

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - "כפר
שינוי תכנית מתאר מס' ק/3057 - כפר קאסם

שינוי לתכנית מפורטת ממ/1031 - כפר קאסם
 שנוי לתכנית מפורטת אפ/1702 - כפר קאסם
 שנוי לתכנית מפורטת אפ/6702 - כפר קאסם

מחוז	-	המרכז
נפה	-	פתח תקוה
מועצה מקומית	-	כפר קאסם

א. תחולת התכנית

גוש : 8883 חלקי חלקות : 146.

ב. גבולות התכנית

ג. בעל הקרקע

ד. יוזם התכנית

ה. המתכנן

1. שטת התכנית

ז. מסמכי התכנית

ח. מטרת התכנית

24 -06- 1999

זאת סביב
תיק מס'

דרכים ותחניות חדשות וביטול חלק מדרכים קיימות.
קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים וקביעת
הוראות בניה בתחום התכנית.

על התכנית תחולנה הוראות התכניות הראשיות.
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות
ולבין הוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.

ט. יחס התכנית
לתכניות הראשיות -

היתרי בניה יוצאו רק לאחר בצוע עבודות הפיתוח,
הבטחת חיבור הבתים לרשת הביוב ופתרון נאות של
ניקוז המגרש לשביעות רצון המהנדס.
במגרשים בהם חלו שינויים בגבולות המגרש, או
שסומנו מבנים להריסה, יוצאו היתרי בניה רק לאחר
שבעלי המגרשים יהרסו את הבנינים והמתקנים
הקיימים על המגרשים או חלקי המגרשים וכן הגדרות,
כאמור להלן, יפנו את ההריסות על חשבונם ויתאימו
את הבית הקיים ו/או הבית המוצע להוראות תכנית זו
ולתכנית הבינוי.

י. מתן היתרי בניה -

- היתרי בניה למגרשים 13, 16, 24, יותנו בהעברת קו
החשמל ו/או קו הטלפון.
- היתרי בניה למגרשים 2, 21, יותנו בהתאמת הגדרות
לגבולות המגרש המסומנים בתכנית זו.
- היתרי בניה למגרשים 15, 19, 20, יותנו בהעברת קו
החשמל ו/או קו הטלפון ובהתאמת הגדרות לגבולות
המגרש המסומנים בתכנית זו.

יב. רשום דרכים ותחניות - כל הדרכים והתחניות שבשטח התכנית נועדו להפקעה
ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית לאחר הליך הפקעה לפי
חוק התכנון והבניה.

יג. רשום שטחים ציבוריים- השטחים המיועדים לצבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות
המקומית לאחר הליך הפקעה לפי חוק התכנון והבניה.
/3...

יד. הריסת גדרות - כל הגדרות בשטח שאינן תואמות את חלוקת המגרשים, מיועדות להריסה.

טו. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

טז. היטל השבחה - היטל השבחה חל על תכנית זו ויגבה על פי החוק.

יז. מערכות תשתית:

1. ניקוז - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת

שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז. מגרשים

לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר

בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות

רצון המהנדס.

2. מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

3. ביוב - א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית,

ובמתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי,

תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות

הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת

ובמתקנים.

ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות

השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום

המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של

חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל

מערכת הניקוז ואל מי התהום.

ו. היתרי בניה ינתנו לאחר אשור תכניות ביוב בועדת

הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

ז. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב

בהתאם לנ"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.

פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

לא יותרו סדורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חב' החשמל. לא תותר בניה בקרבת קווי חשמל בהתאם לתקנות הקבועות ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות המתח הגבוה תהיינה אויריות וטרנספורמטורים על עמודים. רשתות המתח הנמוך והחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

5. תקשורת וכבלים - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור חב' "בזק". הרשת והחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

6. מעבר מערכות תשתית - מעבר מערכות בשטחים ציבוריים ובשטחים פרטיים באישור הוועדה המקומית.

7. פינוי אשפה - פינוי האשפה ומיקום פחי האשפה יהיו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

יח. איכות הסביבה - כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

יט. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

לוח אזורי :

שטחי בנין	שטח נזגרת מינימלי	רוחב חזית מיני במי	מס' יחיד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי	מס' מגרש	% משטח התכנית	שטח בדונמים	סימון	אזור
100 מ"ר 100 מ"ר	340 מ"ר	25 מ'	3 3	3+מסד ע"ע 3	5,6 25	58.2%	12.87	צהוב	מגורים ג'
120 מ"ר 140 מ"ר 130 מ"ר	400 מ"ר	18 מ'	3 3 3	3+מסד ע"ע 3 3+מסד ע"ע 3	2,3 4 9				
130 מ"ר 130 מ"ר 120 מ"ר			3 3 3	3+מסד ע"ע 3 ע"ע 3	10,11 16,23 24				
140 מ"ר 120 מ"ר 130 מ"ר			3 3 3	ע"ע 3 ע"ע 3 ע"ע 3	18 19 20				
130 מ"ר			3	ע"ע 3	21				
180 מ"ר 180 מ"ר 180 מ"ר	570	18 מ'	3 3 3	3+מסד ע"ע 3 ע"ע 3	1 7,8 15,17				
180 מ"ר			3	ע"ע 3	22				
110 מ"ר 110 מ"ר 110 מ"ר	מער 690	18 מ'	6 6 6	3+מסד ע"ע 3 ע"ע 3	12 13 14				
						1.0%	0.22	צהוב	השלמות למגורים
					41-44	6.5%	1.43	ירוק	שטח ציבורי פתוח
		5 מ' רוחב מיני 2 מ' רוחב מיני			51-54 55	4.9%	1.08	ירוק עם שוליים באדום	שבילים
						29.4%	6.50	אדום (חדש) או חום (קיים)	דרכים וחניות

סה"כ 100.0% 22.10 <1*

הערות :

1.10.97

1* סך הכל לצרכי ציבור 40.8%
2* במגרש 3.2 יהיה רוחב מינימלי של החזית 16 מ"א
במגרש 19 יהיה רוחב מינימלי של החזית 14 מ"א

שטחי בניה עקריים	מעל הקרקע	שטחי שרות	מתחת לקרקע	קווי בניין קדמי אחורי צדדי	חניה	הערות
100 מיר ליחיד 100 מיר ליחיד	ממ"ד או ממ"ק - 7.5 מיר ליחיד חדר מדרגות - 10.0 מיר לקומה מחסן - 10.0 מיר ליחידה			3 0 3 4.0 4 3	עיפ תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה	קומת מסד או קומת עמודים בהתאם למסומן בתכנית הבינוי
120 מיר ליחיד 140 מיר ליחיד 130 מיר ליחיד				3 5 3 3 0 3 3 3 4		שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד או קומת העמודים
130 מיר ליחיד 130 מיר ליחיד 120 מיר ליחיד				6.4 3 3 3 5 3 3.4 5 3		שטח המחסן נכלל בשטח קומת המסד או קומת העמודים
140 מיר ליחיד 120 מיר ליחיד 130 מיר ליחיד				3 3 4 3 5 3 3 5 3		
130 מיר ליחיד				5.3 3 3		
180 מיר ליחיד 180 מיר ליחיד 180 מיר ליחיד				3 5 3 3 3 או 0 3 3 5 3		
180 מיר ליחיד				3 5 3		
110 מיר ליחיד 110 מיר ליחיד 110 מיר ליחיד				3 6 3 6.3 3 3 3 5 3		
						ההשלמות למגורים כמסומן בתשרים. חוספת השטח איננה מקנה זכות לתוספת בניה במגרש.
						מיועד לנטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים וכו' משחק לילדים, מתקני ספורט, ספסלי גן, סלונים בעצוב גנני, ומעבר למערכות השתית באזור הוועדה המקומית.
						יבוצע לפי תכנית פיתוח ונספח נופי שיאשר הוועדה המקומית

כ. עיצוב אדריכלי:

1. כללי:

- א. פיתוח
 - פיתוח השבילים, הדרכים, החניות, הקירות התומכים, הגדרות והגינות יהיה בהתאם לעקרונות המצויינים בתכנית הבינוי, בחתכים שבתשריט ובהתאם למפורט בסעיף קטן 2.
- ב. תכניות פיתוח
 - עבור כל מגרש תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:100, שתהיה חלק בלתי נפרד מן הרשיון.
- ג. קולטי שמש ודוודים
 - קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגגות, באופן שיהיו מוסתרים ע"ג המעקה, או כל פתרון אדר' אחר שמקובל על המהנדס.
- ד. מתקנים
 - לא תותר התקנת צנורות על פני חזיתות הבניינים. למיקום המזגנים והמעבים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על המהנדס.
- ה. שלטים ומתקני פרסום
 - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבניינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.

2. אזור ג':

- א. גדרות
 - גובה גדרות מירבי לחזית יהיה 1.8 מ'. גובה גדרות מירבי לחזיתות צדדיות ואחוריות יהיה 1.6 מ'.
 - במגרשים בהם מותרת חניה בנויה על קו בנין 0 (ראה סעיף קטן ז'), קיר החניה ישמש במקום גדר וגבהו המירבי יהיה 2.4 מ'.
 - יותרו כניסות לבתים הגובלים בשבילים ציבוריים מכוון השבילים הציבוריים.
- ב. גגות
 - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר עליה לגג מתוך הדירות העליונות. לא תותר בניה כלשהי על הגג מלבד יציאת חדר המדרגות, פרגולות בלתי מקורות וריצוף.
- ג. פרגולות
 - ניתן לבנות פרגולות בלתי מקורות.
- ד. גבהים
 - גובה מירבי 13.5 מ' מעל ציר הכביש כולל חניה בנויה וכולל מעקה הגג ע"פ דרישת החוק.

- ה. אנטנת T.V. - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
- ו. חמרי גמר - המבנים והגדרות יטווחו ויסוידו בצבע לבן עמיד או יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן. קירות תומכים על מצוקים, יהיו מאבן מקומית.
- ז. חניות - דלתות החניות תהיינה מפת צבוע או עץ.
- ח. קומת עמודים - כל החניות תהיינה בתחום המגרש. במגרשים 1-9 מותרת חניה בנויה לכל אורך החזית בקו 0.
- ט. קומת עמודים - הגישה למחסנים ולחדרי אשפה תהיה מכוון חזית צדדית או אחורית.
- כא. תכנית הבינוי והחתכים - יש לסגור קומות העמודים בבניה.
- כב. תוספת למבנים קיימים - תכנית הבינוי והחתכים מתווים את עקרונות הבינוי של התכנית. יש להתאים את הבינוי למצויין בהם ולהוראות סעיף כ'. שינויים בבינוי יוכנסו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבינוי הנ"ל.
- כג. פתחים בקו 0 - בכל בקשה להיתר בניה יש להראות היחס לתכנית הבינוי או ליח"ד קיימות חדשות.
- כד. זכויות מעבר - תוספת למבנים קיימים - תוספת למבנים קיימים להוראות התכנית החלה על המגרש וכל חלקי הבנין והמתקנים שבמגרש שאינם מתאימים להוראת התכנית החלה על המגרש - יהרסו ויפונו ע"י בעלי המגרשים.
- כה. פתחים בקו 0 - לא תותר פתיחת פתחים בקו 0 אחורי או צדדי.
- כז. זכויות מעבר - תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא יינתן לנקז הביוב והניקוז לכוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים.

- כו. השלמות שטחים - ההשלמות יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
תוספת השטח איננה מקנה זכות לתוספת בניה במגרש.
- כז. גודל מגרש מינימלי - ניתן לבנות על מגרש שישנה סטיה מזערית בגודלו המינימלי - באישור ועדה מקומית.
- כח. עקירת עצים - לא תותר עקירת עצים בשטח התכנית. עצים המפריעים לבניה בתחום המגרש, יועברו בתחום המגרש או לשטחים ציבוריים בתחום התכנית - ע"פ הנחיית המהנדס.
- כט. עתיקות - גושים 8862 ו-8883 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ויחולו עליהם כל הוראות החוק האמור ותקנותיו.

תאריך - 1.6.94

- 23.12.94

- 15.11.95

- 15.10.97

- 1.5.99

חתימת היוזם -

חתימת בעל הקרקע -

חתימת המתכנן -

ברכה אור, אדריכל
הרא"ה 234, ר"ג 52301
טל 6774656