

4095979-1

תכנית מס' ק/2/3305



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
02-02-2017
נתקבל

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
08-02-2017
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ק/2/3305

שם תכנית: תכנית מפורטת לאזור התעשייה כפר קאסם מערב

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

19 חלקיק
23

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה ת"ז"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/2/3305 בשיעור מס' 2006006 מיום 20.11.06 הוגשו להמליץ בפני המחוזית להפיק תוכנית</p> <p>יורו הו. ד.ה. יעדה</p>	
--	--

<p>נבדק וניתן להפקיד/אשר</p> <p>החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום 27.11.06 29/11/17 תאריך</p> <p>מתכנתת מתכנון ומרחב מינהל התכנון - מחוז מרכז אדרי' דניאלה פוסק מתכנתת מחוז מרכז</p>	
--	--

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור הפניה מס' 2305
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.11.06 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור

מנהל מינהל התכנון יורו הו. ד.ה. המחוזית
11/12/2016

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הקמת אזור תעסוקה משולב בשטח של 196.470 דונם לתעשייה קלה ומלאכה, תעשייה ואחסנה, בית קברות, פסולת, חניה ציבורית, שרותי דרך ותדלוק, 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	ק/3305/2
1.2	שטח התכנית		196.470 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן 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	196100
		קואורדינאטה Y	669100
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

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
8868	מוסדר	חלק	74,77-85,115, 121-122	60-73,75-76,117, 120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
72	ק/ק/23

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

לא רלוונטי

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 ומיזעור 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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית		מחמוד עאמר	01/12/2016	22		מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מאושר ומוצע		מחמוד עאמר	01/12/2016		1:1250	מחייב	תשריט מצב מאושר ומוצע
לא	נספח תנועה		ג'סאן עבדאלחי	07/04/2016		1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב		ג'סאן עבדאלחי	07/04/2016		1:1000	מחייב	ביוב
לא	נספח מים		ג'סאן עבדאלחי	07/04/2016		1:1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז		ג'סאן עבדאלחי	07/04/2016		1:1000	מנחה	ניקוז
לא	תכנית שיפועים		יסמין מחיל	10/03/2016		1:2500	מנחה	נוף
לא	פרישת שטחים ירוקים		יסמין מחיל	10/03/2016		1:2500	מנחה	נוף
לא	התכים ונוף		יסמין מחיל	10/03/2016		1:1250	מנחה	נוף
לא	נספח נופי - סביבתי		יסמין מחיל	2016	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בניו וחתכים		מחמוד עאמר	01/03/2016		1:1250	מנחה	בניו
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 המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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 אקצא	כפר קאסם	משרד מדידות	708	מוחמד כדיר	מוודד	
y_mak@barak.n et.il	04-6467119	04-6466401		שכ חאלת א- דיר	נצרת	משרד אדריכלות נוף	35760	יסמין מחיול	יועץ נופי	
y_mak@barak.n et.il	04-6467119	04-6466401		שכ חאלת א- דיר	נצרת	משרד אדריכלות נוף	35760	יסמין מחיול	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 בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא
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 למבני תעשייה קלה ומלאכה.
- שטח לתעשייה ואחסנה.
- שטח לאזור חניה ציבורית
- שינוי ייעוד לשטחים ציבוריים.
- התווית דרכים ושבילים.
- הנחיות לתכנית איחוד וחלוקה עתידית
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		196.470		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		79,189	+79,189		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
		4,200	+4,200		מ"ר	מבני ציבור

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
בית קברות	73
גן אירועים	72
דרך מאושרת	322
דרך מוצעת	310 - 307
חניון	93, 92
מבנים ומוסדות ציבור	210
פסולת	71
שביל	336-341
שטח ציבורי פתוח	222
תעשייה ואחסנה	85 - 80
תעשייה קלה ומלאכה	70 - 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.01	3,951	דרך מאושרת
4.88	9,586	ספורט ונופש
93.11	182,933	קרקע חקלאית
100	196,470	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.95	13,648	בית קברות
4.86	9,556	גן אירועים
2.01	3,951	דרך מאושרת
17.71	34,792	דרך מוצעת
2.24	4,394	חניון
3.56	7,000	מבנים ומוסדות ציבור
4.06	7,986	פסולת
2.06	4,055	שביל
0.51	1,005	שטח ציבורי פתוח
20.28	39,838	תעשייה ואחסנה
35.75	70,245	תעשייה קלה ומלאכה
100	196,470	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מותרים השימושים שאינם גורמים לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות, הגנת הסביבה וכד"י) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.</p> <p>שימושים מותרים: תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.</p> <p>שימושים מותרים: בתי חרושת ושטחי חרושת, מפעלים, בתי קירור, משטחים ומבני אחסנה, מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מחסנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז, ופסולת, מוסכים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, שירותים נלווים, לבנייני תעשיות ומלאכות באזור. במבני תעשייה יותרו שטחים למשרדים לשרות אותה תעשייה בשיעור עד 5% מהשטח המותר לתעשייה.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפת, אזבסט או חומרים פלסטיים אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.</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 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>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 בחדר לפי פרט אחיד.</p> <p>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 גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ.</p> <p>ב. קירות תומכים יבנו מאבן מסותתת או מאבן טבעית מקומית.</p> <p>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>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. חניה תת קרקעית : 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>פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח יבוצעו עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ולדרישת הרשויות.</p>	

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ליעד שטח למבני חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות וספורט.
4.2.2	הוראות
	<p>הוראות בניוי</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>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אפניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים. לא תותר הקמת מבנים בשצ"פים פרט לחדרי טרנספורמציה ותקשורת ששטחם לא עולה על 12.0 מ"ר
4.3.2	הוראות
	<p>א. תוכניות השצפ"ים 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 הגננים המקצועיים.</p> <p>ה. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ואדריכל הנוף.</p> <p>ו. חדרי השטאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום הקירות, גיטון ודרך גישה לחדר השטאים.</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>

4.4	גן אירועים
4.4.1	שימושים
	גן אירועים, לרבות הסעדה, אולם אירועים סגור, גן אירועים פתוח, וכן מבנים ומבני עזר הנחוצים לתפקודו של גן האירועים. מתקנים ומבנים לצרכי ספורט ונופש. חניה. גיטון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
	<p>הוראות בניוי</p> <p>התכנית המפורטת, תכלול, בין היתר, פירוט של הנושאים הבאים:</p> <p>א. נספח בינוי ופיתוח אשר יפרט את כל המבנים המוצעים, מיקומם, השימושים בהם, גדלם, גבהם, וגובה מפלס הכניסה של כל מבנה.</p> <p>ב. הוראות עיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ג. הוראות פיתוח ועיצוב נוף.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לנגישות.</p> <p>ה. הוראות לגבי חניה.</p> <p>ו. הוראות לגבי פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים לסביבה.</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, תשל, 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 המוגנים 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.

4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	לייעד שטח למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרשי החניה הציבוריים יתוכננו כפרק חניה: לא יתוכנן יותר מ-7 חניות ניצבות או 5 חניות מקבילות ברצף. בין כל שתי קבוצות של חניות יינטעו שיחים ו/או עצים לפי תכנון של אדריכל נוף. גובה הבניה וזכויות הבניה במגרש בכפוף להוראות המפורטות בטבלה 5 להלן.</p>

4.8	פסולת
4.8.1	שימושים
	<p>א. מיועד לתחנת מעבר לפסולת גושית יבשה וגזם בלבד, לא תותר כניסת פסולת מסוכנת.</p> <p>ב. בשטח מותר להקים: רמפת לפסולת יבשה, מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם, מגרסה זמנית, דרכי גישה ושבילים.</p> <p>ג. מותר להקים מבנה שירות כגון, משרד לשומר, מחסן לציוד תפעולי.</p>
4.8.2	הוראות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>תחנת המעבר תבוצע עפ"י כל דין.</p>

4.9	בית קברות
4.9.1	שימושים
	כל הקשור בקבורה, לרבות מבני שרות ומבני דת, ולרבות מבני קבורה שטחי נוי, גינון ונטיעות, לרבות הצבת פסלים ואנדרטאות. דרכים וחניה כל שימוש אחר שאושר בתכנית המתאר הארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א 19 על שינוייה.
4.9.2	הוראות
	הוראות בינוי מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן. גובה הבניה ייקבע בתכנית מפורטת שתוכן לשטח. לפי הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א 19 על שינוייה. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

4.10	תעשייה ואחסנה
4.10.1	שימושים
	תעשייה, אחסנה, מסחר ומשרדים, מבני ומתקני נופש וספורט, לרבות מגרשי משחק מקורים וברכות מקורות, מתקני ספורט בנויים (אצטדיון וכדומה), וכן מבני עזר לשרות פעילויות הנופש והספורט במבנים ומתקנים אלה, מתקני תשתית וקווי תשתית, דרכים וחניה, שטחים ציבוריים פתוחים כגון פרקים, גינות, גינון ונטיעות.
4.10.2	הוראות
	הוראות בינוי על כל תחנת תדלוק זעירה שתוקם מכוח תכנית מפורטת יחולו הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה. הקצאות צרכי ציבור ראו סעיף 6.2 להלן. ייקבעו הוראות המתייחסות למגבלות הבניה הנובעות מהסמיכות לפרוזדור החשמל. בשטחים ביעוד זה ייקבעו, בתכנית מפורטת, גם מנגנונים אשר יבטיחו נטיעת עצים והחזקתם בשטחי הציבור ובשטחי המגרשים. תכנית מפורטת תקבע הוראות לקליטת תעשייה כבדה ומזהמת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בהתאם להחלטת הולנטי"ע אושרה הקלה בקו בניין מ-150 מ' לכ-125 מ' מציד דרך מהירה מס' 5 עבור שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה ואחסנה. מגבלות וזכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן. גובה הבניה יקבע בתכנון המפורט. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי ופיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		תכנית (שטח) (%) מתא	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	עיקרי				גודל מגרש כולל
5	5	5	5	5	1	3	55	16245	4778	4300	7167	9556	72	גן ארועים
2	2	2	2	2	0	2	6	158	0	26	132	2641	92	תנין
2	2	2	2	2	0	2	6	212	0	35	177	3532	93	תנין
5	5	5	5	5	2	2	40	9100	3500	1400	4200	7000	210	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	0	1	10	479	0	80	399	7986	71	פסולת
5	5	5	5	5	0	1						1005	222	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	3	1	3	55	11757	3458	3112	5187	6916	80	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	55	13439	3953	3557	5929	7905	81	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	55	10150	2985	2687	4478	5970	82	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	55	12069	3550	3195	5324	7099	83	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	55	12362	3636	3272	5454	7272	84	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	55	7949	2338	2104	3507	4676	85	תעשייה ואחסנה
3	3	3	3	3	1	3	50	3634	1398	559	1677	2795	39	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	3931	1512	605	1814	3024	40	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	2522	970	388	1164	1940	41	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	2527	972	389	1166	1944	42	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	2589	996	398	1195	1992	43	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	2622	1009	403	1210	2017	44	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	2680	1031	412	1237	2062	45	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	3	1	3	50	1870	719	288	863	1438	46	תעשייה קלה ומלאכה

קדמי	קובנין (מטר)		צידוי ימני		צידוי שמאלי		מספר קומות		הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תא שטח	יעוד
	אחורי	מרחבי	צידוי ימני	צידוי שמאלי	מספר קומות	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)		
											מרחבי	עיקרי			
3	3	3	3	3	1	3	1877	722	289	866	1443	47	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2921	1124	449	1348	2247	48	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	4100	1577	631	1892	3154	49	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	4041	1554	622	1865	3108	50	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	3434	1321	528	1585	2641	51	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	3427	1318	527	1582	2636	52	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2033	782	313	938	1564	53	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2173	836	334	1003	1672	54	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2160	831	332	997	1662	55	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2083	782	313	938	1563	56	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2579	992	397	1190	1984	57	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2631	1012	405	1214	2024	58	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	1166	449	179	538	897	59	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	1127	434	173	520	867	60	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2137	822	329	986	1644	61	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	2271	874	349	1048	1747	62	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	3	1	3	4506	1733	693	2080	3466	63	תעשייה קלה ומלאכה		

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יער	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לקניסה לקובעות		מעל הקניסה לקובעות	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה לקובעות			שרות
3	3	3	3	1	50	3145	1210	484	2419	64	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	5469	2104	841	4207	65	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	3809	1465	582	2930	66	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	2869	1104	441	2207	67	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	3782	1455	582	2909	68	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	2986	1149	459	2297	69	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	1	50	2269	873	349	1745	70	תעשייה קלה ומלאכה

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

תנאים כלליים	6.1
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.	6.1.1 קווי בנין ומרווחים
תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.	6.1.2 מבני עזר באתר הבניה
שילוט יבוצע עפ"י דין.	6.1.3 שילוט
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 חומריהם ואופן בנייתם.	6.1.4 גדרות, מעקות, קירות תומכים
עבודות הפיתוח יבוצעו עד השלמת הבניה כתנאי למתן אישור גמר בניה.	6.1.5 תכנית פיתוח
<p>להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי גר עילי בשכונה המתוכננת החדשה</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15%-30% משטחי המגרשים הבנויים יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והגג. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנזיל 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 וכוד') ושיפוע המגרש יוביל אליו. • שימוש בחומרי גמר ריצופי המאפשר חלחול. • גגות המבנים ינוקזו לבורות השחיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי גר למי תהום. מי הגר 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. 	6.1.6 בניה משמרת מים
<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. 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 גר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז.</p>	6.1.7 ניקוז
<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 שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. • הועדה 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. 	6.1.8 ביוב
<p>אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית, והכל בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' " מקורות".</p>	6.1.9 אספקת מים

<p>6.1.10 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.</p> <p>ב. בשטחים בנייים, 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> <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 לבניינים המותרים כשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="223 608 869 1067"> <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 בניי 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 בניי 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 בניי 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 מתקנים לאיסוף אשפה ותאי מיחזור</p>	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 והגישות. פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 																		
<p>6.1.12 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, חזותיים או אחרים.</p>																		
<p>6.1.13 תברואה</p>	<p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>																		
<p>6.1.14 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 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 פסולת בניין ועודפי עפר</p>	<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין 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 פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, אשר פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>																		
<p>6.1.18 שירותי כבאות</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה, והתחייבות המבקש לביצוע דרישות רשות הכבאות.</p>																		
<p>6.1.19 הריסת מבנים, גדרות</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p>																		
<p>6.1.20 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 תחנות תדלוק</p>	<p>לאור רגישותו של אזור התעשייה בשל קרבתו 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 הכיוב 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.
6.1.23	הפקעות, חלוקה ורישום	א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את תכנית זו. ב. גבולות חלקות שאינם תואמות תשרית זה יבוטלו. ג. הועדה 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. א. הדרכים והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. היטל השבחה עפ"י דין.
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	הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה 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. 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/2/4 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה הסופי.

8. חתימות

מגיש	שם: עיריית כפר קאסם	סוג: רשות מקומית	תאריך: 31.1.2017
התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	חתימה:	
יזם	שם: עיריית כפר קאסם	סוג: רשות מקומית	תאריך: 31.1.2017
שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	חתימה:	
בעל עניין	שם: עיריית כפר קאסם	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 31.1.2017
בקרע	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	חתימה:	
עורך	שם: מחמוד עאמר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31.1.2017
התכנית	שם ומספר תאגיד: מ.א.עאמר הנדסה 513529206	חתימה:	