

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

תכנית מס' 451-0447573

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ושינוי בקוי בניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
22-01-2017
שם המקבל:
חתימת המקבל:

נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0447573
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 2017001 מיום 18/1/17

יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

תוספת 7400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים כתוצאה מתנאי הטופוגרפיה הקיימים בתחום התכנית. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף 2 קומות תת קרקעיות, שה"כ יהיו 5 קומות תת קרקעיות מתחת לכניסה הקובעת. שטחי השירות התת קרקעיים יהיו לצורך פתרון למקומות חניה עתידיים. כמו כן מבוקש לשנות קו בניין לקומות תת קרקעיות ל-0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ושינוי בקוי בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0447573

1.2 שטח התכנית 13.459 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196570
קואורדינאטה Y	668552

1.5.2 תיאור מקום

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 נושאים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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 3

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	05/1997
451-0301846	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0301846 ממשיכות לחול.	7133	714	26/10/2015
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	14/07/2016	מוסטפא עיסא	15/07/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/07/2016	מוסטפא עיסא	05/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/07/2016	מוסטפא עיסא	15/07/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מנהל הדפסה 3

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@benj amil.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.i l

(1) כתובת: ת"ד 3999 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	א- סולטאני) (2	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@ wala.com

(1) כתובת: רח' אבן חילדון 1.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת קומות תת קרקעיות.
שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת 2 קומות תת קרקעיות.
אישור קווי בניין כמסומן בתשריט.
קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.459
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	500



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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	13,462.26	100
סה"כ	13,462.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	א. מסחר. ב. תעסוקה. ג. משרדים. ד. חניה. וכפי שנקבע בתכנית ק/3266 ב'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אחורי	מעי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	14800	1850	850	1900	13459	500	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
(7) 0	(6) 3	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(2) 14800	1850	850	(1) 1900	13459	500	מסחר ומשרדים	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) לי"ר.
- (5) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר)..
- (6) וחמש קומות מתחת לכניסה הקובעת..
- (7) ועפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובתחום המגרש.
6.2	חשמל
	כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.7 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<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 כריתה 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>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשיבות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנית והבניה.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	פיתוח סביבתי
	<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>
6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום נבקשה עם רשות הכבאות.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.1 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.9	תשתיות
כל ההוראות שנקבעו בסעיף 6.6 בהוראות תכנית ק/3266 ב' ממשיכות לחול על תכנית זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

6.11	הריסות ופינויים
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

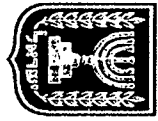
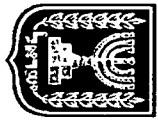
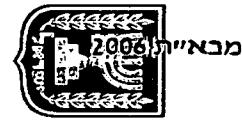
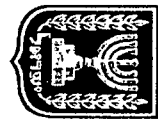
שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ 512809740	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ 512809740	חברה עירונית	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: גמיל בן ג'מיל 35404169	בעלים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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

- (1) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר).
- (2) קוי בנין לצורך הקמת קומות חנייה יהיו -0מ', קו בניין בין מגרשים 300,301,302 לבין עצמם יהיה 0מ'.
- (3) ישמש כתניה עילית, כממורט בנספח התנועה.
- (4) עבור חדרי טרנספורמציה
- (5) תא שטח 303 הינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת השמל כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה, בכפוף לתמ"א ג' 10 נ"1 כתיאום ואישור חברת החשמל לישראל.

25/3/2013

עמוד 11 מתוך 15

