

4-13029

9

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 " ק ס ם "  
 09-01-2003  
 נתקבל

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי קסם

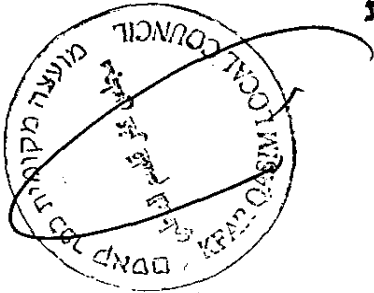
**תכנית מתאר מקומית למרכז הכפר**

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 12-01-2003  
 נתקבל  
 תיק מס':

**כפר קאסם**

**מס' ק/3000/1**

הכוללת הוראות של תכנית מפורטת



היוזם: מועצה מקומית כפר קאסם והועדה המקומית לתכנון ובניה קסם

המתכננים: גוגנהיים בלוך | טוראל אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' מזיר 5 - תל אביב 62963  
 טלפון: 6023983-03 / פקס: 6023985-03

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ק/3000/1  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 29.4.03  
 יו"ר הועדה המחוזית

אוגוסט 2002  
 ינואר 2003

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה לתכנון ובניה "קסם"  
 תכנית מפורטת מס' ק/3000/1  
 בישיבה מס' 2000/3 מיום 12/11/01  
 הוחלט להמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית  
 מהנדס  
 יושב ראש

**פרק 1 - כללי**

**1.1 שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית כפר קאסם מס' 1/3000/ (להלן: "התכנית").

**1.2 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר R/6, M/15, S/1, ק/1, ק/2, ק/3, ק/4, ק/5, ק/6, אפ/6, אפ/7, אפ/702/6, ק/63/ב, אפ/1258, ק/3057, ק/מק/1/3168, אפ/952, ק/מק/3152, ק/3046, אפ/702/6א, אפ/1/924, מ/מ/879, ק/1/3053, ק/2/5, מ/מ/1103, ק/מק/3/ב, אפ/110, ק/9.

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין ההוראות בתכנית זו לבין הוראותיה של תכנית תקפה אחרת, יחולו הוראותיה של תכנית זו.

**1.3 גבולות התכנית:** עפ"י הקו הכחול המסומן בתשריט.

גוש	חלקות	חלקי חלקות	גושים:
8856	הגוש בשלמותו		
8861	הגוש בשלמותו		
8862	הגוש בשלמותו		
8864	1-10, 22-50, 52-69, 75-79, 82	11-14, 17-19, 21, 51, 71, 74, 76, 78, 83, 84	
8865		7	
8868		39, 41-43, 89, 101, 112-114	
8869	הגוש בשלמותו		
8870	62, 77-130, 138-140, 142-159, 161, 153	36, 38, 40, 42, 45, 48, 50-52, 54, 55, 57, 58, 63, 68, 69, 72, 75, 76, 155	
8871	14, 22, 23, 30-58, 60-73, 75-76, 96, 97, 99-110, 113, 114-123, 125, 126, 130, 131	16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 29, 84-93-95, 111, 112, 115, 116, 118	
8875	הגוש בשלמותו		
8878	הגוש בשלמותו		
8879	הגוש בשלמותו		
8880	1-26, 48-68, 80-92	27, 40, 42, 44, 47, 79, 94, 95, 103-105	
8881	1-19, 35, 37, 38, 40, 44	21-23, 26, 32, 34	
8882	13-16	1-3, 6-10	
8883	1, 5, 6, 18-22, 36, 46, 37	2-4, 7-10, 12, 14-17, 40	
8948	1-33, 36-60, 62-70	34, 35, 61	

**1.5 שטח התכנית:** כ- 2,543 דונם.

- 1.6 מסמכי התכנית:**
- 1.6.1 17 עמודים של הוראות כתובות (להלן: "התקנון").
  - 1.6.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:2,500 (להלן: "התשריט").
  - 1.6.3 חוברת הכוללת הוראות להכנת תכניות עיצוב מפורטות לחזיתות מסחריות (להלן: "נספח מס' 1").
  - 1.6.4 חוברת זיהוי למבנים לשימור (להלן: "נספח מס' 2").

1.6.5	תצהיר יו"ר המועצה המקומית לענין השטחים הסחירים.		
	המועצה המקומית <b>כפר קאסם</b> והועדה המקומית לתכנון ובניה <b>קסם</b> .	<b>יזמי התכנית:</b>	1.7
	דוד גוגנהיים, ירון טוראל - "גוגנהיים בלוק"   <b>טוראל</b> אדריכלים ומתכנני ערים".	<b>המתכננים:</b>	1.8
	הסדרת הפיתוח והבניה במרכז הישוב כפר קאסם.	<b>מטרות התכנית:</b>	1.9
1.9.1	קביעת עקרונות עיצוב לבינוי ולפיתוח.		
1.9.2	קביעת עקרונות פיתוח ועיצוב לחזיתות מסחריות.		
1.9.3	קביעת הנחיות לגבי הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית.		
1.9.4	קביעת הנחיות לגבי תכנון מערכת הכבישים.		
1.9.5	שינוי יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור לשטחי מגורים.		
1.9.6			

## פרק 2 - הגדרות:

### אזור יעוד קרקע

שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא.

### הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה קסס.

### המועצה המקומית

המועצה המקומית כפר קאסס.

### מהנדס

מהנדס הועדה המקומית.

### בעל הנכס

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בנכסי דלא נידי המצויים על אותם מקרקעין, לרבות בעליהם של אותם מקרקעין, מי שמתגורר או מפעיל עסק באותם מקרקעין, מי שחוכר את המקרקעין או את נכסי דלא נידי שעליהם ובאי כוחם.

### בניין

כל מבנה, או חלק ממבנה, לרבות מתקנים המותקנים על המבנה, מתקנים קבועים המותקנים במקרקעין ומתקנים ניידים שאינם משמשים לצרכים שדורשים את ניידותם.

### בית

מבנה המשמש למגורים והכולל יחיד אחת או יותר.

### דרך

כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור ו/או למעבר קווי תשתיות ציבוריים.

### מבנה לשימור

בניין, מבנה או חלק ממבנה שזוהה על פי הרשום והמשורטט בנספח השימור (נספח מס' 2) כבנין לשימור.

### בניין קיים

בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.

### פרק 3 - תנאים כלליים:

- 3.1 קווי בנין ומרווחים:  
לא יוקם כל בנין, לרבות מרפסות, גזוזטראות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה המינימליים שנקבעו בתכנית זו.
- 3.2 חלוקת מגרשים:  
הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה של מגרשים שעליהם ניתן היתר בניה לשני בתים או יותר, בתנאי שלאחר החלוקה יתאימו המגרשים שנוצרו לתנאים בפרק 6 להלן.
- 3.3 מספר בתים במגרש:  
הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה למספר בתים במגרש, בכפוף להוראות בפרק 6 להלן.
- 3.4 דודי וקולטי שמש:  
כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרון עיצובי להתקנת דודי וקולטי שמש. במבנים קיימים רשאית הועדה המקומית להתיר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס. כמו כן רשאית הועדה המקומית להורות לבעל הנכס להסיר, להסתיר או לשנות את מיקומו של דוד ו/או קולט שמש שהועדה מצאה כי הוא פוגע בחזות הארכיטקטונית של המבנה וסביבותיו.
- 3.5 מבני עזר באתר הבניה:  
תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
- 3.6 שפוצים ותקנים של הבנינים:  
הועדה המקומית תהיה מוסמכת להורות לבעל נכס כלשהו להביא נכס זה למצב משביע רצון ע"י תקון, שפוץ וניקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הנכס, כגון: טיח, סיד, צבע, או עבודות גמר אחרות כפי שידרש.
- בעל הנכס האמור יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שקבוע בצו. במקרה של אי מלוי אחר הוראות הצו (ע"י בעל הנכס) רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.
- 3.7 מדעות, פרסומים או שלטים:  
לועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים, או ציורים על בתים, מבני עזר, חצרות, בתי עסק, גדרות או בכל שטח פתוח מסביב לבית.
- לא יותקן שלט, כתובת, או ציור על בניין או על מתקן אחר המצוי בשטח המגרש, ללא היתר מפורש של הועדה המקומית להתקנתו.
- 3.8 גדרות, מעקות, קירות תומכים עצים ושיחים:  
א. 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.  
ב. להורות לבעלי הנכסים הנ"ל לגזום שיחים או עצים, או לגדעם לחלוטין, או לסלק מחסומים אחרים בין קווי הבניין וקווי הדרך, וזאת בכדי לאפשר קווי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תעבורתיים.

**3.9 נטיעת עצים  
ושמירתם  
בשטחי  
מגרשים:**

הועדה המקומית או המועצה המקומית רשאיות במקרים מיוחדים להורות לבעלי נכסים לנטוע עצים לאורך דרכים, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שיקבעו לכך ע"י המהנדס.

לא קיים בעל הנכסים אחר צו, תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית, לבצע את הנטיעות, וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות, ובמטרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, ע"י עובדיה או סוכניה עם כלי עבודה וחמרים.

בעלי הנכסים שבתחומם נטעו עצים בהתאם לסעיף 2.16 יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מנזקי בני אדם, או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק שנגרם ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למנוע השנתו של נזק כזה.

לא קיים בעל הנכס את חובתו לפי סעיף 6.3.1 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 להכנס לנכס ע"י עובדיה וסוכניה.

**3.10 ניקוז:**

הועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת נקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת שיפועים המתאימים לקרקע, תעלות מבטון או חומר אחר, מעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

לא קיים בעל הזכויות במקרקעין הנוגע בדבר את חובתו תוך התקופה שנקבעה ע"י המהנדס, רשאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הזכויות במקרקעין יהיה לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

**3.11 ביוב:**

בעל נכס שקיים בו בית במרחק שאינו עולה על 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לבצע את החיבור בשטחו הוא אל רשת הביוב הכללית לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.

נדרש בעל הנכס ע"י הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות ולא קיים את הצו תוך חודש ימים מיום מסירתו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית להכנס למגרש וראו לבניין ולבצע את העבודות, ועל בעל הנכס לשלם לועדה המקומית או המועצה המקומית את הוצאות הבצוע.

בתחום הכפר חל איסור על סילוק מי שפכים לבורות רקב וראו ספיגה וראו הזרמת מי שפכים על פני הקרקע. כל פיתוח עתידי ביישוב יחויב במציאת פתרון להעברת מי השופכים למתקן טיהור טרם אכלוסו.

**3.12 תעלות וצנורות  
למי גשם:**

אין לחבר כל חלק מקרקע שבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לפני מתן היתר בניה יש לבנות תעלות או להתקין צנורות ומעבירי מים להובלת מי גשמים במידות ושיפועים נאותים לפי אשור מהנדס הועדה המקומית.

**3.13 מטרדים  
סניטריים:**

הועדה המקומית רשאית לדרוש מאת בעליו של כל נכס למלא אחר דרישות מיוחדות של הרשות המוסמכת הנוגעות למטרדים סניטריים כגון פנוי ערמות זבל וגרוטאות, ייבוש שלוליות וכיסוי מקווי מים עומדים, מניעת התפזרות אבק וכיו"ב.

3.14 אספקת מים:

אסור להניח, או לבנות רשת צנורות לאספקת מים לבתים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא בלי אשור מאת הועדה המקומית או המועצה המקומית.

שום צנור לאספקת מים לא יונח אלא באשור של מהנדס הועדה המקומית ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית למנוע חציבת בורות סופגים למי שופכים או לאיסוף אשפה שעלולים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לזהם את מי הבארות ומי התהום.

3.15 קרינה  
אלקטרומגנטית:

הטווח המינימלי להצבת מתקן שידור סלולרי מבניין למגורים לא יפחת מ-15 מטר בין תורן האנטנה והבניין.

האלומה הראשית של כל אנטנה לא תיפול בתחום כלשהו של מבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.

תנאי להפעלת מתקן שידור הוא הכנת דו"ח ע"י מגיש הבקשה לקבלת היתר למתקן שידור, המתייחס לעוצמות הקרינה באזור האתר שבו יוצב ויותקן מתקן השידור.

## פרק 4 - תנאים למתן היתרי בניה:

4.1.1 הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית ותאפשר על פי ההוראות בתכנית זו.	4.1.1	<u>תנאים כלליים</u> <u>לגבי הוצאת</u> <u>היתרים:</u>	4.1
באזורים המסומנים בתשריט בקו סגול ניתן לבנות בתי מגורים עם חזית מסחרית, בתנאים הבאים:	4.2	<u>תנאים לקבלת</u> <u>היתר בניה /או</u> <u>רשיון עסק</u> <u>לחזית מסחרית:</u>	4.2
4.2.1 השימושים בעסק המסחרי תואמים את הנאמר בסעיף 5.2 בתקנון.	4.2.1		
4.2.2 הבינוי מתאים לנאמר בסעיף 6.2.3 בתקנון.	4.2.2		
4.2.3 הועדה המקומית אשרה תכנית עיצוב מכורסת לחזיתות המסחריות אשר הוכנה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה, או מגיש בקשה לרשיון עסק, בהתאם להוראות בנספח מס' 1 - נספח העיצוב לחזיתות המסחריות.	4.2.3		
במקטע שלגביו כבר הוכנה תכנית עיצוב (ראה/י הוראות בנספח מס' 1), ניתן לקבל היתרי בניה /או רשיונות עסק בכפוף להנחיותיה של תכנית העיצוב המאושרת, ואין צורך להכין תכנית חדשה.			
מאידך - אין מניעה כי מגיש הבקשה יכין תכנית עיצוב חדשה במידה וברצונו לשנות את הוראותיה של תכנית עיצוב קודמת, אך בתנאי שגם התכנית החדשה תתייחס למקטע כולו בראייה רחבה וכוללנית.			



**פרק 5 - רשימת השימושים:**

- 5.1 אזורי המגורים:**
- א. **מגורים.**
- ב. **משרדים, סדנאות וחדרי עבודה** לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
- ג. **מלאכות בית** המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00.
- ד. **מבנה חניה.**
- ה. **מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות** המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.
- ו. **מסחר שכונתי**, בהתאם לקביעותיה של "תכנית פריסת מוקדי מסחר שכונתיים" באישור הועדה. תכנית פריסת מוקדי המסחר תוכן ביזמת הועדה המקומית, ובטרם אישורה היא תופקד להערות הציבור.
- תכנית הבינוי תקבע את פריסת מוקדי המסחר השכונתי בשכונה, את השימושים המדויקים בכל מוקד וגדלם, את פתרונות הגישה ברגל, ברכב ולרכב מסחרי לכל אחד ממוקדי המסחר, את פתרונות החניה ופתרונות הפריקה והטעינה של כל מוקד מסחרי, את האמצעים שיינקטו לפינוי פסולת, האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים (ריח, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גדלם ועצובם של השלטים.
- ז. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.

- 5.2 אזורי מגורים עם חזית מסחרית:**
- א. **מגורים.**
- ב. **משרדים, סדנאות וחדרי עבודה** לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
- ג. **מסחר ומלאכה**, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).
- ד. **מבנה חניה.**
- ה. **מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות** המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.
- ו. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.

5.3	<u>שטח לשרותי</u> <u>זרד:</u>	א. תחנת תדלוק בלבד.
5.4	<u>שטח למרכז</u> <u>מסחרי:</u>	א. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. ב. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים הזותיים וכיו"ב). ג. מבנה חניה.
5.5	<u>שטח למבני</u> <u>ציבור:</u>	א. מבני ציבור המשמשים לאחת או יותר מהתכליות הבאות: I מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ומוסדות אקדמיים. II מבני תרבות, לרבות אולמות למופעים, ספריות ציבוריות, מוזיאונים וסדנאות יצירה. III מבני חברה ומינהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ואו מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות, מרכזי גמילה ואולמות כינוסים. IV מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות המקומית או ע"י מגן דוד אדום או ארגון דומה, או ע"י משרד ממשלתי (לא כולל קופות חולים). V מבני דת, לרבות מבני תפילה ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים. VI מבנים המיועדים לבטחון הציבור, לרבות מקלטים ציבוריים, תחנות משטרה ומשמר אזרחי, תחנות מכבי אש ומוקדי חירום. VII מתקני הרשות המקומית, לרבות מבני ומתקני אחסון ושירותים, מתקנים הנדסיים ומוסכים לטיפול ברכוש הרשות המקומית.
		ב. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות, כולל מתקני ספורט. ג. מתקני תשתיות.
5.6	<u>שטח ציבורי</u> <u>פתוח:</u>	א. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות. ב. מתקני תשתיות. ג. חניה. ד. מתקני ספורט, מתקני הצללה ומתקני משחק. ה. מקלטים ציבוריים.
5.7	<u>שטח לזרד:</u>	א. דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון, מתקני גישור (גשרים ומנהרות), תמרורים ומתקני שילוט ותאורה. ב. מתקני בטיחות, לרבות גשרים ואו מעברים תחתיים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן.
5.8	<u>שטח לחניה</u>	א. חניה. ב. חניונים ציבוריים, לרבות חניונים לרכב כבד.

א. מגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש, מבנים הכוללים מתקני ספורט לרבות שימושי עזר כגון: מלתחות, חדרי מכונות, משרדי תפעול, מזנונים ומחסנים.

ב. חניה.

ג. מתקנים הנדסיים.

ד. תכנית מתאר מפורטת לשטח ספורט תכלול נספח אקוסטי המפרט את השימושים המיועדים ומיקומם, רמות הרעש החזויות והאמצעים למניעת רעש אשר בהם יש לנקוט על מנת למנוע מטרדים במבני מגורים ומבני ציבור רגישים.

**פרק 6 - לוח האזורים והוראות תכנית**

**6.1. טבלת זכויות ומגבלות בנייה:**

מגרות	קווים בניין (3)			גובה מירבי (2)	מטר	סה"כ	שטחי שירות		(1) שטחי מגורים		שטחי עסקיים		מס' יחיד	רווח חיות מגורים	גודל מגורי במ"ר	קרקע	מס' קרקע
	אחוזי	צפי	קדמי				תת	עילי (סה"כ)	מולת	שטח עסקיים	שטח מגורים						
בבניינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 לפי הקיים	400	מגורים	6.1.1
	4	4	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	25%	96%	37%	2 לקומה	18 לפי הקיים	600	מגורים	6.1.2
בבניינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 לפי הקיים	400	מגורים	6.1.3
	4	4	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	25%	96%	37%	2 לקומה	18 לפי הקיים	600	מגורים	6.1.4
בבניינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 לפי הקיים	400	מגורים	6.1.5
	4	4	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	25%	96%	37%	2 לקומה	18 לפי הקיים	600	מגורים	6.1.6
בבניינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 לפי הקיים	400	מגורים	6.1.7
	4	4	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	25%	96%	37%	2 לקומה	18 לפי הקיים	600	מגורים	6.1.8
לפי תכנית בניין באישור הוועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הוועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הוועדה המקומית																	
שטח בנייה אלה ממונים את כל אחוזי הבנייה, כולל החקילות שנקבעו בחוק.																	
גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בנגות שטוחים, או עד קו המרדב בנגות משופעים.																	
הוועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מוגשים שצורתם אי-דו-לכדית, או מוגשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במרשימים מיוחדים.																	
באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מערב 50%-מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.																	
במגרשים פינתיים ייחשב 2 המדרגות המונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחריים ייחשב כמרחחי צד.																	
הערות:																	
1. שטח בנייה אלה ממונים את כל אחוזי הבנייה, כולל החקילות שנקבעו בחוק.																	
2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בנגות שטוחים, או עד קו המרדב בנגות משופעים.																	
3. הוועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מוגשים שצורתם אי-דו-לכדית, או מוגשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במרשימים מיוחדים.																	
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מערב 50%-מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.																	
5. במגרשים פינתיים ייחשב 2 המדרגות המונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחריים ייחשב כמרחחי צד.																	
שטח לבנין ציבור																	
שטח ציבורי מותר																	
שטח ספורט																	

1. שטח בנייה אלה ממונים את כל אחוזי הבנייה, כולל החקילות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בנגות שטוחים, או עד קו המרדב בנגות משופעים.
3. הוועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מוגשים שצורתם אי-דו-לכדית, או מוגשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במרשימים מיוחדים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מערב 50%-מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים ייחשב 2 המדרגות המונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחריים ייחשב כמרחחי צד.

## 6.2 הוראות עיצוב:

- 6.2.1 אזור מגורים 2/א
- א. הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.  
לא יותר השימוש בפת, אזבסט או חמרים פלסטיים אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים.  
בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.  
גגות משופעים יכוסו ברעפי בטון או טרה קוטה בגוון אדמדם. שיפוע הגג יהיה בין  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ . לא יותר השימוש בחלל גג הרעפים אלא לשטחי שירות בלבד.
- ג. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגבהן אינו עולה על 2 מטר. בחזית המגרש הפונה לדרך יוגבל גובה הגדר ל-1.2 מ', אך באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להשלים את הגדר לגובה של 2 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות, שבכת עץ, גדר חיה וכיו"ב).
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנועי מזגנים בחזית הבניין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.
- ה. בגגות שטוחים יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.  
בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים, וקולט השמש יונח על, צמוד ובמקביל לשיפוע גג הרעפים.
- ו. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחמרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 אזור מגורים ד/א
- א. כל הבניה תהיה מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת, לרבות גדרות הפונות לדרך (עד גובה של 1.20 מ'. מעל גובה זה ניתן להשתמש בברזל, עץ או גדר חיה), קירות תמך וקירות חיצוניים של מבני תוף ושל מוסכי חניה.
- ב. הגגות יהיו שטוחים, כיפתיים או קמורים.  
בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.
- ג. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגבהן אינו עולה על 2 מטר. בחזית המגרש הפונה לדרך יוגבל גובה הגדר ל-1.2 מ', אך באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להשלים את הגדר לגובה של 2 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות, שבכת עץ, גדר חיה וכיו"ב).
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מזגני חלון ו/או מנועי מזגנים בחזית הבניין הפונה לדרך, אלא אם המזגן מותקן במקום הנמוך מפאת הגדר הפונה לאותה דרך.
- ה. בהיתר הבקשה יצוין האופן שבו ייבנה מסתור לדודי ולקולטי השמש, והפתרון העיצובי יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ראה נספח עיצוב (נספח מס' 1) שמהווה מסמך מחייב במסגרת מסמכי התכנית.

6.2.3 אזור מגורים  
עם חזית  
מסחרית:

א. הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.

לא יותר השימוש בפח, אזבסט או חמרים פלסטיים אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.

ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים.

בגגות שטוחים שניתן להגיע אליהם מתוך הבניין יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.

גגות משופעים יכוסו ברעפי בטון או טרה קוטה בגוון אדמדם. שיפוע הגג יהיה בין  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ . לא יותר השימוש בחלל גג הרעפים אלא לשטחי שירות בלבד.

ג. בגגות שטוחים יותקן מסתור לדודי ולקולטי השמש. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.

בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים, וקולט השמש יונח על, צמוד ובמקביל לשיפוע גג הרעפים.

ד. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגבהן אינו עולה על 2 מטר. בחזית המגרש הפונה לדרך יוגבל גובה הגדר ל-1.2 מ', אך באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להשלים את הגדר לגובה של 2 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות), שבכת עץ, גדר חיה וכיו"ב).

ה. 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 במפורט בסעיף 3.14 לעיל.

ו. לא תותר כל פעילות מסחרית בשטח הדרך הגובלת בחזית המסחרית, לרבות פרישת שולחנות של בתי קפה ומסעדות, העמדת דוכנים עם סחורות והשלכת אריזות שלא במקום המיועד לכך, אלא אם נתקבל לדבר אישור מהועדה המקומית והדבר אף נכלל בתנאי רשיון העסק.

6.2.4 שטח למרכז  
מסחרי:

- 6.2.8 שטח למבני ציבור :
- א. מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסוזתת. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים, בנויה אבן.
- ב. בתכנית הבינוי למגורים למבני ציבור (ראה/י סעיף 6.1.7 לעיל) יפורטו, בין היתר, גם הנושאים הבאים:
- I חמרי הגמר של כל החזיתות, של הפיתוח ושל מבני חוץ (אם ישנם).
- II נטיעות ואופי הטיפול הנופי.
- III האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין והחצר, אחזקתם והפעלתם, לרבות פירוט של עלות התחזוקה המשוערת, תקציב האחזקה ומקורותיו, הבחירה בחומרים עמידים ואמצעי המיגון שיינקטו.

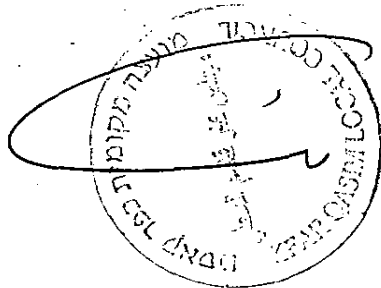
- 6.2.9 שטח ספורט:
- א. בתכנית הבינוי בשטח ספורט (ראה/י סעיף 6.1.7 לעיל) יפורטו, בין היתר, גם הנושאים הבאים:
- I חמרי הגמר של כל החזיתות, של הפיתוח ושל מבני חוץ (אם ישנם).
- II נטיעות ואופי הטיפול הנופי.
- III חניה וגישת רכב שירות.
- ב. תאסר כניסת כלי רכב לשטח החניון מכיוון צפון. בין השטח לחניה לבין מבני המגורים מצפון תשמר רצועה ירוקה.

## פרק 7 - הוראות מיוחדות:

- 7.1 הפקעות: כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או ע"ש מדינת ישראל.
- השטחים המיועדים למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח נועדו להפקעה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 7.2 היטל השבחה: הועדה תגבה 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.
- 7.3 מבנים לשימור: המבנים המזוהים בנספח מס' 2 (נספח השימור) ומסומנים בתשריט המצורף לנספח זה בעיגול בצבע אדום הם מבנים לשימור ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת המבנה או חלק ממנו.
- ב. בניה החדשה במגרש שבו ניצב מבנה לשימור, בין אם בצמוד למבנה לשימור או מעליו, תשלב שיקום והשלמה של המבנה לשימור ותבוצע באופן שיתאים לאופיו ובצורה שתשמר את הפרופורציות, הגודל וההעמדה המקוריים של המבנה.
- ג. בטרם תחילת כל עבודות בניה חדשה (תוספת) יכין בעל הנכס ועל חשבונו תיק תיעוד של הנכס, הכולל תיעוד מלא של חמרי הבניה, תכניות המבנה, חזיתות המבנה, כל חומר אפשרי הנוגע להיסטוריה של המבנה, תיאור פרטים ארכיטקטוניים ייחודיים, צילומי המבנה כולל פרטים, וכל חומר רלבנטי נוסף הנדרש לצורך תיעוד המבנה במצבו הנוכחי.
- תיק התיעוד של המבנה יופקד לעיון הציבור במשרדי הרשות המקומית והעתק ממנו יישלח למועצה לשימור מבנים ואתרים.
- 7.4 מבנים וגדרות להריסה: לא יינתן היתר בניה במגרש שקיים בו בניין, מבנה, גדר או חלק ממבנה שלא קיים לגביהם היתר בניה כדן, אלא אם אותם מבנים ייהרסו עפ"י דרישות החוק.



חתימות:



המועצה המקומית כפר קאסם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה לתכנון ובניה "קסם"  
 תכנית מפורטת מס' 1/3000/ק  
 בישיבה מס' 13/2000 מיום 12.11.01  
 הוחלט להמליץ בבני המחוזית להפקיד התוכנית  
 \_\_\_\_\_ מהנדס  
 \_\_\_\_\_ יושב ראש

הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם

גוגנהיים בלוד/טוראל  
 אדריכלים  
 ומתכנני ערים  
 רח' מו"א 5 תל אביב

גוגנהיים בלוד/טוראל, אדריכלים ומתכנני ערים

אוגוסט 2002

ינואר 2003