

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0812016

שינוי יעוד מחקלאי למגורים צפון כפר קאסם

מרכז

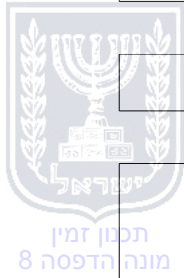
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בהשלמת תכנון אזור נעדר תכנון המצוי בין גבול הפיתוח הקיים לבין גבול תחום השיפוט הצפוני של הישוב כפר קאסם

עתודה זו נותרה נעדרת תכנון, בתחומה חלה תכנית מאושרת המאפשרת מבנים חקלאיים למיניהם כך שמדובר באזור מופר תכנונית נעדר כל ערך סביבתי ואו נופי

לכל תחום האזור גובשה תכנית שלדית בראיה כוללת ומנחה אשר הציגה פרישה תכנונית לכל האזור ודרכי פיתוח לפי שלבים

הראיה התכנונית המקיפה "תכנית שלדית" מציגה באופן עקרוני מגמות התכנון, כיווני התכנון והיפות, קישוריות, חיבור מערכות, דרכי גישה ופרישה של השטחים הפתוחים.

בעקרונות התכנון נשמר מסדרון הנחל וסביבתו כפתוחה לפי תמא 34/4/3 כולל שטחים פתוחים מסיבו לכלל הציבור.

התכנית הנוכחית מציגה תכנון מפורט לשלב "א" הכולל שטחים המיועדים למגורים ולשטחי ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מחקלאי למגורים צפון כפר קאסם
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	451-0812016
-------------	-------------

שטח התכנית	179.730 דונם
------------	--------------

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 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	218072
קואורדינאטה Y	717207

1.5.2 תיאור מקום

צפון כפר קאסם בחלק הגובל עם תחום שיפוט הישוב, השטח מתחבר לשכונה החדשה ומתפרשת למרגלות ההר לכיוון צפון.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8870	מוסדר	חלק	1, 8, 15-16, 143, 146, 158	2-4, 6-7, 9-10, 14, 17, 58, 60-61, 63-69, 71-77, 85, 136, 144-145, 147, 155-156
8871	מוסדר	חלק		57, 85-86, 89, 95, 98, 116-117, 129

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
ק/ 3016	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3016 ממשיכות לחול.	4244	4948	01/09/1994



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				מוחמד תופיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוחמד תופיק		תשריט מצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	מנחה		7	28/11/2020	מוחסן זחאלקה	13: 10 28/11/2020		לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 1000	1	20/11/2020	מוחמד תופיק	15: 58 20/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	16/03/2020	מוחמד תופיק	20: 07 16/03/2020		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 (1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה צפונית.

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 (1)					

(1) כתובת: שכונה צפונית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1533		כפר קרע		(1)	04-6701126		

(1) כתובת: כפר קרע.

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
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית עירון

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**

שינוי יעוד מחקלאי למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקמת שכונת מגורים

התווית מערך דרכים

הפרשות לצורכי ציבור



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	150 - 160, 170 - 177, 300 - 305, 307 - 344, 346 - 378
מבנים ומוסדות ציבור	379, 380
שטח ציבורי פתוח	515, 520 - 523
פארק / גן ציבורי	555, 559
דרך מאושרת	622
דרך מוצעת	465, 601 - 603, 611, 613, 615 - 621
דרך משולבת	604, 614
שביל	606 - 610, 612
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	623

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	143,651	100
סה"כ	143,651	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,517.31	1.96
דרך מוצעת	48,627.46	27.06
דרך משולבת	1,328.62	0.74
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12,667.63	7.05
מבנים ומוסדות ציבור	6,122.01	3.41
מגורים א'	86,409.64	48.08
פארק / גן ציבורי	15,198.69	8.46
שביל	1,772.9	0.99
שטח ציבורי פתוח	4,086.54	2.27
סה"כ	179,730.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים לפי צפיפות 4 יחידות לדונם, הכולל 3 קומות וקומת חניה או עמודים או מרתף
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני ציבור למיניהם, חינוך תרבות ודת וכל שימוש ציבורי לפי סעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחי ציבור פתוחים, גינון, מתקני משחקים וספורט, פרגולות ושירותים סנטריים לציבור, קיוסק בשטח של כ 30 מר בכל תא שטח.
4.3.2	הוראות
4.4	פארק / גן ציבורי
4.4.1	שימושים
	שטח פתוח, גינון, חניון, קיוסק עד 30 לכל 10 דונם שטח פארק, מתקני משחקים וספורט.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל מתקני דרך וחניה, גינון
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל מתקני דרך וחניה, גינון
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל מתקני דרך וחניה, גינון
4.8.2	הוראות
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים

4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12		60	10%	40%	20%	90%	(1) 500	380 ,379	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	3	10	3	60	10%	40%	20%	90%	(1) 500	150 - 160, 170 - 177, 300 - 305, 307 - 344, 346, 378	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים בתשריט או לפי חלוקה שתאושר על ידי הוועדה המקומית הקטן מבינהם.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות										
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>										
6.2	חלוקה ו/ או רישום										
	<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>										
6.3	הפקעות ו/או רישום										
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.</p>										
6.4	חשמל										
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="159 1904 1260 2150"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.0 מטר</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר										
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר										

6.4

חשמל

- מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
- 1.0 מטר
3.0 מטר
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .
- אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5

ניקוז

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6

הוראות פיתוח

- א. עבודות עפר
בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו.
- לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית
- ותכלול, טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, גריסה או סילוק עודפי עפר
- ב. גינון והשקיה
- חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור.
- ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.
- בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגוון והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת.
- תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- ג. גדרות, שערים וקירות תמך
- חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.
- גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך.

- במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.
- לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.
- הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.
- חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:
- סוג גדר תאור הגדר חומרים מותרים בשימוש

1

גדר קדמית גדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבועה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה עד 120 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית.

2

גדר

צדדית/אחורית כמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבועה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית.

- גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.
- שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.
- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.
- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי גמר וגווניים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ד. חומרי גמר על פני השטח

- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.

- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
- מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.

- פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ה. הפרשי גובה

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות



6.6

הוראות פיתוח

מסלעות ו/או קירות מדורגים.

ו. תאורת חוץ

תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ז. תכנית פיתוח

לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.

6.7

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-

א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.

א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים) "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני (2008)

6.9

פיתוח סביבתי

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.

ג. תנאים נוספים למתן היתרי בניה כמפורט בענף/124

6.11

כתב שיפוי

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) (התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :-

א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).

א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי.

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהיכד איזון ?

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי.

הוועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ב. עבודות שאינן טעונות היתר.

נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.13

דרכים תנועה ו/או חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.14

מקלטים

תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	הגשת תשריט חלוקה תואם לת.ב.ע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שני בערך, מועד מנחה בלבד