

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0480152

מבנה למשרדים - מרכז מסחרי בן ג'מיל



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/02/2019

להפקיד את התכנית
04/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המרכז המסחרי ממקום בכניסה מערבית לכפר קאסם מול אזור תעשייה פארק אפק. במסגרת תכניות קודמות אושרו שטחים למסחר ומשרדים ושטחי שירות. היקף המסחר המאושר הינו בשטח 3250 מ"ר, שטח המשרדים המאושר 500 מ"ר. כמו כן שטחי שירות שמאושרים הינם 850 מ"ר מעל לקרקע ו- 14800 מ"ר מתחת לקרקע. התכנית הנוכחית עניינה הגדלת שטחי הבניה לצורך הקמת מבנה למסחר מגוון (משרדים ועוד) בן 10 קומות מעל קומת מסחר. לצורך כך במסגרת תכנית זו מבוקש להגדיל את שטחי הבניה (מסחר ומשרדים) בתחום המגרש כמפורט להלן:

הוספת שטחי בניה עיקריים למסחר בהיקף של 15431 מ"ר. סה"כ שטח המסחר יהיה 18681 מ"ר. (בקומות מתחת למפלס הכניסה יהיו 6693 מ"ר ו- 6693 מ"ר מעל לכניסה הקובעת).

הוספת שטחי בניה עיקריים למשרדים בהיקף של 17281 מ"ר. סה"כ שטח המשרדים יהיה 17781 מ"ר.

הוספת שטחי שירות בהיקף של 39406 מ"ר. סה"כ שטחי שירות יהיו 55056 מ"ר. (11834 מ"ר מעל לקרקע ו- 44106 מ"ר מתחת למפלס הכניסה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבנה למשרדים - מרכז מסחרי בן ג'מיל

451-0480152

מספר התכנית

13.459 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196570
קואורדינאטה Y	668552

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לישוב מול אזור תעשייה פרק אפק

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8865	מוסדר	חלק		36

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
451-0301846	500

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
451-0301846	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0301846 ממשיכות לחול.	7133	714	26/10/2015
ק/ 3000 / 2	כפיפות		6944	1995	16/12/2014
ק/ 3266 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3266 / ב ממשיכות לחול.	6605	5182	06/06/2013
451-0447573	החלפה		7455	3861	22/02/2017



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				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		25	26/03/2019	אליסון בוסנג	23: 06 30/07/2019	דו"ח סקר קרקע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		3	16/11/2016	מוסטפא עיסא	11: 59 16/11/2016		כן
ניקוז	מנחה		20	10/06/2019	מאיר רוזנטל	23: 16 30/07/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 17 03/08/2019	בינוי חזיתות - גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 19 03/08/2019	בינוי חתכי אורך - גליון 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 20 03/08/2019	בינוי חתכי רוחב - גליון 4	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 14 03/08/2019	נספח בינוי - גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/07/2019	סאגי ג'אבר	23: 02 30/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/03/2019	מוסטפא עיסא	15: 34 01/09/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	פרטי			בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-5252602	03-5252602	asseil@benjamil.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 3999 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-5252602	03-5252602	asseil@benjamil.co.il

(1) כתובת: ת"ד 3999 כפר קאסם.

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
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחה בתחום זיהום קרקע ומי תהום	יועץ סביבתי	אליסון בוסנג			פתח תקוה	גונן (2)	10	03-9265979	03-9265984	office@lddte ch.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	יאיר בן ישראל	11463166		נורית	(3)		050-8612608		ymbenis@gm ail.com
מומחה לתחום תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(4)		09-7991018	09-7992275	office@g- handasa.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	א- סולטאני) (5	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@ walla.com
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(6)		03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל			גילון	(7)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: ת.ד. 7063.

(3) כתובת: מושב נורית.

(4) כתובת: רח' מחמוד דרויש 24, ת.ד. 58.

(5) כתובת: כפר קאסם.

(6) כתובת: רמת גן, ת.ד. 9108.

(7) כתובת: ד.נ. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מרכז מסחר ומשרדים בכניסה לכפר קאסם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות הבניה למסחר ולמשרדים.

2. קביעת מבנה בגובה של 10 קומות הכולל קומת מסחר אחת ו- 6 קומות משרדים מעל מפלס הכניסה הקובעת

(+0.00) ו- 3 קומות מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

3. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת שלבי ביצוע תחבורתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

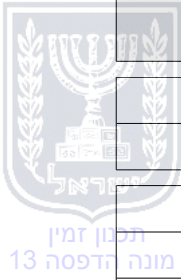
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		500
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	500
להריסה	מסחר ומשרדים	500
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	13,459	100
סה"כ	13,459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	13,462.17	100
סה"כ	13,462.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	שירותי מסחר ומשרדים מגוון: בתי קולנוע, חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, משרדים, אולמות אירועים וכנסים, מופעים ובידור, גלריות לאומנות, בנקים ושירותי אשנב, חדרי כושר וכד'.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0 (3)	0 (4)	5 (3)	3 (2)	1	7.5	431	58045	34692	11988	4672	6693	13459	500	מסחר	מסחר ומשרדים
0 (3)	0 (4)	5 (3)	3 (6)	6 (5)	35	230	30962	9414	0	3767	17781	13459	500	משרדים	מסחר ומשרדים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (3)	500	מסחר	מסחר ומשרדים
5 (3)	500	משרדים	מסחר ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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:

א. תותר חניה תת קרקעית בהתאם לתקן התקף, בהתאם למתואר בנספח הבינוי

ב. חלקי המבנה הכוללים שימושים עיקריים במפלס +0.00 ובמפלסים שמעליו, ימוקמו במרחק 40 מ' מציר קו חשמל מתח עליון (161 kw). שטחי השרות ימוקמו במרחק של 27.40 מ' מציר קו החשמל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומות 0.00 וקומות תת קרקעיות 85%..

(2) קומות לשימוש מסחרי ושטחי שירות לפתרונות חניה.

(3) ועפ"י המסומן בתשריט..

(4) ועפ"י המסומן בתשריט..

(5) מעל הקומות המסחריות.

(6) לפתרונות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו מציג פתרון עקרוני למימוש הזכויות במגרש. התכנון המפורט ייצמד לעקרונות הבינוי המוצגים בנספח הבינוי מבחינת פריסת השימושים, החלוקה לקומות, פתרונות החניה והגישה למבנה.</p> <p>חומרי הגמר למבנה יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים.</p> <p>מתקני מיזוג אוויר ואלמנטים על הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה, גם ממעוף הציפור.</p> <p>חיבור המבנה לתשתיות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>החזית הצפון מזרחית, הפונה לרחוב הראשי, תתחשב בחוויית הולכי הרגל, תציע ככל הניתן, שימושים סחירים לאורכה ואפשרויות גישה מהרחוב. המדרכה תורחב ע"י זכות המעבר לציבור ולאורכה ישתלו עצי צל.</p> <p>עיצוב החזית הדרום מערבית יתחשב בנצפות המבנה מכביש 5.</p>	<p>6.1</p>						
<p>6.2 עתיקות</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית הנמצא בתחום הכרזה ארכיאולוגית - אישור רשות העתיקות.</p>	<p>6.2</p>						
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובתחום המגרש.</p> <p>כל החניות יהיו תת קרקעיות. תתאפשר חניה עילית של עד 10% מתקן החניה עבור המסחר כמוצג בנספח הבינוי.</p>	<p>6.3</p>						
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה יהיו חלק מהמבנה.</p> <p>ג. לא תותר בניה מתחת לקוי חשמל העיליים.</p> <p>חלקי המבנה לשימושים העיקריים, בהם מותרת שהייה רצופה וממושכת, יורחקו למרחק של 40 מ' לפחות מציר קו המתח העליון (161kv). התנאי להגשת בקשות להיתר תאום עם המשרד להגנת הסביבה לנושא הקרינה.</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> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <table border="0" data-bbox="638 2016 1260 2105"> <tr> <td>2.25 מ' 2.00 מ' א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ' 1.50 מ' ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל מבודד</td> </tr> </table>	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	<p>6.4</p>
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					





חשמל	6.4
<p>6.50 מ'י</p> <p>8.50 מ'י</p> <p>5.00 מ'י</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'י</p> <p>20.00 מ'י</p> <p>9.50 מ'י</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'י-ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>	
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <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> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בוגרים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 500.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשיבות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנית והבניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום נבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. ביוב:</p> <p>כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.</p> <p>תנאי למתן היתר - השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. פתרונות הניקוז יהיו בהתאם למוצג בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תוגש תכנית ניקוז שתציג את פתרונות הניקוז ותתייחס לניקוז מי הנגר והחדרתם לאדמת המגרשים.</p> <p>ג. מים:</p> <p>תוגש תכנית למערכת המים, שתאושר על ידי משרד הבריאות ותתואם עם מחלקת ההנדסה של העירייה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.12	הריסות ופינויים
	כל המבנים הקיימים במגרש יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומות המסחר :	<p>טרם הוצאת היתרי הבניה יושלמו התנאים התחבורתיים הבאים :</p> <p>1. פתיחה לתנועה של הדרך המזרחית המחברת את פארק התעסוקה אפק (ראש העין) והשכונות הדרומיות של כפר קאסם למחלף ראש העין מזרח.</p> <p>2. ביצוע כביש גישה צפוני מדרך 5050 ועד הפרויקט (דרך 13, 12 עפ"י תכנית ק/13307).</p> <p>במפגש עם דרך 5050 יתוכנן צומת מלא מרומזר באישור משרד התחבורה.</p> <p>3. הפיכת הכיכר שבצומת הדרכים 505/5050 לצומת מרומזר עפ"י התכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.</p>
2	קומות משרדים :	<p>תנאי למתן היתר בניה לשלב ב' (קומות המשרדים) יהיה רמזור הצמתים על כביש הכניסה לכפר קאסם (רח' עבדאלכרים קאסם 505). ובחיבור עם הרחוב 5050 ועלי בן אבו טאלב ברמזור הצמתים בשדרות הדקלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטח	קווי בניה (מטר) ⁽²⁾		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ⁽¹⁾	צמימות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (% משטח העטות)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגושי מערבי	מס' הא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- ימני שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת						מעל לתחנת הקובעת	מתחת לתחנת הקובעת	תחתית הקובעת			
עמיי המסומן בתשריט													2,000	300 (3)	
עמיי המסומן בתשריט			2		20	ליד	ליד	55%	174%	9,500 מ"ר	5,400	850 מ"ר	2,000	301	מסחר ומשרדים
עמיי המסומן בתשריט													2,000	302	
עמיי המסומן בתשריט					3									200	

- (1) גובה המבנה יומד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר).
- (2) קוי בניה לצורך הקמת קומות תניה יהיו - 300, 301, 302 לבני עצמם יהיה מ'.
- (3) ישמש כתניה עלילית, כמפורט בספח התנועה.
- (4) עבור חדרי טרנספורמציה
- (5) תא שטח 303 חינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת השמל כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה, בכפוף לתמ"א 10 ג' 1 בתיאום ואישור חברת החשמל לישראל.

25/3/2013

עמוד 11 מתוך 15

תכנית מס': 451-0301846 - שם התכנית: איחוד למגרשים - מתחם בן ג'מיל

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד (מסר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	תאי שטח גדול מגוש (מ"ר)	שימוש	יעוד
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	(5) 3	(4) 20	(3)	55	850	5071	משרדים ומשרדים	דרד
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	(5) 3	(4) 20	(3)	55	1850	13459	מאשרת מסחר ומשרדים	מאשרת מסחר ומשרדים
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	(5) 3	(4) 20	(3)	55	(1) 1900	500	מאשרת מסחר ומשרדים	מאשרת מסחר ומשרדים

מעל הבנייה הקובעת מתחת לבנייה הקובעת

עיקרי שירות עיקרי שירות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם 500 מ"ר למשרדים..
- לחניה ולאחסנה.
- ל"ר.
- גובה המבנה ימדד ממופלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר)..
- ושלוש קומות מתחת לבנייה הקובעת..
- ועפ"י המסומן בתשריט..

תכנית מס': 451-0447573 - שם התכנית: תוספת שטח שירות תת קרקעיים ושינוי בקווי בניין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יחיד מבתים	תכנית % מרוא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעות					
(7) 5	(7) 0	(7) 5	(7) 5	(6) 3	(5) 20	(4) 4	(3) 65	(2) 14800	1850	850	(1) 1900	13459	500	מסחר ומשרדים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 500 מ"ר למשרדים..
- (2) לחניה ולאחסנה..
- (3) בקומות תת קרקעיות 85%..
- (4) ל"ר.
- (5) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעות (קומת המסחר)..
- (6) וחמש קומות מתחת לכניסה הקובעות..
- (7) ועפ"י המסומן בתשריט..

