

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

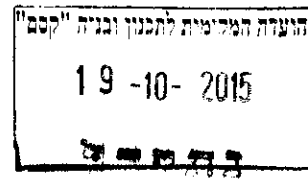
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0301846

איחוד למגרשים - מתחם בן ג'מיל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית ענינה:

- איחוד מגרשים שביעוד מסחר ומשרדים למגרש אחד בהסכמת הבעלים.
- תוספת 500 מ"ר שטחי בניה עיקריים לשימוש מסחרי.
- העברת 450 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש משרדים לשימוש מסחר.
- תוספת 2000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

התכנית ק/3266 ב' הדגישה את המיקום האסטרטגי של כל השטח בהיותו ממוקם על צומת דרכים חשובה, שיכולה למשוך אליה אוכלוסיות יעד שונות. הדגשים חשובים אלה, מעידים על חשיבתו העירונית של השטח, והפוטנציאל בלהפוך אותו למרחב ציבורי פעיל לכפר קאסם ולסביבה שלו. איחוד המגרשים, יאפשר התייחסות כוללת לא רק לתנועה ולדרכים, אלא יגיב לחוסר במרחבים הציבוריים בכפר, חוסר באזורי פנאי בסביבה, וחזיון הנוף המאפיין את המקום. איחוד המגרשים יאפשר גמישות פרוגרמתית ונפחית, שיכולה ליצור פלטפורמה עירונית, המכילה מרחבים ציבוריים שונים המתוספים למסחר ולמשרדים. כך ניתן ליצור בינוי ליטארי בטיפולוגית המדרחוב (Street Mall) שמאפשר סוגים שונים של מרחבים ציבוריים ופנאי. חשוב להדגיש שאיחוד תאי השטח 300-303 אינו משנה את קווי הבניין ואת הדרכים ושטחי הציבור שנקבעו בתכנית ק/3266 ב'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד למגרשים - מתחם בן ג'מיל
		מספר התכנית	451-0301846
1.2	שטח התכנית		18.53 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

196570 קואורדינטה X

668552 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

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, 51

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/3266/ב	302 - 300,102

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
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
ק/ 3266 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3266 / ב ממשיכות לחול.	6605	5182	06/06/2013

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מוסטפא עיסא			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		10/05/2015	ועדה מחוזית	מוסטפא עיסא	09/05/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		10/05/2015		מוסטפא עיסא	09/05/2015	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16/05/2015		מוסטפא עיסא	16/05/2015	1	1:1000	מנחה	בינוי
לא		11/07/2015		ג'סאן עבדאלחי	29/06/2015	1	1:200	מנחה	חניה
לא	גליון: 1	10/05/2015	ועדה מחוזית	מוסטפא עיסא	08/05/2015		1:1000	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		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
חברה עירונית	חברה עירונית		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**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גמיל בן ג'מיל			כפר קאסם (1)			03-9370510	03-9370510	

(1) כתובת: ת"ד 277 כפר קאסם.

**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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מחמוד עבדאלחאי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
	יועץ תשתיות	ג'סאן עבדאלחאי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	מזהר עיסא הנדסה ומדידות	כפר קאסם	א-סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madhar@bez eqint.net

(1) כתובת: רח' אבן ח'ילדון 1.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד למגרשים בהסכמה  
תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים  
שינוי חלוקת שטחי הבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד למגרשים 300, 301 ו- 302 למגרש אחד בהסכמת הבעלים.  
תוספת 500 מ"ר שטחי בניה עיקריים לשימוש מסחר.  
תוספת 2000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
העברת 450 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש משרדים לשימוש מסחרי.  
אישור קווי בניין כמסומן בתשריט.  
קביעת הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 18.53

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
מתוכם 500 מ"ר למשרדים.	3,750		+500	3,250	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
מסחר ומשרדים	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	מסחר ומשרדים	500

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,071	27.37
מסחר ומשרדים	13,459	72.63
<b>סה"כ</b>	<b>18,530</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,071.23	27.36
מסחר ומשרדים	13,462.26	72.64
<b>סה"כ</b>	<b>18,533.49</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסחר ב. תעסוקה ג. משרדים ד. חניה וכפי שנקבע בתכנית ק/3266 ב'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	שימוש	יעוד		
	אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	(5) 3	(4) 20	(3)	55	(2) 7400	1850	850	(1) 1900	13459	102	דרך מאושרת ומשרדים	דרך מאושרת 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) ל"ר.
- (4) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר)..
- (5) ושלוש קומות מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) ועפ"י המסומן בתשריט..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.7 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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>על התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</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>
<b>6.4</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשיבות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנית והבניה.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<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>
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום נבקשה עם רשות הכבאות.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.1 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.6 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ 512809740	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חברה עירונית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ 512809740	<b>זים</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> גמיל בן ג'מיל שם ומספר תאגיד: 35404169	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> מוסטפא עיסא שם ומספר תאגיד: 55788616	<b>עורך התכנית</b>

**טבלת הקצאה**

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8865	36	300	מסחר ומשרדים	בן ג'מיל גמיל	-	035404169	2775	100%
2	8865	36	301	מסחר ומשרדים	בן ג'מיל גמיל	-	035404169	5426	100%
3	8865	36	302	מסחר ומשרדים	בן ג'מיל גמיל	-	035404169	5258	100%
3	8865	36,7	102	דרך		-		5071	100%
סה"כ								18530	

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים										
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8865	36	500	מסחר ומשרדים	בן ג'מיל גמיל	-	035404169	13459	100%	
2	8865	36,7	102	דרך				5071	100%	
סה"כ								18530		

עורך הטבלה: עיסא מוסטפא תאריך: 08/05/2015 חתימה: \_\_\_\_\_



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא (השטח)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות (לחניה ואחסנה)	
מסחר ומשרדים	300 (3)	2,000															
	301	2,000	850 מ"ר	3,250 מ"ר מתוכם 2,300 מ"ר למסחר והסעדה ו-950 מ"ר למשרדים	5,400	9,500 מ"ר	174%	55%	לי"ר	לי"ר	20	2	3				
	302	2,000															
	303 (5)																
	שצ"פ	200	כמסומן בתשריט	50 מ"ר							3			1 (4)			

(1) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר).

(2) קוי בנין לצורך הקמת קומות חניה יהיו 0-מ', קו בניין בין מגרשים 300, 301, 302 לבין עצמם יהיה 0מ'.

(3) ישמש כחניה עילית, כמפורט בנספח התנועה.

(4) עבור חדרי טרנספורמציה

(5) תא שטח 303 הינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת תשלום כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה, בכפוף לתמ"א 10 ג' 1 בתיאום ואישור חברת החשמל לישראל.

25/3/2013

עמוד 11 מתוך 15