	571	
0.470	572	
0.520	573	
0.546	574	
0.490	575	
0.480	576	
150.641		סה"כ מגורים ב'
13.196	150	מבנים ומוסדות ציבור
2.680	151	
1.438	152	
17.274		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
4.576	200	שטח ציבורי פתוח
2.360	201	
1.632	202	
1.400	203	
3.583	205	
2.627	206	
16.178		
8.786	250	טיילת
2.181	251	
8.967		
8.546	1	דרך מוצעת
24.566	2	
8.026	3	
1.047	4	
42.185		סה"כ דרך מוצעת
0.701	50	דרך משולבת
3.371	51	
0.534	52	
0.538	53	
0.279	54	
0.283	55	
0.279	56	
0.279	57	
0.534	58	
1.072	59	
1.980	60	
0.738	61	
2.692	62	
0.219	63	
0.267	64	
0.456	65	
0.191	66	
0.191	67	
14.614		סה"כ דרך משולבת
0.271	100	שניל
0.188	101	
0.188	102	
0.229	103	
0.333	104	
1.209		סה"כ שניל
251.068		סה"כ שטח התוכנית

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.527	460	מגורים ב'
0.485	461	
0.557	462	
0.464	463	
0.544	464	
0.343	465	
0.445	466	
0.733	467	
0.744	468	
0.501	469	
0.503	470	
0.511	471	
0.517	472	
0.657	473	
0.711	474	
0.908	475	
0.593	476	
0.617	477	
0.450	478	
1.073	479	
0.699	480	
0.736	481	
0.654	482	
0.674	483	
0.557	484	
0.844	485	
0.514	486	
0.537	487	
0.545	488	
0.595	489	
0.516	490	
0.506	491	
0.639	492	
0.670	493	
0.567	494	
0.611	495	
0.515	496	
0.877	497	
0.666	498	
0.581	499	
0.604	500	
0.598	501	
0.596	502	
0.594	503	
0.607	504	
0.598	505	
0.490	506	
0.624	507	
0.741	508	
0.739	509	
0.497	510	
0.452	511	
0.809	512	
0.502	513	
0.640	514	
0.568	515	
0.623	516	
0.618	517	
0.610	518	
0.580	519	
0.495	522	
0.556	523	
0.563	524	
0.553	525	
0.418	530	
0.712	531	
0.580	532	
0.775	533	
0.679	534	
0.678	535	
0.613	536	
0.502	538	
0.778	539	
0.772	540	
0.752	541	
0.494	542	