

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/02/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

09/05/2021

תכנית מס' 451-0489252

תאריך

מגרש 12 - אזור תעשיה לוגיסטי

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה חלוקת מגרש 12 שבתחום אזור תעשייה למרכזים לוגיסטיים ל- 4 מגרשים נפרדים ללא הסכמת הבעלים לשימוש מסחר ותעסוקה. למימוש החלוקה מבוקש לאשר דרך חדשה בחלק הדרומי. דרך זאת תיתן פתרון גישה למגרש המשמש למתקנים הנדסיים שבתחומו קיימת תחנת השאיבה הראשית לכל אזור התעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 12 - אזור תעשייה לוגיסטי

451-0489252

מספר התכנית

36.390 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
195930	קואורדינאטה X
668039	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 12 באזור תעשיה למרכזים לוגיסטיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשיה למרכזים לוגיסטיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9223	מוסדר	חלק	14, 23	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/ 3414	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראש העין



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
02/04/2008	2594	5790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3414 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3414



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ממדוח סרסור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ממדוח סרסור		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		21	30/04/2018	זאהי אגמיל	22: 51 30/06/2018	חוברת לנספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	30/04/2018	זאהי אגמיל	22: 47 30/06/2018	חוברת לנספח ניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	06/01/2021	מאמון עיסא	14: 13 07/01/2021		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		29/04/2018	זאהי אגמיל	00: 42 02/09/2018	תשריט נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	30/04/2018	זאהי אגמיל	00: 47 02/09/2018	תשריט נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		12/07/2019	זאהי אגמיל	14: 30 27/09/2020	תשריט נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500		20/07/2019	ממדוח סרסור	14: 28 27/09/2020		לא
חניה	מנחה	1: 500	1	20/07/2019	גלאל מנסור	14: 29 27/09/2020	תכנית חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/06/2018	ממדוח סרסור	02: 40 27/05/2019		לא

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9754916	03-9370078	
	פרטי			אלדאר אנויסטמינט בע"מ	כפר קאסם	(2)		03-9370479	03-9379556	zeyadsarsor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: ת"ד 750 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9754916	03-9370078	
פרטי			אלדאר אנויסטמינט בע"מ	כפר קאסם	(2)		03-9370479	03-9379556	zeyadsarsor@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: ת"ד 750 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם	(1)		03-9379607	03-9379607	mamduh_s@walla.com
מהנדס מים, ביוב וניקוז	יועץ	זאהי אגמיל	108635		טייבה	(2)		052-4399253	052-4399253	zahi.ejmail@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(3)		09-7936638	09-7936637	jlmansoor@014.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מאמון עיסא	1393		כפר קאסם	(4)		03-9071450	03-9071450	imamon@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

(2) כתובת: ת"ד 4010 טייבה.

(3) כתובת: טירה ת"ד 444.

(4) כתובת: רח' מאלכ בן אנס 2.



משרד
תכנון ומבנה
מונה הדפסה 59



משרד
תכנון ומבנה
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

חלוקה מגרש 12 למגרשים קטנים יותר.
הסדרת נגישות ותוספת שימושים למסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 12 למגרשים נפרדים ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מאזור למרכזים לוגיסטיים למסחר ותעסוקה.
3. התוויית דרך חדשה על ידי שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך מוצעת.
4. קביעת קווי בניין.
5. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1052
דרך מוצעת	1051
מסחר ותעסוקה	125 - 121

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	124 - 121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	125 - 121

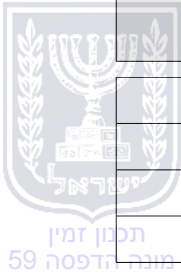
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למרכזים לוגיסטיים	28,601	78.60
שטח ציבור פתוח	7,789	21.40
סה"כ	36,390	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,838.1	10.55
מסחר ותעסוקה	28,605.94	78.60
שטח ציבורי פתוח	3,951.98	10.86
סה"כ	36,396.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק ונופש פעיל, תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות רוחב רצועת השצ"פ לא תפחת מ 20 מ'.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמש לכביש, חניה, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. בנוסף יותרו כל השימושים שאושרו בתכנית ק/3414.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. משרדים, תעשייה עתירת ידע. ב. שירותים עסקיים ופיננסיים. ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים. ד. שימושים מסחריים, הכוללים: חנויות, מסחר קמעונאי סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, וכד'. ה. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ו. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי. ז. שימושי לוגיסטיקה. ח. אולמות אירועים. בנוסף יותרו כל השימושים שאושרו בתכנית ק/3414 ביעוד מרכזים לוגיסטיים.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.
ב	הוראות בניי שטח עם הוראות מיוחדות: בשטח זה לא תותר בנייה או חניה עילית והוא ייועד לגינון, ריהוט רחוב, פרגולות ובתי קפה פתוחים. החזיתות המסחריות בכל המבנים בתכנית יופנו לשטח זה. קביעה זו לא מונעת את האפשרות לחזיתות מסחריות נוספות. לא תותר חניה עילית כולל חניית פריקה וטעינה. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
														מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
12	0	5	8	(2) 3	(1) 5	28	60	345	29439	17076	0	3532	8831	8538	121	משרדים	מסחר ותעסוקה
5	0	5	0	(2) 3	(1) 5	28	60	315	14236	9050	0	1482	3704	4525	122	משרדים	מסחר ותעסוקה
8	0	0	5	(2) 3	(3) 5	28	60	315	17165	10914	0	1786	4465	5457	123	משרדים	מסחר ותעסוקה
5	8	8	5	(2) 3	(1) 5	28	60	315	22263	14154	0	2317	5792	7077	124	משרדים	מסחר ותעסוקה
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(2) 3	(1) 5	28	40	373	11199	6008	0	1483	3708	3004	125	משרדים	מסחר ותעסוקה
12	0	5	8	(2) 3	1	6	60	140	12000	6830	901	423	3846	8538	121	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	0	5	0	(2) 3	1	6	60	140	6360	3620	477	242	2020	4525	122	מסחר	מסחר ותעסוקה
8	0	0	5	(2) 3	1	6	60	140	7669	4365	575	292	2436	5457	123	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	8	8	5	(2) 3	1	6	60	140	9947	5662	746	379	3159	7077	124	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(2) 3	1	6	40	131	3945	2403	341	343	858	3004	125	מסחר	מסחר ותעסוקה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערה : ניתן להשתמש בשטחי מסחר, כולם או חלקם, כשטחי תעסוקה

הערה : בכל אחד מהמגרשים ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה להקמת מבנים לשימושים על פי הוראות תכנית ק/3414

הערה : ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובת בין קומת המסחר לקומות משרדים.

הערה : כל סתירה בקווי בניין יהיה תשריט התכנית קובע.

הערה : בתחום קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר בתכסית של 50% ו- 10% נוספים לשימושים אחרים המותרים בתחום המגרש. הוראה זו לא תחול על תא שטח מספר 125.

הערה : המרחק בין קו הבניין במגרש בו קיימת תחנת הסניקה וקו הבניין למגרש 125 לא יפחת מ- 50 מ' במרחק הקטן, יותרו מרתפי חניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לקומת מסחר.

(2) בכל מבנה יותרו 3 קומות חניה - ראה סעיף 6.10 לנושא המרתפים..

(3) מעל לקומת מסחר.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>- יקבע בהיתר בניה למסחר ומשרדים שבניית המסחר והמשרדים תיעשה בהינף אחד. ניתן לאפשר בניה נפרדת של כל מבנה ובתנאי שהוא ממוקמים בתא שטח אחד וכל המבנה יבנה בהינף אחד. עיצוב המבנה יהיה חלק מתפיסה תכנונית- עיצובית כוללת למתחם בשלמותו עפ"י תכנית בינוי מפורטת המאושרת על ידי הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה במתחם. לא ניתן לממש את זכויות המסחר ללא מימוש ייתר הזכויות במבנה, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. במקרה של בניית בניין בנפרד יש להציג בנספח הבינוי מרתף נפרד לבניין מבלי שהוא יסכל את האפשרות לבניית מרתף במבנה הסמוך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הינו אישור מהנדס הועדה לבינוי אשר יציג באופן סכמתי את הבניינים באותו מגרש בשלמות.</p> <p>- תנאי להוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תקבע את התפיסה העיצובית של המתחם, מיקום המבנים, חזיתות מסחריות, נגישות להולכי רגל, אזורים פתוחים לשהיית המבקרים, חומרי גמר, גישה לחניה, פתרונות חניה תת קרקעיים וחניה תפעולית, תשתיות.</p>	
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>בנוסף לחזיתות המבנים יושם דגש על גגות המבנים : - מתקני מיזוג אוויר ואלמנטים על הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה האזור ממעוף הציפור, והכל בהתאם להנחיות ושיעור רצונו של מהנדס הועדה או המוסמך מטעמה.</p> <p>דגש נוסף יינתן על אופן גימור חזיתות היקף המגרשים ומפגש עם השטח הציבורי לקבלת חזיתות אסתטיות ומתפקדות.</p> <p>במסגרת התכנית המותרת, קווי הבניין המותרים והגבהים המרביים המותרים תותר חלוקה לקומות על פי הדרישות הפונקציונליות בכל מבנה ושימוש, ובתנאי שגובה קומה לא יקטן מ- 3.0 מטר לקומה. תותר הקמת מתקנים, אמצעי שינוע מכניים ואחסון כגון מחסנים מכניים, סילו, אמצעי אחסנה מרכזיים וכו', בגובה רב יותר ובכפוף לאישורי הועדה המקומית.</p> <p>כל חיבורי התשתיות למבנה, ובכלל זה החיבורים בתחומי המגרש, יהיו תת-קרקעיים. חדרי חשמל, חדרי גנרטורים, תחנות טרנספורמציה, מתקני שינוע, מתקני אוורור, מסועים וכו' יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה ויהוו חלק מחזות המבנה המבוקש.</p> <p>החזית הקדמית בכל מגרש תפותח במסגרת קו הבניין הקדמי, יינתן דגש מיוחד על פיתוח השטח המשלב צמחיה כמפורט בנספח הנוף, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. בחזית זו יוקצה שטח כניסה ראשי למגרש/מבנה אשר יפותח באופן אינטנסיבי ויהיה פתוח ויזואלית ונראה מן הדרך.</p> <p>בחזיתות צדדיות ואחוריות יינטעו עצים מסוגים המפורטים בנספח הנוף בהיקף של עץ אחד בוגר לכל 250 מ"ר שטח פתוח בתוך המגרש, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. חניה לרכב פרטי במגרש תפותח ברמה של ריצופי אבן משתלבת ונטיעות עצים.</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים בתחום המגרש.</p>	
6.3	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בקומות תת קרקעיות. לא תותר חניה עילית כולל חניית פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה, תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<p>6.3 חניה</p> <p>ג. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. ד. נגישות לרמפת החניה תותר רק מהכביש הדרומי. ה. תתאפשר גישה לרכב לחלקו הצפוני של תא השטח 121 מהדרך המערבית (מס' 2). בכניסה זו יותרו רק פניות ימניות.</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>כל בקשה להיתר בניה באזור התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו ומתן תנאים במידה ונמצאה התאמה סביבתית. כל זאת טרם אישור על ידי הרשות המקומית.</p> <p>למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום. - דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש. - אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. - אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור. - פירוט סוגי וכמויות החומרים המסוכנים לצורך אחסון ושימוש עצמי בלבד. פירוט של תנאי האחסון, דרכי טיפול ודרכי טיפול בחומרים המסוכנים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. עם אישור התכנית יערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, בכל שטח התכנית, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית</p> <p>2. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יופעו או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק</p> <p>3. החלוקה החדשה תירשם בהתאם לטבלת ההקצאה הנספחת למסמכי תכנית זו.</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. רצוי שחדרי חשמל יהיו חלק מהמבנה.</p>

6.6	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p>
6.7	ביוב
	<p>- התוכנית תותאם לתוכנית הביוב העירונית ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>- איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>- מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות. המערכת תיבדק בדיקת איטום לעת היתר אכלוס ע"י היזמים ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>- צנרת הביוב תהיה מ- HDPE, או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת חלחול, באישור משרד הבריאות.</p> <p>- הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>- ב מסגרת התכנון המפורט, תתוכנן מערכת פיקוד, בקרה והתראה על תקלות וגלישות שפכים. המערכת תאפשר בקרה והתראה, on-line, על מצבים אפשריים של תקלות ותאפשר הפעלה אוטומטית של משאבות חלופיות, וגנרטור החירום. המערכת תאפשר גם הזעקת כוח האדם הנדרש לביצוע הזרמות חלופיות למניעת גלישה מהתחנה.</p> <p>- עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>- מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח באזור יותקנו בתוך מאצרות מתאימות.</p> <p>- במגרשים הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ג' של הקידוח, לא תותר הפעלת מפעלים ועסקים המייצרים שפכים שאינם שפכים סניטריים.</p>
6.8	ניקוז
	<p>- ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז הכללית. תותר גישה חופשית לטיפול הנקזים בכל עת לרשות המקומית. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים. במקרה הצורך ניתן להעביר צינור ניקוז תת קרקעי בגבול בין המגרשים.</p> <p>- אמצעים להקטנת נגר עילי :</p> <p>בתוך המתחם יוכשר שטח גינון, במטרה לאפשר השהיית מי נגר. גגות המבנים ינוקזו ע"י מרזבים, כך שהמרזב ינוקז אל שטחי הגנון. שבילים וחצרות יתוכננו בשיפוע רציף כך שעודפי המים ינוקזו אל שקעים מקומים בשטח גינון המתוכננים להשהיית מי נגר. בחזית המגרשים, מתוכננים שטחי גינון להשהיית מי נגר, עודפי הנגר יוגלשו אל שוחת שטח המחוברת אל קו ניקוז תת קרקעי.</p> <p>- יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחלחול מים. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. אנו ממליצים על שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר</p>



ניקוז	6.8
<p>למים עם משטחי חניה מדושאים המשולבים עם אריחי דשא. - מרזבי הגגות יכווננו לעבר אזורי גינון מונמכים.</p>	

חלוקה לתאי שטח	6.9
<p>יתאפשר איחוד בין המגרשים. חלוקה למגרשי משנה תותר בתנאי ששטח מגרש מינימאלי יהיה לפחות 2000 מ"ר במסגרת תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית וללא הסכמת הבעלים ובלבד שתובטח גישה לכל מגרש, לרבות בדרך של זיקת הנאה.</p>	

מרתפים	6.10
<p>מרתפי חניה בתחום התכנית תותר הקמת מרתפים עד גובה 3 קומות תת-קרקעיות. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מטר נטו וגובה קומת מרתף חניה לא יעלה על 2.5 מטר בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמפת נסיעה לרכב או על פי דרישת רשות מוסמכת. בקומת מרתף עליונה יותרו התכליות הבאות: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד וכו' וכל השימושים המצוינים בסעיף 4.4. יותר קווי בניין אפס לקומות המרתפים. תהיה זכות מעבר נגישות למרתף חניה בתא שטח 123 דרך תא שטח 122.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יצאו היתרי הבניה בתחום התכנית אלא לאחר מילוי התנאים הבאים: הרחבת מעגל התנועה הסמוך לפרויקט, לדו נתיבי עם מיסעה סיבובית ברוחב 8.50 מ' והפיכת הכניסה ממזרח, מערב ודרום לשני נתיבים עם רוחב כניסות של 7.20 מ'.	
2	ביצוע מעבר תת קרקעי מתחת לכביש 5 והחיבור בין הרחוב עבד אל כרים קאסם (כניסה לכפר קאסם) לדרך 4 בתחום התכנית ק/3414.	
3	תנאי להוצאת היתרי בניה ומימוש זכויות לפי תכנית ק/3414, עמידה בתנאים התחבורתיים שנקבעו בסעיף 24.4 ו-24.5 בהוראות התכנית ק/3414.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59