

4095977-1

תכנית מס' ק/3305/1

1

12 חקיקה
28 22

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/3305/1

שם תכנית: תכנית מפורטת לאזור התעשייה כפר קאסם מערב

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' ק/3305/1 הישיבה מס' 2006006 מיום 20.11.06 החלטת החליטין בפני המחוזית לפקידת התוכנית ירד הוינדה</p>	
<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 5.11.16 (408) מתכנת/ת המחוז תאריך</p>	

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק/3305/1
התכנית מאושרת מכוח סעיף 18 (ג) לחוק
ביום 5.11.16
 התכנית לא נקבעה כעונה אישור
 התכנית נקבעה כעונה אישור
מנהל מינהל 1272018 הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הקמת אזור תעסוקה משולב בשטח של 176.727 דונם לתעשייה קלה ומלאכה, מסחר, מסחר ומשרדים, חניה ציבורית, שטחים ציבוריים והתווית דרכים.
התכנית תואמת את תוכנית המתאר לישוב כפר קאסם והיא אחת משלוש התכניות המפורטות שמשלימות את אזור התעסוקה והתעשייה המתוכנן לפי תכנית המתאר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מפורטת לאזור התעשייה כפר קאסם מערב.
		מספר התכנית	ק/3305/1
1.2	שטח התכנית		176,727 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	לי"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	196600
		קואורדינאטה Y	669300
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	45, 86-88, 91-100, 102-110, 118	42-44, 46, 57-60, 89-90, 101, 111-114, 116-117

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/100 ממשיכות לחול.	4132		08/08/1993
ק/ק/23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ק/23 ממשיכות לחול.	4260	618	13/11/1994
תמא 2/4	כפיפות	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.	4525	3620	25/05/1997
ק/3000/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/3000/2. הוראות תכנית ק/3000/2 תחולנה על תכנית זו.	6944	1995	16/12/2014

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		גיסאן עבדאלחי	21/03/2016		1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב		גיסאן עבדאלחי	21/03/2016		1:1000	מחייב	ביוב
לא	נספח מים		גיסאן עבדאלחי	21/03/2016		1:1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז		גיסאן עבדאלחי	21/03/2016		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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

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.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.
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

- הנחיות לתכנית איחוד וחלוקה עתידית
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תעסוקה משולב הכולל:
 - שטח למבני תעשייה קלה ומלאכה.
 - שטח לאזור מסחר, מסחר ומשרדים.
 - שטח לאזור חניה ציבורית.
 - שינוי ייעוד לשטחים ציבוריים.
 - התווית דרכים ושבילים.
 - קביעת הוראות וזכויות בנייה.
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז.
 - קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 קביעת השלבים וההתניות לביצוע נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	176,727
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	27,615		+27,615		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
	51,955		+51,955		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	321
דרך מוצעת	308 - 301
חניון	90
מסחר	140 - 120
מסחר ומשרדים	204 - 200
שביל	336 - 334, 332 - 330
שטח ציבורי פתוח	221 - 215
תעשייה קלה ומלאכה	38 - 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.22	3,917	דרך מאושרת
97.78	172,810	חקלאי
100	176,727	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.22	3,917	דרך מאושרת
15.04	26,579	דרך מוצעת
9.71	17,166	חניון
36.28	64,110	מסחר
5.84	10,320	מסחר ומשרדים
1.52	2,683	שביל
7.00	12,378	שטח ציבורי פתוח
22.39	39,574	תעשייה קלה ומלאכה
100	176,727	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>מותרים השימושים שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות, הגנת הסביבה וכד"ל) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.</p> <p>השימושים האסורים : תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדיונים לשמירה על איכות הסביבה.</p> <p>שימושים מותרים : בתי חרושת ושטחי חרושת, מפעלים, בתי קירור, משטחים ומבני אחסנה, מזונונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מחסנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז, ופסולת, מוסכים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, שירותים נלווים, לבנייני תעשייה ומלאכות באזור. במבני תעשייה יותרו שטחים למשרדים לשרות אותה תעשייה בשיעור עד 5% מהשטח המותר לתעשייה.</p>
4.1.2	<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפת, אובסט 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 /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 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 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 style="text-align: center;">שילוט</p> <p>א. לועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים, או ציורים על מבנים, מבני עזר, חצרות, גדרות, שערים או בכל שטח פתוח מסביב למבנה.</p> <p>ב. לא יותקן שלט, כתובה, או ציור על מבנה או על מתקן אחר המצוי בשטח המגרש, ללא היתר מפורש של הועדה המקומית להתקנתו.</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 בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הותקף בעת הוצאת ההיתר, ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון של לפחות 2.5 מ' מקו הדרך.</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 לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p style="text-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 style="text-align: center;">פיתוח</p> <p>א. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר.</p> <p>ג. תצורך תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. תכניות גינון והשקיה יהיו חלק מתכנית הפיתוח אשר תוגש למתן היתר בניה</p>

4.2	אזור מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>לייעד שטח למסחר ושירותים נלווים. בשטח זה השימושים המותרים יהיו לשטחי מסחר ושירותים נלווים, חנויות, מסעדות ומשרדים, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, שירותי מזון, רשתות מזון, סניפי בנק, חנויות מפעל, שירותי הפצה, תחנות תדלוק עם מספר מוגבל לשתי תחנות בתחום תכנית זו וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
	<p>עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפח, 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 בניה 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 בגדר לפי פרט אחד.</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>שילוט</p> <p>א. לועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים, או ציורים על מבנים, מבני עזר, חצרות, גדרות, שערים או בכל שטח פתוח מסביב למבנה.</p> <p>ב. לא יותקן שלט, כתובה, או ציור על מבנה או על מתקן אחר המצוי בשטח המגרש, ללא היתר מפורש של הועדה המקומית להתקנתו.</p> <p>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 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 תתקרקעית: תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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 ו/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>פיתוח</p> <p>א. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר.</p> <p>ג. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. תכניות גינון והשקיה יהיו חלק מתכנית הפיתוח אשר תוגש למתן היתר בניה</p>

4.3	אזור מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>לייעד שטח למסחר ומשרדים ושירותים נלווים. בשטח זה השימושים המותרים יהיו לשטחי מסחר ומשרדים ושירותים נלווים, חנויות, מסעדות ומשרדים, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, שירותי מזון, רשתות מזון, סניפי בנק, חנויות מפעל, שירותי הפצה, תחנות תדלוק עם מספר מוגבל לשתי תחנות בתחום תכנית זו וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>עיצוב, פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבנייה תהיה בחמרים קשיחים בלבד, לא יותר השימוש בפח, 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 /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>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>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>שילוט</p> <p>א. לועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים, או ציורים על מבנים, מבני עזר, חצרות, גדרות, שערים או בכל שטח פתוח מסביב למבנה.</p> <p>ב. לא יותקן שלט, כתובה, או ציור על מבנה או על מתקן אחר המצוי בשטח המגרש, ללא היתר מפורש של הועדה המקומית להתקנתו.</p> <p>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 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, ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון של לפחות 2.5 מ' מקו הדרך.</p> <p>ב. חניה תתקרקעית: תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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 יפורזו 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>פיתוח</p> <p>א. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר.</p> <p>ג. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. תכניות גינון והשקיה יהיו חלק מתכנית הפיתוח אשר תוגש למתן היתר בניה</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	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
4.4.2	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 הטיעויות 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 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 המועצה).</p> <p>ט. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.0 מטר</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, יבוריות, 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. שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס העירייה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס העירייה.</p> <p>ט. 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 כרזל.</p> <p>י. המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, בצבעים ודגם אחיד.</p> <p>יא. 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	אזור חניה ציבורית
4.7.1	שימושים
	לייעד שטח למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות
4.7.2	הוראות
	מגרשי החניה הציבוריים יתוכננו כ"פארק חניה": לא יתוכנן יותר מ-7 חניות ניצבות או 5 חניות מקבילות ברצף. בין כל שתי קבוצות של חניות ינטעו שיחים ו/או עצים לפי תכנון של אדריכל נוף. גובה הבניה וזכויות הבניה במגרש בכפוף להוראות המפורטות בטבלה 5 להלן

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתח עטרות)	מפל הבנייה		סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת הקובעות	מעל הקובעות		מתחת הקובעות	מעל הקובעות				
				מתחת הקובעות	מעל הקובעות		שרות	עיקרי	גודל מגרש			
5	3	3	55	1	3	8028	2361	2125	3542	4722	120	מסחר
5	3	3	55	1	3	4745	1396	1256	2093	2791	121	מסחר
5	3	3	55	1	3	5751	1692	1522	2537	3383	122	מסחר
5	3	3	55	1	3	7749	2279	2051	3419	4558	123	מסחר
5	3	3	55	1	3	8194	2410	2169	3615	4820	124	מסחר
5	3	3	55	1	3	3434	1010	909	1515	2020	125	מסחר
5	3	3	55	1	3	2709	797	717	1195	1593	126	מסחר
5	3	3	55	1	3	2928	861	775	1292	1722	127	מסחר
5	3	3	55	1	3	3118	917	825	1376	1834	128	מסחר
5	3	3	55	1	3	2049	603	542	904	1205	129	מסחר
5	3	3	55	1	3	3033	892	803	1338	1784	130	מסחר
5	3	3	55	1	3	2528	744	669	1115	1487	131	מסחר
5	3	3	55	1	3	3683	1083	975	1625	2166	132	מסחר
5	3	3	55	1	3	1869	550	495	824	1099	133	מסחר
5	3	3	55	1	3	4200	1235	1112	1853	2470	134	מסחר
5	3	3	55	1	3	4575	1346	1211	2018	2691	135	מסחר
5	3	3	55	1	3	4576	1346	1211	2019	2692	136	מסחר
5	3	3	55	1	3	3215	946	851	1418	1891	137	מסחר
5	3	3	55	1	3	4280	1259	1133	1888	2517	138	מסחר
5	3	3	55	1	3	21416	6299	5669	9448	12597	139	מסחר
5	3	3	55	1	3	6916	2034	1831	3051	4068	140	מסחר
5	3	3	55	1	3	3514	1034	930	1550	2067	200	מסחר ומשרדים
5	3	3	55	1	3	3463	1019	917	1528	2037	201	מסחר ומשרדים
5	3	3	55	1	3	2909	856	770	1283	1711	202	מסחר ומשרדים
5	3	3	55	1	3	3194	840	846	1409	1879	203	מסחר ומשרדים
5	3	3	55	1	3	4465	1313	1182	1970	2626	204	מסחר ומשרדים

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	שמאלי	צידו- ימני	צידו- שמאלי		מתחת לקונבנט	מעל הקונבנט				מתחת לקונבנט
5	3	3	1	3	50	6472	2489	996	2987	20	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	1519	584	234	701	21	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	3414	1313	525	1576	22	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2043	786	314	943	23	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	1825	702	281	842	24	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2199	846	338	1015	25	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2368	911	364	1093	26	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	1994	767	307	920	27	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	1608	619	247	742	28	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2972	1143	457	1372	29	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	1962	755	302	905	30	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2451	943	377	1131	31	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2313	890	356	1067	32	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	4477	1722	689	2066	33	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	3718	1430	572	1716	34	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2108	811	324	973	35	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2368	911	364	1093	36	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2986	1149	459	1378	37	תעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	1	3	50	2654	1021	408	1225	38	תעשייה קלה ומלאכה
2	2	2	0	2	6	1030	0	172	858	90	הניין

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 המירבניים בתכנית זו

6. הוראות נוספות

תנאים כלליים	6.1
<p>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.</p>	<p>6.1.1 קווי בנין ומרווחים</p>
<p>תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.</p>	<p>6.1.2 מבני עזר באתר הבניה</p>
<p>לוועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים, או ציורים על מבנים, מבני עזר, חצרות, גדרות או בכל שטח פתוח מסביב למבנה. לא יותקן שלט, כתובה, או ציור על מבנה או על מתקן אחר המצוי בשטח המגרש, ללא היתר מפורש של הועדה המקומית להתקנתו.</p>	<p>6.1.3 מודעות, פרסומים או שלטים</p>
<p>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.</p>	<p>6.1.4 גדרות, מעקות, קירות תומכים</p>
<p>הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות להורות לבעלי נכסים לנטוע עצים לאורך דרכים, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שיקבעו לכך ע"י מהנדס הרשות. כמו כן להורות לבעלי הנכסים הנ"ל לגזום שיחים או עצים, או לגזעם לחלוטין, או לסלק מחסומים אחרים בין קווי הבניין וקווי הדרך, וזאת בכדי לאפשר קווי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תחבורתיים. לא קיים בעל הנכסים אחר צו, תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית, לבצע את הנטיעות, וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות, ובמטרה זו להיכנס לנכסיו של אותו בעל, ע"י עובדיה או סוכניה עם כלי עבודה וחמרים. בעלי הנכסים שבתחומם נטעו עצים יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מנוקי בני אדם, או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק שנגרם ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למנוע הישנותו של נזק כזה. לא קיים בעל הנכס את חובתו לאחר שנדרש לעשות כן בצו בכתב מאת הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות שיקבעו בצו, ולמטרה זו להיכנס לנכס ע"י עובדיה וסוכניה.</p>	<p>6.1.5 נטיעת עצים ושמירתם בשטחי מגרשים</p>
<ul style="list-style-type: none"> על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מתבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי כתנאי להיתר בניה. כל תכנית הפיתוח, הגיגון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס העירייה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים הסופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, תניונים עם סימון מקומות חניה, רחובות מרוצפות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנייל. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגיגון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים. 	<p>6.1.6 תכנית פיתוח</p>
<p>להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה</p> <ul style="list-style-type: none"> 30%-15% משטחי המגרשים הבנויים יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנייל 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 שהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תחום. 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 התחום. 	<p>6.1.7 בניה משמרת מים</p>

<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליים 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 ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תובטח תכסית של בין 30%-15% 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 ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>ניקוז</p>	<p>6.1.8</p>																		
<ul style="list-style-type: none"> איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי"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 עי"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תחא 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. 	<p>ביוב</p>	<p>6.1.9</p>																		
<p>הועדה המקומית רשאית לדרוש מאת בעליו של כל נכס למלא אחר דרישות מיוחדות של הרשות המוסמכת הנוגעות למטרדים סניטאריים כגון פנוי ערמות זבל וגרוטאות, ייבוש שלוליות וכיסוי מקווי מים עומדים, מניעת התפוררות אבק וכיו"ב.</p>	<p>מטרדים סניטאריים</p>	<p>6.1.10</p>																		
<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 עי"י משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חבי"מ מקורות".</p>	<p>אספקת מים</p>	<p>6.1.11</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 בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין כתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u></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="236 1566 890 2004"> <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	<p>חשמל</p>	<p>6.1.12</p>
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																		

6.1.13	מעבר ומתקני מערכות תשתיות	מעבר מערכות התשתית בשטחים ציבוריים ובשטחים פרטיים. מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים, חיבורי תקשורת וכבלים, ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים (ראה/י פרטי נישות מוצעות בנספח הנופל). הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.
6.1.14	מתקנים לאיסוף אשפה ותאי מיחזור	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. <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.
6.1.15	איכות הסביבה	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.
6.1.16	תברואה	בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרידים וזיהומים.
6.1.17	חומרים מסוכנים	לא יינתן היתר בנייה 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.
6.1.18	שפכים	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. לא יינתן אישור הפעלת העסק, כל עוד לא אושר, כי איכות השפכים מתאימה לרמה המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6.1.19	רעש	לא יינתן היתר בנייה לכל שימוש העלול ליצור מטריד אקוסטי, אלא אם הבקשה מפרטת את אמצעי המיגון האקוסטיים הנוחצים והמתאימים 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) התש"ו-1990
6.1.20	פסולת בניין ועודפי עפר	הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה :- חוק שמירת הניקיון תשמ"ד 1984 סעי' 7. ע"פ סעיף זה על הרשות המקומית הוטלה חובה לפינוי וטיפול בפסולת יבשה. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) התשנ"ח 1998. "בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינוי המתוכננים של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומייד לאחר השלמתה". תיקון 21 "לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין". לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית. להלן הצעדים שיינקטו במטרה לפתור בעיית השלכת פסולת הבניה בוואדיות ובשטחים הפתוחים: התניה בהיתר בניה: 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. תנאי למתן היתר 1. חתימה על טופס התחייבות לפינוי פסולת לאתר מורשה. 2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט. 3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות. 4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת. תוצרי מחזור פסולת הבניין, בולדרים ופסולת ישמש כחומר מילוי התשתית לעבודת סלילה ובניה, ושמירה על אי זיהום אוויר תוך כדי צמצום כמות האבק האפשרית באמצעות שמירה על לחות שבילי הגישה ושימוש בחומר כיסוי העמיד לארוזיה. הועדה המקומית ואיגוד ערים משולש דרומי הם שני הגופים אשר יפקחו וילוו את התהליך. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המסמך הסביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
6.1.21	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה, אשר פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
6.1.22	שירותי כבאות	תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה, והתחייבות המבקש לביצוע דרישות רשות הכבאות.
6.1.23	הריסת	תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש נשוא ההיתר.

	מבנים, גדרות	
6.1.24	שימושים לא חוקיים	לאור העובדה שבשטח התכנית, קיימים מבנים ושימושים לא חוקיים, על הועדה המקומית להגיש ללשכת התכנון המחוזית דו"ח מפורט בתאום עם הפיקוח המחוזי ביחס לשימושים אלה. מתן היתר הבניה ומימוש זכויות הבניה יותנה בנקיטת צדדים משפטיים כנגד השימושים הבלתי חוקיים המפורטים בדו"ח.
6.1.25	תחנות תדלוק	לאור רגישותו של אזור התעשייה בשל קירבתו היתרה לאקוויפר ההר ולמעיינות הירקון יש להגביל את מספר תחנות התדלוק בתחום תכנית זו לשתי תחנות בלבד
6.1.26	זכויות מעבר	תשמר זכות מעבר לקוי כיוון ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הכיוון 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.
6.1.27	הפקעות, חלוקה ורישום	א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מרדד מוסמך ותתומה 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. ד. הדרכים והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכולים 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.
6.1.28	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.1.29	חלוקה ורישום	תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי חוק התכנון והבניה.
6.1.30	בטיחות טיסה	הגבלות בניה בגין תמא/24 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון 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 ייתן 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/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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
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

8. חתימות			
תאריך: 31.12.2012	סוג:	שם:	
רשות מקומית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם	מגיש
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	התכנית
		עיריית כפר קאסם 500206347	
תאריך: 31.12.2012	סוג:	שם:	
רשות מקומית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם	יום
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
		עיריית כפר קאסם 500206347	
תאריך: 31.12.2017	סוג:	שם:	
בבעלות רשות מקומית	בבעלות רשות מקומית	עיריית כפר קאסם	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרר
		עיריית כפר קאסם 500206347	
תאריך:	סוג:	שם:	
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	עורך
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	התכנית
		מ.א.עאמר הנדסה 513529206	