

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		17. 11. 2013
		נתקבל ח'יק מס'
תוכנית מס' ק/261 (רנ/261 לשעבר)		

שם תוכנית: הקמת שכונת מגורים הכוללת 969 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 הפלטה ביים: (29/10/13) (ק/261) (רנ/261) לאשר את התכנית השלמה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">17. 11. 2013 תאריך</p> <p style="text-align: right;">ה. יוסף יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 969 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת שכונת מגורים הכוללת 969 יח"ד
מספר התוכנית	מספר התוכנית	ק/261 (רנ/261 לשעבר)
שטח התוכנית		266.813 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	1/03/2013
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 לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	199000
		קואורדינטה Y	668400
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	צפונית לכביש 5, דרומית לכפר קאסם
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	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
		8882	• מוסדר	• חלק מהגוש	4,5,11,12,17,18,20,25-28	13-16,19,21-23,29 41,43,50,51,54,58
		8883	• מוסדר	• חלק מהגוש	30-40,49,53,55-57,60,61	32
		8884	• מוסדר	• חלק מהגוש	18,21,27	16,19,20,22,25,36

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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי עזד גלרון	01/03/2013	לייר	22		מחייב	הוראות התוכנית	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי עזד גלרון	01/03/2013	1	לייר	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי עזד גלרון	01/11/2013	1	לייר	1: 1250	מחייב	נספח קווי בנין למבנים קיימים	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד אדי עזד גלרון	01/03/2013	1		1: 1250	מנחה	גיליון מס' 0	נספח בינוי
				1		1: 250		גיליון מס' 1	
				1		1: 250		גיליון מס' 2	
	ועדה מחוזית	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח תנועה	
	ועדה מחוזית	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח ביוב	
	ועדה מחוזית	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח מים	
	ועדה מחוזית	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	25/09/2011	1		1: 1000	מנחה	נספח ניקוז	
	רשות הניקוז	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	22/12/2010	1		1: 10000	מנחה	נספח ניקוז לתכנית המתאר	
	רשות הניקוז	אינג'י ג'יסאן עבד אלחי	04/2008	לייר	7	לייר	מנחה	הסברים לנספח הניקוז	
	ועדה מחוזית	אדי יסמין מכול קובטי	01/03/2013	1		1: 2500	מנחה	גיליון מס' 1	נספח נופי** **הנספח הנופי יהיה מחייב לגבי ביצוע הטיילת
				1		1: 2500	מנחה	גיליון מס' 2	
				1		1: 2500	מנחה	גיליון מס' 3	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מס' 4	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מס' 5	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מס' 6	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מס' 7	
				1		1: 500	מנחה	גיליון מס' 8	
				1		1: 1000	מנחה	גיליון מס' 9	
	ועדה מחוזית	אינג'י עאמר מחמוד המחלקה הסביבתית עיריית כפר קאסם	2012	לייר	16	לייר	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

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
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית כפר קאסם	לי"ר	כפר קאסם	03-9370548	0506705375	03-9370078	לי"ר

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
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית כפר קאסם	לי"ר	כפר קאסם	03-9370548	0506705375	03-9370078	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
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	סולארי	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	39752	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	39752	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	39752	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	39752	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
המהנדס	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 969 יחידות דיור באזור הדרומי לישוב 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 וכו'.
- 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
	מפורט	מתארי				
	153026.0		153026.0+	0	מ"ר	מגורים
	969		969+	0	מסי יח"ד	
	3995.0		3995.0+	0	מ"ר	מסחר
	15343.0		15343.0+	0	מ"ר	מבני ציבור
						266.813

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 כמופים	תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	300,301,302,303,304,305,306,309,310,311,312,313,314,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326 327,328,329,331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342,344,345,348,349,350,351,352,353,354 355,356,357,358,359,360,361,362,363,364,365,366,367,368,369,370,371,372,374,375,376,377,378,379 380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403 404,406,407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,426,427,428 429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,446,447,448,449,450,451,452,453,454 455,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480 481,482,483,484,486,487,488,490,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506 507,508,509,510,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531 532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,550,552,553,555,556,557,558 559,560,561,562,564,565,566,567,570,650,651,652,653,654	מגורים ב'
	200,201,202,203	שטח ציבורי פתוח
	150,151,152	מבנים ומוסדות ציבור
	1,2,3,4,5	דרך מוצעת
	100,101,102,103,104,105,106	שבילים
	50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60	דרך משולבת
	250	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%	160088.0	מגורים בי		100.0%	266813	קרקע חקלאית
9.58%	25572.0	מבנים ומוסדות ציבור				
6.14%	16375.0	שטח ציבורי פתוח				
2.66%	7084.0	טיילת				
16.02%	42751.0	דרך מוצעת				
5.22%	13916.0	דרך משולבת				
0.38%	1027.0	שביל				
100.0%	266813	סה"כ		100.0%	266813	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 אוויר, 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.
ג.	בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.
ד.	הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.
ה.	על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
ו.	תותר בניית פרגולה בלתי מקורה אחת לכל יחידת דיור. גובה מריבי 2.5 מ' ושטח מרבי 20 מ"ר.
ז.	תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
ח.	קווי בניין יהיו עפ"י המרחקים כמפורט בטבלה 5. קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בנספח קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו כמפורט בטבלה 5.
ט.	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.
י.	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 גזר 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 החניות 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 זוד 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, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
ב.	המעברים הציבוריים יכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. 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.

ה.	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 תשטיפים 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 השבי"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 יהוו 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.	הטיילת תבוצע בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף (גיליונות מס' 4+5).
ג.	במקרה של הפרש גובה של יותר מ-50 ס"מ יש לבצע קיר תומך מאבן לקט מקומית.
ד.	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 יח"ד	רוחב חזית מנמלית	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	305,306,317,318,331,368,372,374,375,379,449,140,454,462,470,471,481,483,484,488,490,492,494,502,503,504,505,510,512,516,525,532,533,534,535,536,537,538,567,650,651,652,653,654	מ 400 מ"ר ועד 500 מ"ר	15	81	-	20	116	36	18	3	1	3	3	
		מ 501 מ"ר ועד 699 מ"ר	15	93	20	128	40	18	3	1	3	3	3	
		מ 700 מ"ר ועד 700 מ"ר ומעלה	15	105	20	140	44	18	6	1	3	3	3	
		מ 400 מ"ר ועד 500 מ"ר	20	+81 15 למסחר	-	136	36	18	3	1	3	3	3	
מגורים ב' עם חזית מסחרית	376,384,411,412,413,414,415,416,417,418,419,422,423,460,468,474,476,478,480,482,486,487,491,497,377,385,420,421,424,426,428,430,432,434,469	מ 501 מ"ר ועד 699 מ"ר	20	+93 15 למסחר	20	148	40	18	3	1	3	3		
		מ 700 מ"ר ועד 700 מ"ר ומעלה	20	+105 15 למסחר	20	160	44	18	6	1	3	3		
		מ 400 מ"ר ועד 500 מ"ר	20	+81 15 למסחר	-	136	36	18	3	1	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	150,151,152	2232	20	60	-	80	40	18	-	2	5	5		
שטח פתוח	200,201,202,203	2511	יותר להקים מקלטים ציבוריים בגודל מכסימלי של 25 מ"ר למקלט וחדר טרנספורמציה בגודל מכסימלי של 12 מ"ר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.											
הערות:	<p>1. שטחי בניה אלה נמצאים את כל אחי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בנגות שטחים, או עד קו המרכז בנגות 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 פיתחים.</p> <p>3. במגרשים פיתחים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים יחשבו כמרווחי צד.</p> <p>4. קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בנספח קווי בניין למבנים קיימים. כל בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם 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 ויותרו 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 בנייה:</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 הועדה המקומית או הרשות המקומית.</p> <p>❖ תנאים להיתר בנייה:</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 ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="194 376 961 846"> <thead> <tr> <th>מס' הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מס' הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ' 8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מס' 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'
מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מס' 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'																	
6.1.6	מעבר ומתקני מערכות תשתיות	<p>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.</p>																	
6.1.7	איכות הסביבה	<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.</p>																	
6.1.8	תברואה	<p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>																	
6.1.9	רעש	<p>לא יינתן היתר בניה לכל שימוש העלול ליצור מטרד אקוסטי, אלא אם הבקשה מפרטת את אמצעי המיגון האקוסטיים הנחוצים 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.</p>																	
6.1.10	פסולת בניין ועודפי עפר	<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינוי המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומייד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.</p> <p>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.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות. 																	

<p>4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הוועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.</p> <p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <p>1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.</p> <p>3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.</p>		
<p>בשטח המיועד לבניה קיימים עצים אשר ייעודם ייקבע עפ"י דרישת פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת בזמן היתרים.</p> <p>תנאי לרישוי:</p> <p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתיקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חליפי – בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	6.1.11
<p>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.</p>	<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>	6.1.12
<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה 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'.</p> <p>תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	<p>מגבלות בניה</p>	6.1.13
<p>תנאי למתן היתר בניה, אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	<p>פיקוד העורף</p>	6.1.14
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p>	<p>הריסת מבנים וגדרות</p>	6.1.15
<p>תנאי למתן היתר בניה ומימוש זכויות בניה למבנים שנבנו ללא היתר בניה בתחום התכנית, יהיה קבלת החלטת התובע המקומי בדבר נקיטת הליכים משפטיים. ככל שיחליט על נקיטת הליכים משפטיים – נקיטתם בפועל.</p>	<p>נקיטת צעדים משפטיים</p>	6.1.16
<p>• תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקו הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>• במגרשים בהם יעברו קווי תשתית כנ"ל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה.</p>	<p>זכויות מעבר</p>	6.1.17
<p>תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה לכל שטח התכנית בוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה על כל שטח התכנית יהיו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>חלוקה ורישום:</p>	6.1.18
<p>באישור הוועדה המקומית ניתן לאחד מגרשים.</p>	<p>איחוד מגרשים</p>	6.1.19
<p>באישור הוועדה המקומית ניתן לפצל מגרשים, בתנאי שלאחר הפיצול לא יקטנו שטחי המגרשים החדשים מגודל מגרש מזערי בהתאם לתנאים בטבלה בפרק 5.</p>	<p>פיצול מגרשים</p>	6.1.20
<p>היטל השבחה יגבבה עפ חוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	6.1.21

קוטר מעגלי התנועה שבשטח התכנית לא יפחת מ 32 מ' וזאת על מנת לאפשר מעבר אוטובוסים.	תנועה	6.1.22
--	-------	--------

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% מהשצ"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. במסגרת הבדיקה המעודכנת, ייבחן בשנית הצורך בכטרונות 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	שם:	חתימה:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	עיריית כפר קאסם	
תאריך: 1/03/2013	שם:	אינג' עאמר מחמוד ת.ז. 055787675	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	מ.א. עאמר הנדסה מהנדס מחמוד עאמר	
תאריך: 1/03/2013	שם:	חתימה:	יוזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	עיריית כפר קאסם	
תאריך: 1/03/2013	שם:	בעלים פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 1/03/2013	שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 1/03/2013	שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

נספח "א"

טבלת שטחים - מצב מוצע
תכנית רנ/261

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד	שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.676	383	מגורים ב	0.661	300	מגורים ב
0.612	384		0.696	301	
0.730	385		0.702	302	
0.685	386		0.602	303	
0.460	387		0.606	304	
0.501	388		0.408	305	
0.514	389		0.422	306	
0.669	390		0.752	309	
0.694	391		0.742	310	
0.764	392		0.807	311	
0.583	393		0.693	312	
0.951	394		0.648	313	
0.666	395		0.701	314	
0.554	396		0.557	316	
0.628	397		0.406	317	
0.604	398		0.429	318	
0.932	399		0.592	319	
0.808	400		0.491	320	
1.149	401		0.658	321	
0.880	402		0.549	322	
0.907	403		0.479	323	
0.981	404		0.479	324	
0.660	406		0.744	325	
0.553	407		0.743	326	
0.545	408		0.864	327	
0.536	409		0.590	328	
0.528	410		0.793	329	
0.595	411		0.400	331	
0.597	412		0.831	332	
0.561	413		0.705	333	
0.552	414		0.779	334	
0.550	415		0.733	335	
0.562	416		0.643	336	
0.585	417		0.649	337	
0.630	418		0.641	338	
0.657	419		0.603	339	
0.730	420		0.519	340	
0.973	421		0.654	341	
0.642	422		0.660	342	
0.651	423		0.768	344	
0.825	424	0.775	345		
0.728	425	0.529	348		
0.807	426	0.534	349		
0.693	427	0.534	350		
0.807	428	0.529	351		
0.693	429	0.534	352		
0.796	430	0.529	353		
0.690	431	0.530	354		
0.761	432	0.511	355		
0.582	433	1.044	356		
0.913	434	0.783	358		
0.899	435	0.528	359		
0.823	436	0.574	360		
0.768	437	0.537	361		
0.879	438	0.532	362		
0.612	439	0.494	363		
0.920	440	0.530	364		
1.096	441	0.486	365		
1.326	442	0.520	366		
0.979	443	0.524	367		
0.728	446	0.463	368		
0.609	447	0.471	369		
0.588	448	0.519	370		
0.452	449	0.671	371		
0.481	450	0.513	372		
0.513	451	0.444	374		
0.562	452	0.472	375		
0.516	453	0.654	376		
0.466	454	0.791	377		
0.634	455	0.660	378		
0.912	457	0.491	379		
0.700	458	0.691	380		
0.745	459	0.652	381		
0.737	460	0.564	382		

טבלת שטחים - מצב מוצע המשך
תכנית רנ/261

שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד	שטח בדונם	מס.מגרש	יעוד
0.612	539	מגורים ב'	0.475	481	מגורים ב'
0.672	540		0.545	482	
0.843	541		0.420	483	
0.672	542		0.534	484	
0.689	543		0.430	485	
1.163	544		0.649	486	
0.701	545		0.572	488	
0.713	546		0.734	488	
0.802	547		0.488	470	
0.684	548		0.484	471	
0.820	550		0.452	472	
0.782	552		0.548	473	
0.792	553		0.619	474	
0.655	555		0.606	475	
0.523	556		0.664	476	
0.511	557		0.660	477	
0.490	558		0.737	478	
0.910	559		0.616	479	
1.003	560		0.659	480	
0.976	561		0.495	481	
0.880	562		0.486	482	
1.156	564		0.484	483	
1.056	565		0.486	484	
0.714	566		0.484	486	
0.459	567		0.484	487	
0.531	570		0.486	488	
0.441	650		0.481	490	
0.450	651		0.478	491	
0.434	652		0.481	492	
0.425	653		0.478	493	
0.499	654	0.486	494		
160.088		מגורים ב'	0.473	495	
10.169	150	מבנים ומוסדות ציבור	0.700	498	
13.171	151		0.478	497	
2.232	152		0.721	498	
-25.572		מגורים ומוסדות ציבור	0.505	499	
4.259	200	שטח ציבורי פתוח	0.632	500	
2.511	201		0.804	501	
6.742	202		0.400	502	
2.863	203		0.424	503	
16.375		מגורים ומוסדות ציבור	0.515	504	
7.084	250	מגורים ומוסדות ציבור	0.573	505	
7.084		מגורים ומוסדות ציבור	0.467	506	
23.560	1	דרר מוצע	0.560	507	
3.719	2		0.534	508	
8.855	3		0.482	509	
5.306	4		0.592	510	
1.311	5		0.521	512	
42.751		מגורים ומוסדות ציבור	0.480	513	
0.701	50	דרר משוכנע	0.556	514	
3.460	51		0.577	515	
0.579	52		0.465	516	
0.677	53		0.690	517	
2.513	54		0.616	518	
0.139	55		0.713	519	
1.081	56		0.624	520	
0.972	57		0.606	521	
1.074	58		0.571	522	
0.998	59		0.731	523	
1.722	60		0.606	524	
13.916			מגורים ומוסדות ציבור	0.519	525
0.075	100		שכיל	0.576	526
0.075	101			0.563	527
0.071	102	0.575		528	
0.165	103	0.568		529	
0.135	104	0.645		530	
0.222	105	0.671		531	
0.284	106	0.400		532	
1.027		מגורים ומוסדות ציבור	0.503	533	
266.813		מגורים ומוסדות ציבור	0.404	534	
			0.375	535	
			0.480	536	
			0.555	537	
			0.514	538	