

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0628495

קביעת זיקת הנאה ושינוי בקו בניין

מרכז

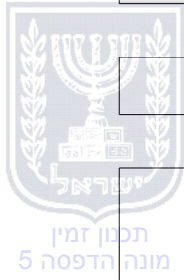
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה קביעת זיקת הנאה במגרש 104 ושינוי בקו בניין מזרחי מ- 8 מטר ל- 4 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קביעת זיקת הנאה ושינוי בקו בניין

שם התכנית ומספר התכנית

451-0628495

מספר התכנית

31.749 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195682
קואורדינאטה Y	668667

**1.5.2 תיאור מקום**

איזור תעשיה למרכזים לוגיסטיים "לב הארץ".

**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 איזור תעשיה למרכזים לוגיסטיים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8866	מוסדר	חלק		12-17

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/3414	104,3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 / 2. הוראות תכנית תמא/4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
02/04/2008	2594	5790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3414 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3414



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12/03/2018	מוסטפא עיסא	11/03/2018	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		15/03/2018	מוסטפא עיסא	12/03/2018		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא ) (1		03-9370548	03-9370078	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא ) (1		03-9370548	03-9370078	

(1) כתובת: 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
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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**

קביעת זיקת הנאה ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת זיקת הנאה במגרש 104 עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19.  
שינוי בקו בניין מזרחי למגרש 3 עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

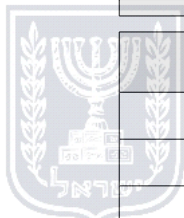
יעוד	תאי שטח
אחסנה	3
שטח ציבורי פתוח	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	אחסנה	3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	104

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכזים לוגיסטיים	26,690	84.07
שטח ציבורי פתוח	5,059	15.93
סה"כ	31,749	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	26,698.47	84.07
שטח ציבורי פתוח	5,060.72	15.93
סה"כ	31,759.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר התכליות והשימושים המפורטים להלן ובהתאם להוראות שנקבעו בתכנית ק/3414: השטח שבתחום התכנית הוא אזור למרכזים לוגיסטיים. באזור זה יותרו השימושים הבאים: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשייה, משרדים לשימוש העסקים שבמקום, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבנייה שבסעיף 14 בהוראות תכנית ק/3414.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים: גינון ונטיעות, שיבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, תחנות טרפו, מתקני ניקוז והכל במסגרת שטחי השירות המותרים בתכנית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת		מרחב לכניסה הקובעת								
					שטחי בניה	שטח						עיקרי	שטח		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מרחב לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי	שטח	גודל מגרש כללי	אחסנה	אחסנה					
8	14	4 (3)	12 (2)	5	18 (1)	70	114706	74732	5338	9342	25294	26690	3	אחסנה	אחסנה
											1396	26690	3	מסחר	אחסנה
				1		10	1012	506		506		5509	104	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) בגגות משופעים עד 22 מטר..
- (2) צידי-ימני מערבי.
- (3) צידי-שמאלי מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

בהתאם למגמות הבינוי שאושר בתכנית ק/3414.

### 6.2 זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.

### 6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4 הריסות ופינויים

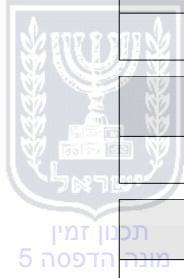
תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום כל מגרש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.





תוכנית מס' ק/3414  
דף מס' 18 מחוך 19 דפים  
27 בנובמבר 2007

13.1.08

28. לוח אזורים

קווי בניין	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית %	שטחי בנייה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				שטח מגרש מינימאלי בונים	מספרי מגרשים	סימון בתשריט	יעד
			שטח שרות ב-%		שטח עיקרי ב-%					
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
			קדמי	צדדי	אחורי					
15.5.2	5	60	280	35	20	100	15	1-16	מרכזים לוגיסטיים	
כאמור בסעיף 15.5.2 וכמסומן בנספח הבינוי	3	50	280	35	20	100	20	600	אזור משולב למבני ציבור	
3	3	3	1	50	-	-	0.4	401-400	מתקן הנדסי	
-	1	10	10	10	-	-	0.1	100,101 103-110 113,114 116	שניפי ירוק	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	דרך חזושה
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים שחורים	זיקת הנאה ומנית
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	דרך קיימת

27 שבסעיף בטבלה כמופיע שגודלו 16 מגרש למעט \*

