

4095978-1
תכנית מס' ק/3307

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
10-04-2017
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
09-04-2017
בתוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק 12

20/11/17

הוראות התוכנית

תכנית מס' ק/3307

שם תכנית: תכנית מפורטת לאזור התעשייה כפר קאסם מערב

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' ק/3307 בישיבה מס' 2006006 מיום 20.11.17 הוחלט להחליט בפני המחוזית להפקיד התוכנית יו"ר רחוב אחראי עדה</p>	
<p>נדקדק וניתן להפקיד לאשר החלטת הוועדה המחוזית/מחוז מרכז אדר' אדר' אדר' אדר' אדר' מתכננת/מבנה/ממחה תאריך</p>	

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק/3307
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הקמת אזור תעסוקה משולב בשטח של 61.723 דונם לתעשייה עתירת ידע, מסחר, מסחר ומשרדים, חניה ציבורית, שטחים ציבוריים והתווית דרכים. התכנית תואמת את תוכנית המתאר ליישוב כפר קאסם והיא אחת משלוש התכניות המפורטות שמשלימות את אזור התעסוקה והתעשייה המתוכנן לפי תכנית המתאר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מפורטת לאזור התעשייה כפר קאסם מערב.
	מספר התכנית	1/3307/ק	
1.2	שטח התכנית	61,723 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים מתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	הנחיות להכנת תכנית איחוד וחלוקה עתידית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5	מקום התכנית
------------	--------------------

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינאטה X	196400
		קואורדינאטה Y	668700
1.5.2	תיאור מקום	בתחום הרשות המקומית כפר קאסם מצפון מערב לאזור התעסוקה פארק סיבל ראש העין ומצפון למחלף אבן עזר.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה
--------------	---

נפה	כפר קאסם - חלק מתחום הרשות
------------	-----------------------------------

נפה	פתח תקווה
------------	------------------

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
--------------	-------------------------------

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה	אזור התעשייה
--------------	---------------------

1.5.5	גושים וחלקות בתכנית
--------------	----------------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		14
8865	מוסדר	חלק	41	1, 7, 24, 36-40
8868	מוסדר	חלק		89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים
--------------	--------------------

לא רלוונטי

1.5.7	מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
-------	--

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
------------------	-------------

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
-------	---------------------------

ראש העין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1993		4132	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 100
13/11/1994	618	4260	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ ק/ 23 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ ק/ 23
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 /2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא 2/4
16/12/2014	1995	6944	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 3000 /2. הוראות תכנית ק/ 3000 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/3000/2

מסמכי התכנית 1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמיתים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית		מחמוד עאמר	01/12/2016	20		מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מאושר ומוצע		מחמוד עאמר	01/12/2016		1:1250	מחייב	תשריט מצב מאושר ומוצע
לא	נספח תנועה		גיסאן עבדאלחאי	07/04/2016		1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב		גיסאן עבדאלחאי	07/04/2016		1:1000	מחייב	ביוב
לא	נספח מים		גיסאן עבדאלחאי	07/04/2016		1:1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז		גיסאן עבדאלחאי	07/04/2016		1:1000	מנחה	ניקוז
לא	תכנית שיפועים		יסמין מחול	10/03/2016		1:2500	מנחה	נוף
לא	פרישת שטחים ירוקים		יסמין מחול	10/03/2016		1:2500	מנחה	נוף
לא	חתכים ונוף		יסמין מחול	10/03/2016		1:1250	מנחה	נוף
לא	נספח נופי - סביבתי		יסמין מחול	2016	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי וחתכים		מחמוד עאמר	01/03/2016		1:1250	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה		מחמוד עאמר	01/03/2016		1:1250	מנחה	קומפילציה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1										
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ba@iula.org.il	03-9370078	03-9370548		א שוהדא	כפר קאסם	עיריית כפר קאסם		רשות מקומית, עיריית כפר קאסם	רשות מקומית	

זים 1.8.2										
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
ba@iula.org.il	03-9370078	03-9370548		א שוהדא	כפר קאסם	עיריית כפר קאסם		רשות מקומית, עיריית כפר קאסם	רשות מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632132	03-7632222		דרך בגין	תל אביב- יפו	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה
ba@iula.org.il	03-9370078	03-9370548		א שוהדא	כפר קאסם	עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mahmud_A@w alla.co.il	03-9370344	03-9379107		א שוהדא	כפר קאסם	מ.א.עאמר הנדסה	37914	מחמוד עאמר	עורך ראשי	
mohra@barak.n et.il	03-9370696	03-9370696		אל אקא	כפר קאסם	משרד מדידות	708	מוחמד בדיר	מודד	
y_mak@barak.n et.il	04-6467119	04-6466401		שכ חאלת א- דיר	נצרת	משרד אדריכלות נוף	35760	יסמין מחייל	יועץ נופי	
y_mak@barak.n et.il	04-6467119	04-6466401		שכ חאלת א- דיר	נצרת	משרד אדריכלות נוף	35760	יסמין מחייל	יועץ סביבתי	
office@engteam .co.il	09-7932012	09-7935920		דרך יפו	טירה	אינג תים	39752	גיסאן עבדאלחי	יועץ תשתיות	
office@engteam .co.il	09-7932012	09-7935920		דרך יפו	טירה	אינג תים	39752	גיסאן עבדאלחי	יועץ תחבורה	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בצבע ו/או בדוגמה, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמה.
בנין קיים	בנין או מבנה שנבנה לפני מועד המדידה המהווה רקע לתכנית.
בעל הנכס	בעלי הזכות במקרקעין.
דרך	כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
הרשות המקומית	עיריית כפר קאסם.
תכנית חלוקה	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה משולב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תעסוקה משולב הכולל :
- שטח לאזור מסחר
 - שינוי ייעוד לשטחים ציבוריים .
 - התווית דרכים ושבילים.
 - שטח לתעשייה עתירת ידע, תעשיית הייטק, תעשיות מתקדמות, מכוני מחקר ופיתוח ושרותים נלווים.
 - הנחיות לתכנית איחוד וחלוקה עתידית .
 - קביעת הוראות וזכויות בנייה.
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"ו.
 - קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		46,448		+46,448		מ"ר
החלוקה בין תעסוקה ומסחר						
ביעוד מסחרי הינה הערכה	8,761		+8,761		מ"ר	מסחר (מ"ר)
בלבד כ - 50% לכל שימוש						
	1,917		+1,917		מ"ר	מבני ציבור

61.723

שטח התכנית בדונם

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	311
דרך מוצעת	313
דרך משולבת	327
מבנים ומוסדות ציבור	211
מסחר	158 - 149
תעשיה עתירת ידע	148 - 146
שביל	341-343
שטח ציבורי פתוח	223-224

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
21.06	13,000	דרך מאושרת
78.94	48,723	קרקע חקלאית
100	61,723	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.06	13,000	דרך מאושרת
6.79	4,193	דרך מוצעת
2.18	1,348	דרך משולבת
6.21	3,834	מבנים ומוסדות ציבור
37.85	23,360	מסחר
18.79	11,596	תעשייה עתירת ידע
1.07	658	שביל
6.05	3,734	שטח ציבורי פתוח
100	61,723	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מסחר
4.1.1	שימושים
	לייעד שטח למסחר ושירותים נלווים. בשטח זה השימושים המותרים יהיו תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, חניה ציבורית, חנויות, מסעדות, משרדים, אולמות תצוגה, שירותי מזון, רשתות מזון ושירותי הפצה.
4.1.2	הוראות
	<p style="text-align: center;">עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בנח, אזבסט או חומרים פלסטיים.</p> <p>ב. שטחי הבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>ג. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בנייה בשטח אלא בהתאם לקווי הבנין בהתאם לטבלה בפרק 5</p> <p>ה. הגגות יהיו שטוחים. על הגג יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>ו. בגגות יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. תותר אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p style="text-align: center;">גדרות</p> <p>א. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגבהן אינו עולה על 2.0 מטר.</p> <p>ב. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת</p> <p>ג. גובה הגדר יוגבל ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 2.0 מטר ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות).</p> <p>ד. ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד.</p> <p style="text-align: center;">קירות תומכים</p> <p>בשטחים משופעים ושבחם עקב הבניה יהיה צורך בביצוע קירות תמך יבנו הקירות לפי ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא יעלה גובה הקירות על 3.0 מטר, ואם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם יבוצעו בצורה מדורגת כך שהמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ.</p> <p>ב. קירות תומכים יבנו מאבן מסותתת או מאבן טבעית מקומית.</p> <p style="text-align: center;">נטיעות</p> <p>א. במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת נטיעת עצים. יינטע עץ אחד לכל 5מ' רוחב חזית. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.</p> <p>ב. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש, הגינון כולל צמחים בלבד (לא כולל ריצופים, חניות וכו)</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר</p> <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p style="text-align: center;">פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח יבוצעו עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישת הרשויות.</p>

<p align="center">תעשייה עתירת ידע</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>לייעד שטח לתעשייה עתירת ידע ושירותים נלווים. בשטח זה השימושים המותרים יהיו תעשייה קלה ומלאכה, תעשיית הייטק, תעשיות מתקדמות, מכוני מחקר ופיתוח, מסחר, משרדים, חניה ציבורית, חנויות, מסעדות ומשרדים, אולמות תצוגה, שירותי מזון, רשתות מזון, שירותי הפצה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפח, אזבסט או חומרים פלסטיים.</p> <p>ב. שטחי הבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>ג. הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בנייה בשטח אלא בהתאם לקווי הבנין בהתאם לטבלה בפרק 5</p> <p>ה. הגגות יהיו שטוחים. על הגג יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>ו. בגגות יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ז. לא תותר התקנת מזגנים /או מזגני חלון /או מנועי מזגנים בחזית הבנין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.</p> <p>ח. תותר אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל מבנה.</p> <p align="center">גדרות</p> <p>א. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגבהן אינו עולה על 2.0 מטר.</p> <p>ב. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת</p> <p>ג. גובה הגדר יוגבל ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 2.0 מטר ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות).</p> <p>ד. ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בגדר לפי פרט אחיד.</p> <p align="center">קירות תומכים</p> <p>בשטחים משופעים ושבהם עקב הבניה יהיה צורך בביצוע קירות תמך יבנו הקירות לפי ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא יעלה גובה הקירות על 3.0 מטר, ואם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם יבוצעו בצורה מדורגת כך שהמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גיטון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ.</p> <p>ב. קירות תומכים יבנו מאבן מסותתת או מאבן טבעית מקומית.</p> <p align="center">נטיעות</p> <p>א. במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת נטיעת עצים. יינטע עץ אחד לכל 5 מ' רוחב חזית. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.</p> <p>ב. שטחי הגיטון יהיו לפחות 15% משטח המגרש, הגיטון כולל צמחים בלבד (לא כולל ריצופים, חניות וכו)</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר</p> <p align="center">חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p align="center">פסולת ועודפי עפר</p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזורי שצ"פ או באזורי שטחים פנוים אחרים.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה /או לאחסן חומר מילוי אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העירייה.</p> <p>ד. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני בעת הבניה.</p> <p align="center">פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח יבוצעו עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישת הרשויות.</p>	

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3</p>
<p>ליעד שטח למבני חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט ובניין עירייה ותחנת משטרה.</p> <p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות.</p>	

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p> <p>לא תותר הקמת מבנים בשצ"פים פרט לחדרי טרנספורמציה ותקשורת ששטחם לא עולה על 12.0 מ"ר</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א. תוכניות השצפיים יוכנו ע"י אדריכל נוף ולפי הנחיות הנספח הנופי והתוכניות המצורפות למסמכי התכנית.</p> <p>ב. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית 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).</p> <p>ג. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.</p> <p>ד. תכנון הנטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנים המקצועיים.</p> <p>ה. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ואדריכל הנוף.</p> <p>ו. חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום הקירות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.</p> <p>ז. המבנים יצופו באבן טבעית או מתועשת בהתאם לקירות הפיתוח.</p> <p>ח. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העירייה).</p> <p>ט. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.0 מטר</p>	<p>4.4.2</p>

4.5	דרכים
4.5.1	שימושים
	שטח הדרכים יכלול נתיבי נסיעה, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה, מעבר לדרישות התקן וכן שטחי תמרון לרכב שרות, כמו מכולות אשפה ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה ומתקני דואר והעברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
4.5.2	הוראות
	<p>א. ביצוע הדרכים והמדרכות בהתאם לגליון מס' 6 מהנספח הנופי.</p> <p>ב. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופות.</p> <p>ג. במדרכות שרוחבן 2.25 מ' ומעלה, ינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש לתאם כניסות למבנים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות.</p> <p>ד. במרווח בין קבוצות החנייה יש להרחיב את המדרכה עם הנטיעות.</p> <p>ה. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים בעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p> <p>ו. ריהוט רחוב (ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים) יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>ז. תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>ח. יש למקם בורות תשתית במקומות המגוננים ולא בשבילי הולכי רגל במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העירייה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.</p> <p>ט. המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, בצבעים ודגם אחיד.</p> <p>י. גומות העץ יותקנו בצד הפנימי (בכוון הכביש), גודלם לא יעלה על 1.0 X 1.0 מ' והם לא יבלטו ממישור הריצוף.</p>
4.6	שבילים
4.6.1	שימושים
	לייעד שטח למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות
4.6.2	הוראות
	בתחום השבילים תותר הנחת תשתיות ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה ותאסר הקמת גדרות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			שטחי בניה (מ"ר)			שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	יעד
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	סה"כ שטחי בניה	מפל הכניסה הקובעת		מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)			
					מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי					
5	3	3	3	13603	3887	1822	7894	2429	146	העשיה עתירת ידע ושימושים נלווים	העשיה עתירת ידע
5	3	3	3	16178	4622	2167	9389	2889	147	העשיה עתירת ידע ושימושים נלווים	העשיה עתירת ידע
5	3	3	3	35157	10045	4709	20404	6278	148	העשיה עתירת ידע ושימושים נלווים	העשיה עתירת ידע
5	3	3	3	8099	2382	2144	3573	4764	149	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	5306	1561	1404	2341	3121	150	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	2540	747	672	1121	1494	151	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	2516	740	666	1110	1480	152	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	2523	742	668	1113	1484	153	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	2475	728	655	1092	1456	154	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	2112	621	559	932	1242	155	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	5522	1624	1462	2436	3248	156	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	4172	1227	1104	1841	2454	157	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	3	3	3	4450	1309	1178	1963	2617	158	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	5	5	5	4984	1917	1150	1917	3834	211	מבנים ומוסדות	מסחר ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים כלליים
6.1.1	קווי בנין ומרווחים לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. כל תוספת למבנים קיימים תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
6.1.2	מבני עזר באתר הבניה תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
6.1.3	שילוט שילוט יבוצע עפ"י דין.
6.1.4	גדרות, מעקות, קירות תומכים הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלי הנכסים הגובלים עם דרכים להקים על הגבולות של מגרשיהם הפונים לאותן דרכים גדרות, מעקות, או קירות תומכים, וכן לקבוע את גובהם, צורתם וחומריהם ואופן בנייתם.
6.1.5	תכנית פיתוח עבודות הפיתוח יבוצעו עד השלמת הבניה כתנאי למתן אישור גמר בניה.
6.1.6	בניה משמרת מים להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה <ul style="list-style-type: none"> • 15%-30% משטחי המגרשים הבנויים 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 וכודי) ושיפוע המגרש יוביל אליו. • שימוש בחומרי גמר ריצופי המאפשר חלחול. • גגות המבנים ינוקזו לבורות שההיה 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. • תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.
6.1.7	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. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז. תובטח תכסית של בין 15%-30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז.
6.1.8	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. • 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 שנודרשו 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. • היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. • תנאי להיתר בניה ביצוע שדרוג תחנת שאיבת שפכים ראשית וקו מאסף מתחנת שאיבת שפכים ראשית של כפר קאסם לתחנת שאיבת שפכים ג' בראש העין.
6.1.9	אספקת מים אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית, והכל בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה נגר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב" " מקורות".

<p>6.1.10</p>	<p>חשמל</p>	<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. 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</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="212 592 890 1058"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ' 8.50 מ'</td> <td>5.00 מ' -</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> <td>9.50 מ' -</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח	13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 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
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני																			
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																		
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																		
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח																		
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 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																		
<p>6.1.11</p>	<p>מתקנים לאיסוף אשפה ותאי מיחזור</p>	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. • תאי השירות שכוללים, פחי אשפה, ימוקמו בתוך נישות בקירות לאורך כביש הגישה. • לא יונחו פחי אשפה או תאים למיניהם על המדרכה • תאי המחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס הרשות לפי אזורי החלוקה והנגישות. • פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>																		
<p>6.1.12</p>	<p>איכות הסביבה</p>	<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, תזותיים או אחרים. בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>																		
<p>6.1.13</p>	<p>תברואה</p>	<p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>																		
<p>6.1.14</p>	<p>חומרים מסוכנים</p>	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה אשר השימוש בו כרוך בשימוש בחומרים רעילים ו/או מסוכנים, אלא אם ינקטו האמצעים הדרושים לגבי האחסנה והטיפול בחומרים אלה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה על בסיס סקר סיכונים.</p>																		
<p>6.1.15</p>	<p>שפכים</p>	<p>על כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, לקצות שטח מתאים שיסומן בתכנית הבקשה להיתר בניה, המיועד למתקן קדם טיפול בשפכים, שביצועו יהיה תנאי לאכלוס.</p>																		
<p>6.1.16</p>	<p>פסולת בניין ועודפי עפר</p>	<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התניה בהיתר בניה: לעת מתן היתר בניה יקבעו תנאים לעניין פינוי פסולת לאתרים מוסדרים ומאושרים.</p>																		
<p>6.1.17</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, אשר פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>																		
<p>6.1.18</p>	<p>שירותי כבאות</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה, והתחייבות המבקש לביצוע דרישות רשות הכבאות.</p>																		
<p>6.1.19</p>	<p>הריסת מבנים, גדרות</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p>																		
<p>6.1.20</p>	<p>שימושים לא חוקיים</p>	<p>מתן היתר בניה ומימוש זכויות הבניה יותנה בנקיטת צעדים משפטיים כנגד השימושים הבלתי חוקיים המפורטים בדו"ח שהוגש לוועדה המחוזית.</p>																		
<p>6.1.21</p>	<p>תחנות תדלוק</p>	<p>לאור רגישותו של אזור התעשייה בשל קירבתו היתרה לאקוויפר ההר ולמעיינות הירקון יש להגביל את מספר תחנות התדלוק בתחום תכנית זו לשתי תחנות בלבד</p>																		

6.1.22	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 כנייל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה.
6.1.23	הפקעות, חלוקה ורישום	<p>א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך ותתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את תכנית זו.</p> <p>ב. גבולות חלקות שאינם תואמות תשרית זה יבוטלו.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר ולבצע חלוקות משנה של מגרשים, עליהם ניתן היתר בניה לשני מבנים או יותר, בתנאי שלאחר החלוקה החדשה לא יקטנו מגודל מגרש מזערי בהתאם לתנאים בטבלה בפרק 5.</p> <p>א. הדרכים והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.1.24	היטל השבחה	היטל השבחה עפ"י דין.
6.1.25	חלוקה ורישום	תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי חוק התכנון והבניה.
6.1.26	בטיחות טיסה	<p>הגבלות בניה בגין תמא/24 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/24 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג, וכו', הינו על פי הוראות תמא/24 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p>


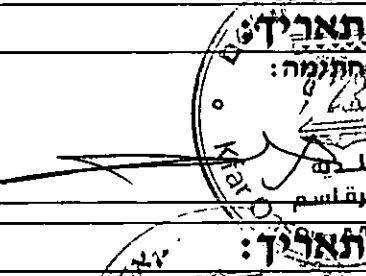

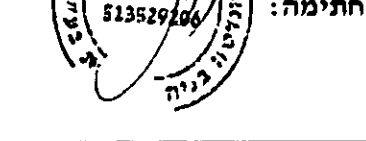
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב מס' 1	מתן היתרי בניה עד 40% מזכויות הבניה בתכנית.	תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתכנית.
שלב מס' 2	מתן היתרי בניה ליותר מ- 40% מזכויות הבניה בתכנית.	תנאי למתן היתרי בניה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה הסופי.

8. חתימות			
	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש	עיריית כפר קאסם	רשות מקומית	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית כפר קאסם 500206347	
יזם	עיריית כפר קאסם	רשות מקומית	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית כפר קאסם 500206347	
בעל עניין בקרקע	עיריית כפר קאסם	בבעלות רשות מקומית	
	שם ומספר תאגיד	עיריית כפר קאסם 500206347	
עורך התכנית	מחמוד עאמר	עורך ראשי	
	שם ומספר תאגיד:	מ.א. עאמר הנדסה 513529206	